

**PENGARUH VARIABEL INFLASI, BI RATE,  
NON PERFORMING LOAN, SUKU BUNGA KREDIT PERUMAHAN  
RAKYAT DAN PDRB TERHADAP INVESTASI SEKTOR PROPERTI  
DI KOTA MALANG**

**JURNAL ILMIAH**

**Disusun oleh :**

**CICIK SRI WIJAYANTI  
115020405111005**



**JURUSAN ILMU EKONOMI  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS BRAWIJAYA  
MALANG  
2018**

**LEMBAR PENGESAHAN PENULISAN ARTIKEL JURNAL**

Artikel Jurnal dengan judul :

**PENGARUH VARIABEL INFLASI, BI RATE,  
NON PERFORMING LOAN, SUKU BUNGA KREDIT PERUMAHAN  
RAKYAT DAN PDRB TERHADAP INVESTASI SEKTOR PROPERTI  
DI KOTA MALANG**

Yang disusun oleh :

Nama : Cicik Sri Wijayanti  
NIM : 115020405111005  
Fakultas : EkonomidanBisnis  
Jurusan : S1 IlmuEkonomi

Bahwa artikel Jurnal tersebut dibuat sebagai *persyaratan ujian skripsi* yang dipertahankan di depan Dewan Penguji pada tanggal 27 Juli 2018

Malang, 25 Juli 2018  
Dosen Pembimbing,

Al Muizzuddin Fazaalloh, SE.,ME  
NIP. 198604032015041002

**Judul : Pengaruh Variabel Inflasi, Bi Rate, Non Performing Loan, Suku Bunga Kredit Perumahan Rakyat Dan Pdrb Terhadap Investasi Sektor Properti Di Kota Malang**

Cicik Sri Wijayanti  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis  
Email: [ciciksriwijayanti@ymail.com](mailto:ciciksriwijayanti@ymail.com)  
Pembimbing:  
**Al Muizzuddin Fazaalloh, SE.,ME**  
Email: [almuiz2008@gmail.com](mailto:almuiz2008@gmail.com)

**ABSTRAK**

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh variabel Inflasi, BI Rate, Non Performing Loan, Suku Bunga Kredit Perumahan Rakyat dan PDRB Terhadap Investasi Sektor Properti di Kota Malang selama periode penelitian pada Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Dalam penelitian ini jenis penelitian yang dilakukan adalah *explanatory research*. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh dari Badan Pusat Statistik (BPS), Statistik Perbankan Indonesia, Bank Indonesia dan Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Data yang digunakan berupa *time series* triwulan selama periode penelitian yaitu tahun 2008 – 2016 sehingga jumlah data observasi sebanyak 36 triwulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan maka dapat ditarik kesimpulan yaitu sebagai berikut: Dari hasil analisis regresi berganda menunjukkan bahwa variabel independent yaitu variabel Inflasi, SBI Rate, NPL, Suku Bunga KPR dan PDRB mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap investasi sektor properti di Kota Malang. Berdasarkan uji t dapat diketahui bahwa secara parsial variabel Inflasi, SBI Rate, Suku Bunga KPR dan PDRB memiliki pengaruh signifikan, sedangkan untuk variabel NPL tidak berpengaruh signifikan. Berdasarkan hasil beta coefficient (*standardized coefficients*) masing-masing variabel dapat diketahui besarnya pengaruh masing-masing variabel, untuk Inflasi sebesar -0,415, SBI Rate sebesar -0,923, NPL sebesar 0,069, Suku Bunga KPR sebesar 0,814 dan PDRB yaitu sebesar 0,349. Berdasarkan koefisien beta (*Beta Coefficient*) masing-masing variabel menunjukkan bahwa Suku Bunga KPR mempunyai pengaruh terbesar terhadap Investasi sektor properti di Kota Malang.

**Kata Kunci:** *Inflasi, Bi Rate, Non Performing Loan, Suku Bunga Kredit Perumahan Rakyat, PDRB dan Investasi Sektor Properti*

---

**A. PENDAHULUAN**

Properti tergolong dalam sektor konstruksi yang merupakan salah satu sektor potensial bagi pembangunan nasional karena mampu mendatangkan penerimaan pemerintah baik pusat maupun daerah. Sektor properti mampu memberikan dampak berganda (*multiplier effect*) pada peningkatan kesejahteraan, baik secara langsung melalui penciptaan lapangan pekerjaan maupun tidak langsung melalui kontribusinya terhadap PDB nasional. Dampak multiplier pembangunan suatu kawasan properti baik itu bangunan residensial ataupun komersial lainnya terlihat dari berbagai tahapan pembangunan sebuah proyek. Setiap tahapannya mulai dari proses perizinan, pembebasan tanah, perencanaan, pembangunan, konstruksi bangunan hingga usaha pemasaran memiliki dampak positif. Setiap tahapan dari aktivitas tersebut melibatkan berbagai jasa profesi dan usaha antara lain ahli hukum, pertanahan, biro perencanaan, konsultan teknik, biro arsitek, akuntan, kontraktor, notaris, konsultan, pemasaran, jasa broker perumahan, dan lain-lain. Menurut perhitungan yang dilakukan oleh Dewan Pengkajian Masalah Perumahan dan Permukiman Real Estate Indonesia (DPMPP REI) terdapat 100 lebih jenis industri dan jasa yang terkait dengan bisnis properti. Diantaranya yaitu industri semen, cat, besi, kayu, beton, keramik, dan lain sebagainya (Murtiningsih, 2009).

Industri properti berkaitan erat dengan sektor perbankan. Hal ini dikarenakan pembiayaan sektor perbankan terhadap proyek properti jumlahnya cukup besar. Seperti yang kita ketahui bahwa sebagian besar dana yang ada di sektor perbankan berasal dari dana pihak ketiga atau masyarakat. Biasanya dana tersebut disimpan dalam bentuk tabungan dan deposito yang bersifat jangka pendek. Hal ini bisa menimbulkan ketidaksesuaian jatuh tempo, karena kredit sektor properti umumnya berjangka panjang sedangkan sumber dananya sewaktu-waktu dapat ditarik oleh masyarakat. Ketergantungan terhadap pembiayaan dari perbankan inilah yang membuat bisnis properti di Indonesia sangat dipengaruhi oleh kebijakan-kebijakan bank/lembaga keuangan, otoritas moneter negara (Bank Indonesia), serta lebih jauh lagi dipengaruhi oleh kondisi makroekonomi negara secara keseluruhan. Selain itu, perlu diketahui bahwa pengalaman di negara lain yakni Amerika menunjukkan, terpuruknya keuangan suatu negara diawali dengan bangkrutnya bisnis properti. Sedangkan bangkrutnya bisnis properti biasanya ditandai dengan meningkatnya kredit bermasalah dan kredit macet. Oleh karena itu kestabilan ekonomi dan sistem perbankan yang sehat sangat dibutuhkan untuk menyokong pertumbuhan sektor properti.

