



Industrial Economic

 <p>MILIK PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA</p>
Diterima
Inventarisasi : 231 ²³ / IESP / Hd. 5 / 2007
Klasifikasi : Rf 338 / Tri / 05
Selesai Diproses :

	UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA FAKULTAS EKONOMI Program Studi Ilmu Ekonomi Studi Pembangunan
---	--

**ANALISIS STRUKTUR DAN KINERJA
INDUSTRI PROPERTI DI INDONESIA 2000-2003**

SKRIPSI

**Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Mencapai Derajat Sarjana Ekonomi (S1)
Pada Program Studi Ekonomi Pembangunan
Fakultas Ekonomi Atma Jaya Yogyakarta**



**Diajukan oleh :
TRIYANTO
No. Mhs : 12670
NPM : 00 11 12670**

**FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
OKTOBER, 2005**

SKRIPSI

**ANALISIS STRUKTUR DAN KINERJA
INDUSTRI PROPERTI DI INDONESIA 2000-2003**

yang diajukan oleh :

TRİYANTO

No. Mhs : 12670

NPM : 00 11 12670

Telah dibaca dan disetujui oleh:

Dosen Pembimbing Utama



Dra. Yenny Patnasari, M.Si.

Tanggal 16 September 2005

SKRIPSI
ANALISIS STRUKTUR DAN KINERJA
INDUSTRI PROPERTI DI INDONESIA 2000-2003

Yang dipersiapkan dan disusun oleh :

TRİYANTO
NPM : 00 11 12670

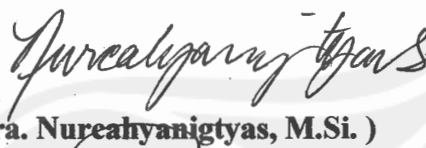
Telah dipertahankan di depan Panitia Penguji pada tanggal 1 Oktober 2005 dan dinyatakan telah memenuhi persyaratan untuk mencapai derajat Sarjana Ekonomi (S1) pada Program Studi Ekonomi Pembangunan Fakultas Ekonomi Universitas Atma Jaya Yogyakarta

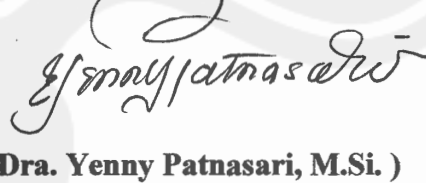
SUSUNAN TIM PENGUJI

Ketua Tim Penguji

Anggota Tim Penguji


(Dr. R. Maryatmo, MA.)


(Dra. Nureahyanigtyas, M.Si.)


(Dra. Yenny Patnasari, M.Si.)

Yogyakarta, 1 Oktober 2005

Dekan Fakultas Ekonomi
Universitas Atma Jaya Yogyakarta


Dr. FX. Suwanto, MS.

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini dengan sesungguhnya menyatakan bahwa skripsi dengan judul :