Kondisi makroekonomi menjadi faktor penting yang mempengaruhi bisnis properti. Siklus properti ditentukan oleh hubungan dinamis antara properti komersial, kredit bank dan makro ekonomi, dimana harga properti merupakan variabel autonomus yang menimbulkan ekspansi kredit dibandingkan sebaliknya dimana kredit perbankan mempengaruhi harga properti (Davis: 2004). Berdasarkan keterangan tersebut maka industri properti juga memiliki hubungan yang dinamis dengan faktor makro ekonomi, artinya adalah bahwa industri properti merupakan bagian dari ekonomi yang dapat dipengaruhi oleh kondisi makro ekonomi. Kondisi makro ekonomi dapat mempengaruhi harga saham pada perdagangan di pasar modal. *Real estate* merupakan bagian yang integral terhadap ekonomi, sehingga *returns* yang diperoleh akan dihubungkan dengan kondisi makro ekonomi dan bisnis (Liu dan Mei :1992).

Siti Murtiningsih (2009) melakukan penelitian mengenai dampak guncangan variabel makroekonomi terhadap investasi bisnis properti yang berjudul Analisis Dampak Guncangan Variabel Makro terhadap Investasi Bisnis Properti di Indonesia. Variabel-variabel yang digunakan adalah nilai kapitalisasi proyek properti (NKPP), Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG), suku bunga SBI (SBI), pertumbuhan ekonomi (PE), nilai tukar nominal (KURS), laju inflasi (INF), *Non Perform Loan* (NPL) investasi properti, serta total kredit properti (TKP). Hasil penelitian menunjukkan bahwa dari 8 variabel yang digunakan dalam penelitian ini, 3 diantaranya berpengaruh secara signifikan terhadap investasi bisnis properti. Variabel-variabel tersebut adalah nilai kapitalisasi proyek properti, laju inflasi dan *Non Perform Loan* (NPL). Sementara lima variabel lainnya tidak berpengaruh secara signifikan terhadap investasi bisnis properti. Dampak guncangan yang terjadi pada variabel makro hampir semua direspon negatif oleh bisnis properti kecuali guncangan yang terjadi terhadap pertumbuhan ekonomi, laju inflasi, total kredit properti serta nilai kapitalisasi proyek properti itu sendiri yang direspon positif. Sementara itu perekonomian nasional merespon fluktuatif guncangan yang terjadi pada bisnis properti.

Septha R.M (2014) melakukan penelitian serupa yakni mengenai pengaruh suku bunga dan pdrb terhadap investasi sektor properti di Kota Pekanbaru periode 2002-2013. Meningkatnya tingkat pendapatan regional akan mengakibatkan meningkatnya jumlah proyek-proyek investasi yang diterima artinya terdapat hubungan yang positif antara investasi dengan PDRB yang artinya ketika PDRB naik maka Investasi juga akan meningkat begitu juga sebaliknya. Hal ini sejalan dengan teori keynes yang mengatakan bahwa investasi merupakan salah satu bagian dari PDRB sehingga bila satu bagian meningkat maka seluruh bagian juga akan meningkat. Selain itu Suku Bunga juga memiliki pengaruh yang penting bagi lajunya pertumbuhan investasi properti Kota Pekanbaru. Suku bunga yang tinggi akan menghambat investasi properti karena para investor yang meminjam dana akan dikenakan biaya bunga yang tinggi sehingga akan berdampak pada mahalnya *cost of capital* sehingga investasi menjadi turun dan berlaku sebaliknya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pdrb berpengaruh positif signifikan sedangkan suku bunga berpengaruh negatif dan tidak signifikan.

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. konsisten Program Pembangunan Perumahan Bank BTN telah membiayai 1,44 juta unit rumah dengan nilai penyaluran kredit properti baik berupa KPR maupun kredit konstruksi sebesar Rp 155,9 triliun. Bank BTN menargetkan penyaluran kredit konstruksi dan KPR untuk 666 ribu unit rumah hingga akhir tahun dalam rangka mendukung Program Sejuta Rumah, terdiri dari 504.122 unit untuk KPR Subsidi dan 161.878 unit untuk konstruksi rumah

non-subsidi, serta penyaluran KPR non-subsidi. Pada bulan September 2017, Bank BTN sudah merealisasikan KPR untuk sekitar 167 ribuan unit rumah, 130 ribuan unit di antaranya adalah KPR Subsidi. Sementara yang mengalir dalam bentuk kredit konstruksi terdistribusi untuk kurang lebih 300.000 unit rumah. Selain itu Bank BTN juga berinisiatif merilis produk pembiayaan perumahan bagi MBR, antara lain dengan produk KPR Mikro. KPR Mikro merupakan pembiayaan dengan plafon kredit sebesar Rp 75 juta untuk pembelian rumah, renovasi rumah dan membangun bagi para pekerja informal yang berpenghasilan tidak tetap ([www.btn.co.id](http://www.btn.co.id))

Bank BTN hingga bulan Juni 2017 telah menyalurkan KPR untuk sekitar 7.500 unit rumah di Jawa Timur termasuk di Kota Malang. Untuk KPR nonsubsidi, Bank BTN telah menyalurkan kredit untuk sekitar 3.550 unit rumah atau setara Rp1,07 triliun, dimana Kota Malang menjadi salah satu kota yang mendominasi penyaluran KPR nonsubsidi. Pada segmen KPR Subsidi, Bank BTN telah menyalurkan pinjaman untuk pemilikan hampir 3.950 unit rumah atau senilai Rp414 miliar. Bank BTN terus mencatatkan kinerja positif sepanjang semester pertama tahun ini. Chief Credit Officer Bank BTN Nixon Napitupulu mengatakan, pada semester I/2017, Bank BTN telah menyalurkan kredit dan pembiayaan senilai Rp177,4 triliun atau naik 18,81% secara tahunan dari Rp149,31 triliun di periode sama tahun sebelumnya ([www.btnproperti.co.id](http://www.btnproperti.co.id))

## B. TINJAUAN PUSTAKA

Salah satu ukuran penting bagi pembangunan ekonomi suatu daerah dengan melihat pertumbuhan ekonomi yang dapat diukur dengan menggunakan Produk Domestik Regional Bruto (PDRB). PDRB dapat didefinisikan sebagai nilai barang dan jasa akhir yang dihasilkan oleh sistem perekonomian di suatu wilayah atau daerah dalam kurun waktu tertentu. Pembangunan ekonomi dipengaruhi oleh berbagai faktor salah satunya adalah investasi, menurut Mardiasmo (2002: 68) peranan investasi swasta dan perusahaan milik daerah sangat diharapkan sebagai faktor utama pertumbuhan dan pembangunan ekonomi daerah. Daerah juga diharapkan mampu menarik investor untuk mendorong pertumbuhan ekonomi daerah serta menimbulkan efek multiplier yang besar. Berdasarkan hal tersebut, peranan investasi swasta baik asing maupun dalam negeri sangat penting di sektor-sektor produksi barang dan jasa mengingat keterbatasan kapasitas fiskal yang dimiliki oleh pemerintah pusat maupun pemerintah daerah.

Meningkatnya tingkat pendapatan regional akan mengakibatkan meningkatnya jumlah proyek-proyek investasi yang diterima artinya terdapat hubungan yang positif antara investasi dengan PDRB yang artinya ketika PDRB naik maka Investasi juga akan meningkat begitu juga sebaliknya ketika Investasi mengalami peningkatan maka PDRB akan mengalami peningkatan juga. Hal ini sejalan dengan teori Keynes yang mengatakan bahwa investasi merupakan salah satu bagian dari PDRB sehingga bila satu bagian meningkat maka seluruh bagian juga akan meningkat.

Tingginya tingkat inflasi menunjukkan bahwa risiko untuk melakukan investasi cukup besar sebab inflasi yang tinggi akan mengurangi tingkat pengembalian (*rate of return*) dari investor. Pada kondisi inflasi yang tinggi maka harga barang-barang atau bahan baku memiliki kecenderungan untuk meningkat. Peningkatan harga barang-barang dan bahan baku akan membuat biaya produksi menjadi tinggi sehingga akan berpengaruh pada penurunan jumlah permintaan yang berakibat pada penurunan penjualan sehingga akan mengurangi pendapatan perusahaan. Selanjutnya akan berdampak buruk pada kinerja perusahaan yang tercermin pada turunnya return saham (Pancawati, 2002).

Di bidang properti ini perkembangan indikator moneter seperti inflasi, deflasi dan tingkat suku bunga akan mempengaruhi prospek pendanaan dan penerimaan investasi di bidang properti (Sri Mulyani, 1996:110). Tingkat inflasi dapat memperburuk tingkat investasi tetapi tingkat inflasi disatu pihak, memang menguntungkan bagi sektor properti. Diakui bahwa tanah dan bangunan merupakan sasaran yang menarik dalam keadaan inflasi untuk melindungi diri dari penurunan nilai riil finansial. Namun demikian, inflasi yang tinggi menurunkan nilai riil pendapatan dan kekayaan masyarakat sehingga mengurangi daya belinya untuk membeli atau menyewa properti.

Keynes (Boediono, 1998) berpendapat bahwa tingkat suku bunga ditentukan oleh permintaan dan penawaran uang. Dalam menentukan tingkat suku bunga berlaku hukum permintaan dan penawaran. Apabila penawaran uang tetap semakin tinggi pendapatan nasional semakin tinggi tingkat

suku bunga. Tingkat suku bunga yang tinggi dapat mempengaruhi investasi walaupun pengaruhnya sangat terbatas (Iwardono, 1999 dalam Sugeng, 2004). Menurut ahli ekonomi klasik bahwa tingkat suku bunga ditentukan oleh penawaran tabungan oleh rumah tangga dan permintaan tabungan oleh penanam modal.

Mengenai pengaruh tingkat suku bunga riil terhadap besarnya pengaruh investasi, dapat disimpulkan bahwa investasi merupakan fungsi tingkat bunga riil dengan  $DI / Dr < 0$ , dalam arti meningkatnya suku bunga riil atau  $r$ , mengakibatkan berkurangnya investasi dan sebaliknya, menurunnya tingkat suku bunga riil mengakibatkan bertambahnya pengeluaran untuk investasi (Suparmoko, 1991 : 94).

Menurut kaum klasik tingkat suku bunga itu merupakan hasil interaksi antara tabungan dan (S) dan Investasi (I). Keynes mempunyai pandangan yang berbeda, tingkat suku bunga menurutnya ditentukan oleh penawaran dan permintaan akan uang (ditentukan dalam pasar uang). Uang akan mempengaruhi kegiatan ekonomi, sepanjang uang ini mempengaruhi tingkat bunga, perubahan tingkat bunga selanjutnya akan mempengaruhi keinginan untuk mengadakan investasi (Nopirin, 1997 : 94). Maraknya industri properti saat ini tidak terlepas dari dukungan pembiayaan industri perbankan dalam bentuk kredit properti. Industri properti sendiri, secara teoritis mempunyai hubungan yang erat dengan sektor perbankan melalui kredit dan *Non Perform Loan* (NPL) properti. Besar kecilnya NPL berpengaruh terhadap pembiayaan industri properti pada periode berikutnya karena memiliki lag waktu (Direktorat Penelitian dan Pengaturan Perbankan Bank Indonesia, 2007). Berdasarkan definisi Bank Indonesia, kredit properti merupakan semua pembiayaan dari perbankan untuk bidang usaha yang kegiatannya berkaitan dengan pengadaan tanah, bangunan dan fasilitasnya untuk dijual atau disewakan. Kredit properti ini diberikan dalam bentuk kredit investasi, kredit modal kerja maupun kredit konsumsi. Dilihat dari komposisinya, kredit properti terdiri dari 3 jenis kredit, yaitu kredit konstruksi, kredit *real estate* serta Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen (KPRA). Ketiga jenis kredit tersebut berbeda peruntukan dan segmen pasarnya. Kredit konstruksi umumnya diberikan kepada para usahawan atau kontraktor untuk membangun perkantoran, mall, ruko dan pusat bisnis lainnya. Kredit *real estate* diberikan kepada para pengembang untuk membangun kompleks perumahan kelas atas. Sedangkan KPRA diberikan kepada perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah atau apartemen. Jadi apabila nilai NPL properti tinggi, maka pihak bank akan semakin memperketat prasyarat pinjaman pendanaan sehingga proyek-proyek properti akan terhambat akibat kekurangan dana. Namun sebaliknya, apabila NPL properti rendah maka pencairan dana oleh perbankan kepada investor pengembang sektor properti akan mudah sehingga proyek-proyek properti dapat berjalan dengan lancar. Terdapat hubungan yang negatif antara NPL properti dengan investasi sektor properti seperti uraian sebelumnya.

Seiring dengan pertumbuhan di sektor properti, ada dua hal yang menjadi landasan para konsumen properti untuk melakukan KPR. Yang pertama adalah properti masih dianggap investasi yang paling aman dan terjamin, dan yang kedua karena properti selalu berkembang dan memiliki beragam variasi dalam bentuk fisiknya. Ada banyak alasan untuk melakukan investasi di sektor properti, diantaranya adalah para nasabah tidak perlu mengeluarkan uang yang banyak untuk membeli properti karena bank memberi fasilitas KPR, harga properti hampir selalu naik perlahan-lahan seiring dengan pertumbuhan wilayah dimana properti tersebut berada, dan tidak perlu menjual properti tersebut untuk mendapatkan keuntungan. Dengan adanya KPR yang memberikan fasilitas pendanaan sebesar 60% - 90% dari harga sebuah properti, dan suku bunga kreditnya tidak lebih dari 15% per tahun, menjadikan sektor properti berkembang pesat dan menjanjikan keuntungan jangka panjang yang memiliki resiko minimal. Hal ini membuat para pelaku investasi di sektor properti ini semakin giat untuk berinvestasi di dalamnya.

### C. METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini jenis penelitian yang dilakukan adalah *explanatory research* dengan pendekatan kuantitatif yang melihat hubungan antara variabel-variabel penelitian dengan pengujian hipotesa. Dimana variabel bebas yang digunakan dalam penelitian ini adalah Inflasi, SBI, NPL, suku bunga KPR dan PDRB. Sedangkan untuk variabel terikatnya menggunakan investasi di sektor properti. Pendekatan kuantitatif ini digunakan untuk melihat hubungan dan pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat. Selanjutnya berdasarkan analisa dari variabel-variabel yang digunakan, maka nantinya akan diketahui bagaimana pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat dengan menggunakan studi kasus tahun 2008 hingga tahun 2016. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh dari Badan Pusat Statistik (BPS), Statistik Perbankan Indonesia, Bank Indonesia dan Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Data yang digunakan berupa *time series* triwulan selama periode penelitian yaitu tahun 2008 – 2016 sehingga jumlah data observasi sebanyak 36 triwulan. Untuk mengetahui apakah variabel inflasi, SBI rate, NPL, suku bunga KPR dan PDRB dapat mempengaruhi investasi properti, maka penelitian ini menggunakan metode analisis linear berganda. Metode tersebut nantinya akan menjelaskan hubungan variabel independen dan variabel dependen. Kemudian nantinya akan dilakukan pengujian t, F dan koefisien determinasi ( $R^2$ ).

### D. HASIL ANALISIS DAN PEMBAHASAN

#### Hasil Analisis

Pada bagian ini akan dilakukan analisis data mengenai pengaruh Inflasi, SBI Rate, NPL, Suku Bunga KPR dan PDRB terhadap Investasi sektor properti di Kota Malang. Berdasarkan data dari hasil penelitian tersebut maka secara lengkap hasil analisa regresi linier berganda yang telah dilakukan dapat dilihat pada tabel 1 di bawah:

**Tabel 1 Hasil Analisis Regresi Linier Berganda**

Coefficients<sup>a</sup>

| Model |                    | Unstandardized Coefficients |            | Standardized Coefficients | t      | Sig. | Collinearity Statistics |       |
|-------|--------------------|-----------------------------|------------|---------------------------|--------|------|-------------------------|-------|
|       |                    | B                           | Std. Error | Beta                      |        |      | Tolerance               | VIF   |
| 1     | (Constant)         | -1,727                      | ,282       |                           | -1,379 | ,178 |                         |       |
|       | Inflasi            | -,449                       | ,153       | -,415                     | -2,924 | ,007 | ,958                    | 1,019 |
|       | Suku Bunga BI Rate | -2,098                      | ,568       | -,323                     | -3,707 | ,001 | ,914                    | 1,038 |
|       | NPL                | ,051                        | ,131       | ,039                      | ,332   | ,698 | ,332                    | 1,031 |
|       | Suku Bunga KPR     | 1,714                       | ,497       | ,814                      | 3,446  | ,002 | ,938                    | 1,020 |
|       | PDRB               | 4,569                       | ,563       | ,349                      | 2,912  | ,007 | ,922                    | 1,035 |

a. Dependent Variable: Investasi Sektor Properti

Sumber: Data Diolah, 2018

Berdasarkan hasil analisa regresi di atas, maka dapat dirumuskan suatu persamaan regresi linier berganda sebagai berikut:

$$Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_5X_5 + e$$

$$Y = -1,727 - 0,449X_1 - 2,098X_2 + 0,051X_3 + 1,714X_4 + 4,569X_5$$

Dari persamaan regresi linier berganda di atas, maka dapat diartikan sebagai berikut :

Y = Variabel terikat yang nilainya akan diprediksi oleh variabel bebas. Dalam penelitian ini yang menjadi variabel terikat adalah Investasi sektor properti di Kota Malang yang nilainya diprediksi oleh Inflasi, SBI Rate, NPL, Suku Bunga KPR dan PDRB.

- a = -1,727 merupakan nilai konstanta, yaitu estimasi dari Investasi sektor properti di Kota Malang, jika variabel bebas yang terdiri dari variabel Inflasi, SBI Rate, NPL, Suku Bunga KPR dan PDRB mempunyai nilai sama dengan nol.
- b<sub>1</sub>= -0,449 merupakan besarnya kontribusi variabel Inflasi yang mempengaruhi Investasi sektor properti di Kota Malang. Koefisien regresi (b<sub>1</sub>) sebesar 0,449 dengan tanda negatif. Jika variabel inflasi berubah atau mengalami kenaikan satu satuan maka Investasi sektor properti di Kota Malang akan turun sebesar 0,449.
- b<sub>2</sub>= -2,098 merupakan besarnya kontribusi variabel SBI Rate yang mempengaruhi Investasi sektor properti di Kota Malang. Koefisien regresi (b<sub>2</sub>) sebesar 2,098 dengan tanda negatif. Jika variabel SBI Rate berubah atau mengalami kenaikan satu satuan maka Investasi sektor properti di Kota Malang akan turun sebesar 2,098.
- b<sub>3</sub>= 0,051 merupakan besarnya kontribusi variabel NPL yang mempengaruhi Investasi sektor properti di Kota Malang. Koefisien regresi (b<sub>3</sub>) sebesar 0,051 dengan tanda positif. Jika variabel NPL berubah atau mengalami kenaikan satu satuan maka investasi sektor properti di Kota Malang akan akan naik sebesar 0,051.
- b<sub>4</sub>= 1,714 merupakan besarnya kontribusi variabel Suku Bunga KPR yang mempengaruhi investasi sektor properti di Kota Malang. Koefisien regresi (b<sub>4</sub>) sebesar 1,714 dengan tanda positif. Jika variabel Suku Bunga KPR berubah atau mengalami kenaikan satu satuan maka Investasi sektor properti di Kota Malang akan naik sebesar 1,714.
- b<sub>5</sub>= 4,569 merupakan besarnya kontribusi variabel PDRB yang mempengaruhi investasi sektor properti di Kota Malang. Koefisien regresi (b<sub>5</sub>) sebesar 4,569 dengan tanda positif. Jika variabel PDRB berubah atau mengalami kenaikan satu satuan maka investasi sektor properti di Kota Malang akan naik sebesar 4,569.
- e = merupakan nilai residu atau kemungkinan kesalahan dari model persamaan regresi, yang disebabkan karena adanya kemungkinan variabel lainnya yang dapat mempengaruhi variabel Y tetapi tidak dimasukkan kedalam model persamaan.

Hasil perhitungan analisis regresi linier berganda yang telah dilakukan menunjukkan pengaruh variabel independent terhadap variabel dependent adalah cukup besar. Hal tersebut dapat dilihat pada nilai koefisien determinasi (R<sup>2</sup>) yaitu sebesar 0,602, besarnya nilai koefisien determinasi (R<sup>2</sup>) dapat disajikan pada tabel 2

**Tabel 2 Nilai koefisien determinasi (R<sup>2</sup>)**

**Model Summary<sup>b</sup>**

| Model | R                 | R Square | Adjusted R Square | Std. Error of the Estimate | Durbin-Watson |
|-------|-------------------|----------|-------------------|----------------------------|---------------|
| 1     | ,776 <sup>a</sup> | ,602     | ,536              | ,0975165                   | ,823          |

a Predictors: (Constant), PDRB, NFL, Inflasi, Suku Bunga KPR Suku Bunga BI Rate

b Dependent Variable: Investasi Sektor Property

Berdasarkan tabel 2 dapat diketahui bahwa investasi sektor properti di Kota Malang dapat dijelaskan sekitar 60,2% oleh variabel Inflasi, SBI Rate, NPL, Suku Bunga KPR dan PDRB. Sedangkan sisanya sekitar 39,8% dijelaskan oleh variabel-variabel lain yang tidak termasuk dalam model penelitian ini. Koefisien korelasi berganda R (*multiple corelation*) menggambarkan kuatnya hubungan antara variabel Inflasi, SBI Rate, NPL, Suku Bunga KPR dan PDRB secara bersama-sama terhadap variabel investasi sektor properti di Kota Malang adalah sebesar 0,776. Hal ini berarti hubungan antara keseluruhan variabel independent dengan variabel dependent adalah erat karena nilai R tersebut mendekati 1.

Besarnya koefisien X<sub>1</sub>, X<sub>2</sub>, X<sub>3</sub>, X<sub>4</sub> dan X<sub>5</sub> dapat diuraikan sebagai berikut: pada X<sub>1</sub> = 0,007, X<sub>2</sub> = 0,001, X<sub>3</sub> = 0,698, X<sub>4</sub> = 0,002 dan X<sub>5</sub> = 0,007 hasil tersebut menunjukkan bahwa terdapat



empat variabel yang digunakan pada penelitian ini mempunyai probabilitas kesalahannya  $< \alpha$  sehingga mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap investasi sektor properti di Kota Malang. Adapun untuk variabel NPL tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap investasi sektor properti di Kota Malang.

### 1. Hasil Analisis Uji F

Untuk menguji apakah model variabel independent mempunyai pengaruh terhadap variabel dependent di formulasi model penelitian atau tidak berpengaruh, maka digunakan uji F (F-test) yaitu dengan cara membandingkan  $F_{hitung}$  dengan  $F_{tabel}$ . Kriteria pengujiannya adalah jika  $F_{hitung} > F_{tabel}$  maka  $H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima, sedangkan apabila  $F_{hitung} < F_{tabel}$  maka  $H_0$  diterima dan  $H_a$  ditolak. Hasil uji F dapat disajikan pada tabel 3

**Tabel 3: Hasil Uji F**

| Model      | Sum of Squares | df | Mean Square | F     | Sig.              |
|------------|----------------|----|-------------|-------|-------------------|
| Regression | ,431           | 5  | ,086        | 9,073 | ,000 <sup>b</sup> |
| Residual   | ,285           | 30 | ,010        |       |                   |
| Total      | ,717           | 35 |             |       |                   |

a. Dependent Variable: Investasi Sektor Property

b. Predictors: (Constant) PDRB, NPL, Inflasi, Suku Bunga KPR, Suku Bunga BI Rate

Dari hasil analisis regresi berganda dengan menggunakan  $Df_1 = 5$  dan  $Df_2 = 30$  diperoleh  $F_{tabel}$  sebesar 3,340. Sedangkan  $F_{hitungnya}$  diperoleh sebesar 9,073 sehingga dari perhitungan di atas dapat diketahui bahwa  $H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima. Dengan demikian menunjukkan bahwa variabel independent yaitu variabel Inflasi, SBI Rate, NPL, Suku Bunga KPR dan PDRB mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap investasi sektor properti di Kota Malang.

### 2. Hasil Analisis Uji t

Untuk menguji pengaruh masing-masing variabel independent, yaitu variabel Inflasi, SBI Rate, NPL, Suku Bunga KPR dan PDRB mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap Investasi sektor properti di Kota Malang maka digunakan uji t (t - test) dengan cara membandingkan nilai  $t_{hitung}$  dengan  $t_{tabel}$ . Dengan derajat kebebasan (*degree of freedom*) sebesar 95% ( $\alpha = 5\%$ ). Pada tabel 4 di bawah akan disajikan hasil perbandingan antara nilai  $t_{hitung}$  dengan tingkat signifikansi.

**Tabel 4: Tabel Perbandingan Antara Nilai  $t_{hitung}$  Dengan Signifikansi**

| Variabel       | $t_{hitung}$ | Signifikansi |
|----------------|--------------|--------------|
| Inflasi        | -2,924       | 0,007        |
| SBI Rate       | -3,707       | 0,001        |
| NPL            | 0,392        | 0,698        |
| Suku Bunga KPR | 3,446        | 0,002        |
| PDRB           | 2,912        | 0,007        |

Sumber: Olahan Penulis

Dari uraian hasil  $t_{hitung}$  dan nilai signifikansi di atas menunjukkan bahwa terdapat empat variabel pada penelitian ini mempunyai pengaruh yang signifikan. Secara statistik analisis regresi secara parsial dapat dijelaskan sebagai berikut:

#### 1. Variabel Inflasi

Dari hasil analisis menunjukkan bahwa nilai  $t_{hitung}$  pada variabel Inflasi ( $X_1$ ) sebesar -2,924 dengan nilai signifikansi sebesar 0,007, sehingga berdasarkan hasil tersebut dapat disimpulkan bahwa ada pengaruh yang signifikan variabel Inflasi ( $X_1$ ) terhadap investasi sektor properti di Kota Malang, dengan asumsi yang digunakan yaitu variabel lain konstan.

Hasil tersebut dapat membuktikan bahwa perubahan Investasi sektor properti di Kota Malang yang terjadi dipengaruhi oleh perubahan Inflasi

#### 2. Variabel SBI Rate

Dari hasil analisis menunjukkan bahwa nilai  $t_{hitung}$  pada variabel SBI Rate ( $X_2$ ) sebesar -3,707 sedangkan  $t_{tabel}$  sebesar 0,001, sehingga berdasarkan hasil tersebut dapat disimpulkan bahwa ada pengaruh yang signifikan variabel SBI Rate ( $X_2$ ) terhadap Investasi sektor properti di Kota Malang, dengan asumsi yang digunakan yaitu variabel lain konstan.

#### 3. Variabel NPL

Dari hasil analisis menunjukkan bahwa nilai  $t_{hitung}$  pada variabel NPL ( $X_3$ ) sebesar 0,392 dengan nilai signifikansi sebesar 0,698, sehingga berdasarkan hasil tersebut dapat disimpulkan bahwa tidak ada pengaruh yang signifikan variabel NPL ( $X_3$ ) terhadap Investasi sektor properti di Kota Malang, dengan asumsi yang digunakan yaitu variabel lain konstan.

#### 4. Variabel Suku Bunga KPR

Dari hasil analisis menunjukkan bahwa nilai  $t_{hitung}$  pada variabel Suku Bunga KPR ( $X_4$ ) sebesar 3,446 dengan nilai signifikansi sebesar 0,002, sehingga berdasarkan hasil tersebut dapat disimpulkan bahwa ada pengaruh yang signifikan variabel Suku Bunga KPR ( $X_4$ ) terhadap Investasi sektor properti di Kota Malang, dengan asumsi yang digunakan yaitu variabel lain konstan.

#### 5. Variabel PDRB

Dari hasil analisis menunjukkan bahwa nilai  $t_{hitung}$  pada variabel PDRB ( $X_5$ ) sebesar 2,912 dengan nilai signifikansi sebesar 0,007, sehingga berdasarkan hasil tersebut dapat disimpulkan bahwa ada pengaruh yang signifikan variabel PDRB ( $X_5$ ) terhadap Investasi sektor properti di Kota Malang, dengan asumsi yang digunakan yaitu variabel lain konstan. Berdasarkan uji  $t$  dapat diketahui bahwa secara parsial variabel Inflasi, SBI Rate, Suku Bunga KPR dan PDRB memiliki pengaruh signifikan, sedangkan untuk variabel NPL tidak berpengaruh signifikan.

Berdasarkan hasil beta coefficient (*standardized coefficients*) masing-masing variabel dapat diketahui besarnya pengaruh masing-masing variabel, untuk Inflasi sebesar -0,415, SBI Rate sebesar -0,923, NPL sebesar 0,069, Suku Bunga KPR sebesar 0,814 dan PDRB yaitu sebesar 0,349. Berdasarkan koefisien beta (*Beta Coefficient*) masing-masing variabel menunjukkan bahwa Suku Bunga KPR mempunyai pengaruh terbesar terhadap Investasi sektor properti di Kota Malang.

### **Pembahasan Hasil Penelitian**

#### **1. Pengaruh Inflasi terhadap investasi sektor properti di Kota Malang**

Berdasarkan hasil analisis menunjukkan bahwa variabel inflasi mempunyai pengaruh yang signifikan dan negatif terhadap investasi sektor properti di Kota Malang. Hasil tersebut menunjukkan bahwa dengan semakin meningkatkan inflasi maka investasi sektor properti di Kota Malang akan mengalami penurunan. Inflasi adalah suatu keadaan dimana harga dari barang dan juga jasa mengalami kenaikan harga yang berlangsung pada waktu yang cukup lama dan kenaikan tersebut terjadi secara merata. Dalam tingginya inflasi di suatu negara maka akan berdampak negatif kepada investasi yang ada pula. Hal ini disebabkan karena apabila harga - harga barang dan jasa yang ada di pasaran sangat tinggi maka kecenderungan masyarakat untuk mengkonsumsi akan barang dan jasa akan berkurang. Naiknya harga - harga yang ada dipasaran tidak di sertai kenaikan gaji atau pendapatan pada masyarakat sehingga hal tersebut yang membuat konsumsi masyarakat menjadi turun. Dengan turunnya konsumsi masyarakat maka akan menyebabkan dampak negatif pada aktivitas operasional usaha termasuk dalam sektor property. Tingginya tingkat inflasi menunjukkan bahwa risiko untuk melakukan investasi cukup besar sebab inflasi yang tinggi akan mengurangi tingkat pengembalian (*rate of return*) dari investor. Pada kondisi inflasi yang tinggi maka harga barang-barang atau bahan baku memiliki kecenderungan untuk meningkat. Peningkatan harga barang-barang dan bahan baku akan membuat biaya produksi menjadi tinggi sehingga akan berpengaruh pada penurunan jumlah permintaan yang berakibat pada penurunan penjualan sehingga akan mengurangi pendapatan perusahaan. Selanjutnya akan berdampak buruk pada

kinerja perusahaan yang tercermin pula turunnya return saham (Pancawati,2002). Hasil penelitian ini mendukung hasil penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Lelly Triyani (2003) yang diperoleh hasil bahwa inflasi memiliki pengaruh yang signifikan terhadap kegiatan investasi.

## **2. Pengaruh SBI Rate terhadap investasi sektor properti di Kota Malang**

Suku Bunga Rate mempunyai pengaruh signifikan negatif terhadap Investasi sektor properti di Kota Malang hal tersebut membuktikan bahwa dengan adanya peningkatan atas suku bunga rate maka tingkat Investasi sektor properti di Kota Malang para investor akan mengalami penurunan.

Kenaikan BI Rate akan berdampak terhadap perekonomian dan sektor riil. Pertumbuhan ekonomi akan melambat. Di sisi lain, kenaikan BI Rate akan mengakibatkan kenaikan suku bunga perbankan. Bank bisa menaikkan suku bunga simpanan ataupun pinjaman. Kenaikan suku bunga simpanan akan mendorong masyarakat menunda kegiatan konsumsi karena memilih menyimpan dana di bank. Kenaikan suku bunga simpanan akan meningkatkan biaya dana bank. Jika tidak ingin margin tertekan, bank harus menaikkan suku bunga pinjaman. Langkah bank menaikkan suku bunga pinjaman akan berhadapan dengan risiko kredit bermasalah. Menurut ahli ekonomi klasik bahwa tingkat suku bunga ditentukan oleh penawaran tabungan oleh rumah tangga dan permintaan tabungan oleh penanam modal.

Mengenai pengaruh tingkat suku bunga riil terhadap besarnya pengaruh investasi, dapat disimpulkan bahwa investasi merupakan fungsi tingkat bunga riil dengan  $DI / Dr < 0$ , dalam arti meningkatnya suku bunga riil atau  $r$ , mengakibatkan berkurangnya investasi dan sebaliknya, menurunnya tingkat suku bunga riil mengakibatkan bertambahnya pengeluaran untuk investasi (Suparmoko,1991 : 94).

## **3. Pengaruh NPL terhadap investasi sektor properti di Kota Malang**

NPL tidak mempunyai pengaruh signifikan terhadap investasi sektor properti di Kota Malang, hal tersebut membuktikan bahwa perubahan NPL belum memberikan kontribusi terhadap investasi sektor properti di Kota Malang. Peningkatan kredit bermasalah (Non Performing Loan) dalam jumlah yang banyak dapat menimbulkan masalah bagi kesehatan bank, oleh karena itu bank dituntut untuk selalu menjaga kredit tidak dalam posisi NPL yang tinggi. Menurut Siswanto Sutojo (2008; 24), sebuah bank yang dirongrong oleh kredit bermasalah dalam jumlah besar akan cenderung menurunkan profitabilitasnya. Agar dapat menentukan tingkat wajar atau sehat maka ditentukan ukuran standar yang tepat untuk NPL. Dalam hal ini Bank Indonesia menetapkan bahwa tingkat NPL yang wajar adalah 5% dari total portofolio kreditnya.

Industri properti sendiri, secara teoritis mempunyai hubungan yang erat dengan sektor perbankan melalui kredit dan *Non Perform Loan* (NPL) properti. Besar kecilnya NPL berpengaruh terhadap pembiayaan industri properti pada periode berikutnya karena NPL memiliki lag waktu (Direktorat Penelitian dan Pengaturan Perbankan Bank Indonesia, 2007). Berdasarkan definisi Bank Indonesia, kredit properti merupakan semua pembiayaan dari perbankan untuk bidang usaha yang kegiatannya berkaitan dengan pengadaan tanah, bangunan dan fasilitasnya untuk dijual atau disewakan. Kredit properti ini diberikan dalam bentuk kredit investasi, kredit modal kerja maupun kredit konsumsi.

## **4. Pengaruh Suku Bunga KPR, terhadap investasi sektor properti di Kota Malang**

Selanjutnya Suku bunga KPR dapat diketahui mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap investasi sektor properti di Kota Malang. Hasil tersebut menunjukkan adanya peningkatan suku bunga KPR akan memberikan dukungan dalam upaya peningkatan kegiatan investasi sektor properti di Kota Malang.

Ketika suku bunga turun, investasi yang memiliki risiko lebih tinggi contohnya saham dibandingkan deposito akan menjadi menarik. Di samping bunga deposito mengalami penurunan, perusahaan yang sahamnya diperjualbelikan berpotensi untuk tumbuh. Perusahaan akan lebih berani berekspansi sehingga investor memilih membeli saham dibandingkan instrumen dengan keuntungan tetap karena suku bunga yang turun.

Sehingga akan ada arus dana masuk ke dalam pasar modal, lalu investasi dalam bentuk penanaman modal pada sebuah usaha juga akan menjadi lebih bergairah dengan penjelasan

yang sama seperti sebelumnya. Jadi adanya perubahan suku bunga akan memberikan dukungan dalam aktivitas investasi yang dilakukan. Keynes (Boediono, 1998) berpendapat bahwa tingkat suku bunga ditentukan oleh permintaan dan penawaran uang. Dalam menentukan tingkat suku bunga berlaku hukum permintaan dan penawaran. Apabila penawaran uang tetap semakin tinggi pendapatan nasional semakin tinggi tingkat suku bunga. Tingkat suku bunga yang tinggi dapat mempengaruhi investasi walaupun pengaruhnya sangat terbatas (Iswardono, 1999 dalam Sugeng, 2004). Hasil penelitian ini mendukung hasil penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Lelly Triyani (2003) yang diperoleh hasil bahwa suku bunga memiliki pengaruh yang signifikan terhadap kegiatan investasi.

#### **5. Pengaruh PDRB terhadap investasi sektor properti di Kota Malang**

PDRB mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap investasi sektor properti di Kota Malang. Hasil tersebut menunjukkan adanya peningkatan PDRB akan memberikan dukungan dalam upaya peningkatan kegiatan investasi sektor properti di Kota Malang. Salah satu ukuran penting bagi pembangunan ekonomi suatu daerah dengan melihat pertumbuhan ekonomi yang dapat diukur dengan menggunakan Produk Domestik Regional Bruto (PDRB). PDRB dapat didefinisikan sebagai nilai barang dan jasa akhir yang dihasilkan oleh sistem perekonomian di suatu wilayah atau daerah dalam kurun waktu tertentu. Pembangunan ekonomi dipengaruhi oleh berbagai faktor salah satunya adalah investasi, menurut Mardiasmo (2002: 68) peranan investasi swasta dan perusahaan milik daerah sangat diharapkan sebagai faktor utama pertumbuhan dan pembangunan ekonomi daerah. Daerah juga diharapkan mampu menarik investor untuk mendorong pertumbuhan ekonomi daerah serta menimbulkan efek multiplier yang besar. Berdasarkan hal tersebut, peranan investasi swasta baik asing maupun dalam negeri sangat penting di sektor-sektor produksi barang dan jasa mengingat keterbatasan kapasitas fiskal yang dimiliki oleh pemerintah pusat maupun pemerintah daerah.

#### **Implikasi Hasil Penelitian**

Berdasarkan hasil analisis data dan pembahasan yang dilakukan maka implikasi hasil penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut:

##### **Implikasi Teoritis**

Hasil penelitian ini memberi implikasi dan kontribusi teoritis untuk pengembangan ilmu pengetahuan dimana hasil penelitian ini memberikan tambahan kajian teori terkait dengan investasi sektor properti di Kota Malang yang ditinjau dari Inflasi, *BI Rate*, *Non Performing Loan*, Suku Bunga Kredit Perumahan Rakyat dan PDRB. Temuan ini memberikan implikasi bahwa kelima faktor tersebut memberikan dukungan untuk aktivitas investasi sektor properti di Kota Malang

##### **Implikasi Praktis**

Hasil penelitian ini dapat memberi implikasi praktis untuk Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk yaitu hasil penelitian ini menunjukkan bahwa kegiatan investasi sektor properti di Kota Malang dipengaruhi kondisi mikro dan makro sehingga kegiatan investasi dapat memberikan keuntungan secara maksimal, sehingga pihak bank harus memberikan perhatian terhadap perubahan-perubahan yang terjadi kondisi mikro dan makro tersebut dalam upaya untuk menetapkan kebijakan investasi.

##### **Implikasi Penelitian**

- a. Untuk penelitian selanjutnya, sebaiknya menggunakan variabel yang lain yang mempengaruhi investasi sektor properti di Kota Malang sehingga dapat menemukan pengukuran yang lebih efektif yang mempengaruhi investasi sektor property.
- b. Untuk penelitian selanjutnya diharapkan menambah jumlah data yang digunakan atau menambah jangka waktu pengamatan agar diperoleh kondisi yang sebenarnya.

## E. KESIMPULAN DAN SARAN

### Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan maka dapat ditarik kesimpulan yaitu sebagai berikut:

1. Dari hasil analisis regresi berganda menunjukkan bahwa variabel independent yaitu variabel Inflasi, SBI Rate, NPL, Suku Bunga KPR dan PDRB mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap investasi sektor properti di Kota Malang.
2. Berdasarkan uji t dapat diketahui bahwa secara parsial variabel Inflasi, SBI Rate, Suku Bunga KPR dan PDRB memiliki pengaruh signifikan, sedangkan untuk variabel NPL tidak berpengaruh signifikan.
3. Berdasarkan hasil beta coefficient (*standardized coefficients*) masing-masing variabel dapat diketahui besarnya pengaruh masing-masing variabel, untuk Inflasi sebesar -0,415, SBI Rate sebesar -0,923, NPL sebesar 0,069, Suku Bunga KPR sebesar 0,814 dan PDRB yaitu sebesar 0,349. Berdasarkan koefisien beta (*Beta Coefficient*) masing-masing variabel menunjukkan bahwa Suku Bunga KPR mempunyai pengaruh terbesar terhadap Investasi sektor properti di Kota Malang.

### Saran

Berdasarkan pada kesimpulan di atas, maka perusahaan disarankan untuk melakukan hal-hal sebagai berikut:

1. Pihak bank harus berupaya secara maksimal dalam mengembangkan investasi pada sektor properti, dimana secara umum kondisi sektor makro ekonomi memberikan dukungan dalam upaya meningkatkan investasi pada sektor properti.
2. Dalam upaya untuk memaksimalkan potensi yang dimiliki oleh investasi pada sektor properti maka pihak bank harus berupaya untuk memanfaatkan potensi-potensi sektor properti yang terdapat di Kota Malang sehingga kegiatan investasi yang dilakukan secara maksimal memberikan jaminan keuntungan atas kegiatan investasi yang dilakukan.
3. Bagi peneliti selanjutnya diharapkan untuk menggunakan variabel yang lain yang mempengaruhi investasi sektor properti sehingga penelitian ini lebih berkembang.

## DAFTAR PUSTAKA

- Achmad Ath Thobarry. 2009. Analisis Pengaruh Nilai Tukar, Suku Bunga, Laju Inflasi, dan Pertumbuhan GDP Terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti (Kajian Empiris Pada BEI Periode Pengamatan 2000-2008). *Thesis Magister Manajemen*. Universitas Diponegoro.
- Almilia, LS., dan W. Herdiningtyas. 2005. Analisa Rasio Camel Terhadap Prediksi Kondisi Bermasalah Pada Lembaga Perbankan Periode 2000-2002. *Jurnal Akuntansi dan Keuangan*. Vol. 7, No. 2, STIE Perbanas, Surabaya, hal. 12
- Beaton, K., Alla M., dan Shernnel T. 2016. Non-Performing Loan in the ECCU: Determinant and Macroeconomic Impact. IMF Working Paper, Western Hemisphere Department, WP/16/229
- Bisri, S. 2015. Pengaruh Produk Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Biaya Administrasi Terhadap Kepuasan Nasabah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Tulungagung Tahun 2015. Skripsi, Jurusan Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Tulungagung, Tulungagung (tidak dipublikasikan)
- Blake, N., Andrew G., Angus M., dan Chris S. 2011. Property and Inflation. Research Report by IPF Research Programme 2006-2009, IPF Investment Property Forum, April 2011

- Bodie, Kane dan Marcus. 2006. *Investasi*. Penerbit Salemba Empat, Jakarta
- Budiyanti, E. 2015. Kebijakan Pelonggaran Ketentuan Loan to Value (LTV) Sektor Properti. *Jurnal Info Singkat Ekonomi dan Kebijakan Publik*, Vol. VII, No. 10/II/P3DI/Mei 2015, hal. 13-16
- Budiono. 1998. *Teori Pertumbuhan Ekonomi*. BPFE: Yogyakarta
- Firdaus, R dan Ariyanti, M. 2011. *Manajemen Perkreditan Bank Umum*. Bandung: Alfabeta
- Gujarati, Damodar. 2006. *Ekonometrika Dasar*. Erlangga: Jakarta
- Habiby, TR. 2013. Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Nasabah Dalam Meminjam Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Studi Kasus di Kota Malang. *Jurnal Kuliah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Brawijaya, Malang* (tidak dipublikasikan)
- Harahap, S. Sofyan. 2009. *Analisis Kritis Laporan Keuangan*. Jakarta, Raja Grafindo Perkasa
- Hardikaningrum, S. 2016. Analisis Pengaruh Kredit Sektor Perumahan (Housing Investment) Terhadap Pertumbuhan Ekonomi. *Jurnal Ilmiah, Jurusan Ilmu Ekonomi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Brawijaya, Malang* (tidak dipublikasikan)
- Hariyani, I. 2010. *Restrukturisasi dan Penghapusan Kredit Macet*. Jakarta: PT Elex Media Komputindo
- Hasibuan, S.P Malayu. 2005. *Manajemen Sumber Daya Manusia*. Edisi Revisi. Jakarta: Bumi Aksara
- Heinz Frick. 1984. *Rumah Sederhana Kebijaksanaan Perencanaan dan Konstruksi*. Kanisius: Yogyakarta
- Herman, SB. 2003. *Majalah Ekonomi*. Fakultas Ekonomi Universitas Airlangga
- Jones, Charles P. 2004. *Investments, Analysis and Management*, Ninth Edition, John Wiley & Sons, Inc., Printed in the United States of America
- Karina, F. 2015. Determinan Profitabilitas Pada Perusahaan Properti dan Real Estate Go Public di Indonesia. *Skripsi, Jurusan Akuntansi, Fakultas Ekonomi, Universitas Negeri Semarang, Semarang* (tidak dipublikasikan)
- Kasmir. 2000. *Analisis Laporan Keuangan*. Yogyakarta: Liberty
- Komarrudin, Ahmad. 1996. *Dasar-dasar Manajemen Investasi*. Jakarta: Rineka Cipta