ANALISIS STRUKTUR DAN KINERJA

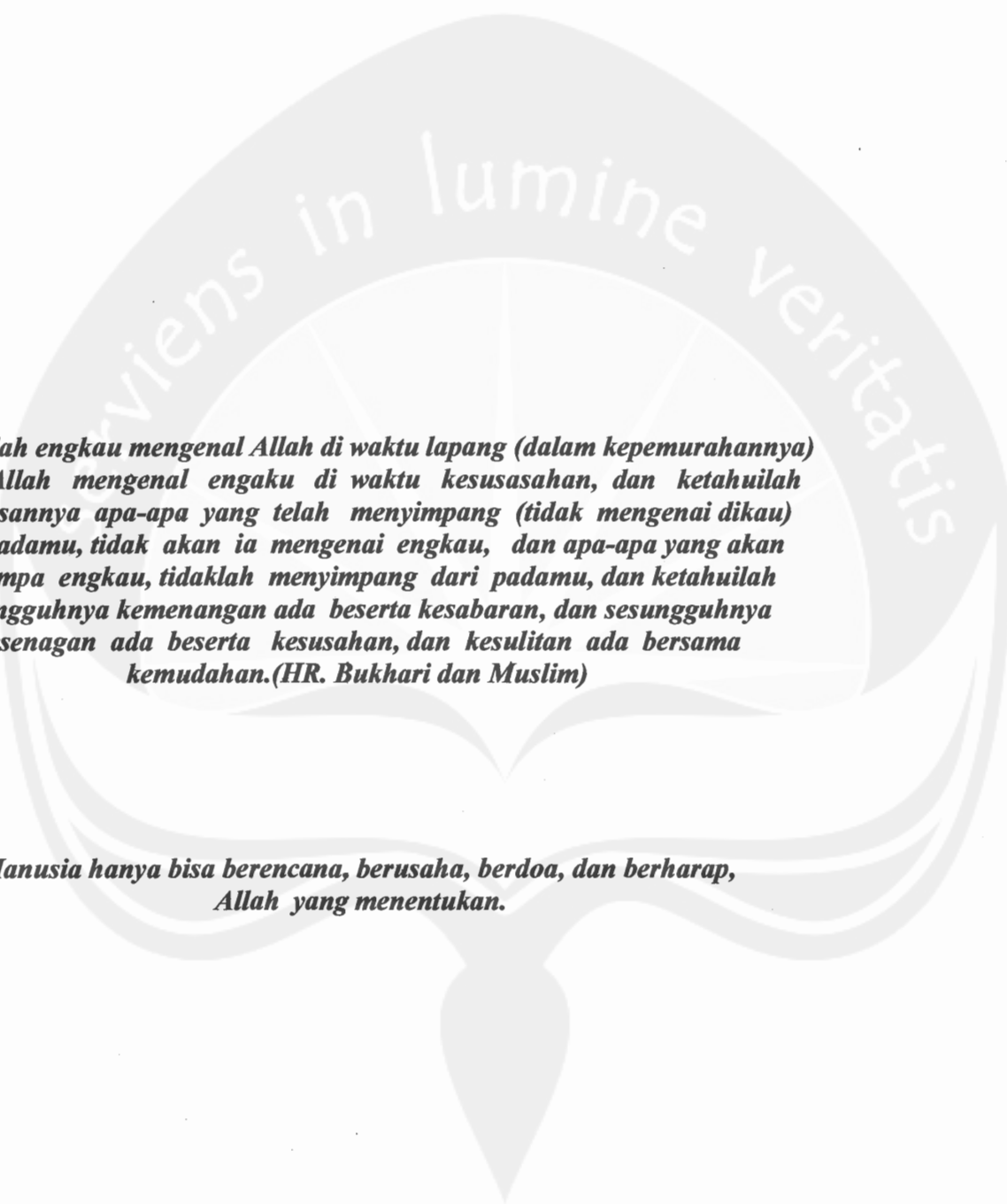
INDUSTRI PROPERTI DI INDONESIA 2000-2003

Benar-benar hasil karya sendiri. Pernyataan, ide, maupun kutipan baik langsung maupun tidak langsung yang bersumber dari tulisan atau ide orang lain dinyatakan secara tertulis dalam skripsi ini dalam catatan perut / catatan kaki / daftar pustaka. Apabila dikemudian hari terbukti saya melakukan plagiasi sebagian atau seluruhnya dari skripsi ini, maka gelar dan ijazah yang saya peroleh dinyatakan batal dan saya akan kembalikan kepada Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Yogyakarta, 25 Oktober 2005

Yang menyatakan


Triyanto



Hendaklah engkau mengenal Allah di waktu lapang (dalam kepemurahannya) pasti Allah mengenal engkau di waktu kesusahan, dan ketahuilah bahwasannya apa-apa yang telah menyimpang (tidak mengenai dikau) dari padamu, tidak akan ia mengenai engkau, dan apa-apa yang akan menimpa engkau, tidaklah menyimpang dari padamu, dan ketahuilah sesungguhnya kemenangan ada beserta kesabaran, dan sesungguhnya kesenangan ada beserta kesusahan, dan kesulitan ada bersama kemudahan. (HR. Bukhari dan Muslim)

Manusia hanya bisa berencana, berusaha, berdoa, dan berharap, Allah yang menentukan.



*Skripsi ini kupersembahkan
pada mereka yang kusayangi :
Bapak (alm.) dan Ibu
Mas Budi, mbak Tini, mas Sugeng
Ulfi dan Yuri
Simbah Reso serta keluarga*

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT yang telah berkenan memberikan anugerah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini. Penulis yakin dan percaya, berkat karunian-Nya maka penulis dapat mampu berpikir dan bekerja dengan baik sehingga dapat mewujudkan karya penulisan yang disusun dalam rangka memenuhi persyaratan memperoleh gelar kesarjanaan dalam bidang ekonomi pada Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Penulis menyadari bahwa skripsi dengan judul **"ANALISIS STRUKTUR DAN KINERJA INDUSTRI PROPERTI DI INDONESIA 2000-2003"** dalam rangka proses penyelesaiannya penulis telah melibatkan banyak pihak yang dengan rela dan ikhlas membantu dalam menyelesaikan skripsi ini. Dalam kesempatan ini penulis dengan lubuk hati yang paling dalam memberikan hormat dan penghargaan melalui ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat :

1. Ibu Drs. Yenny Patnasari, M.Si., selaku Dosen Pembimbing Utama, yang penuh dengan kesabaran dan ketelitian memberikan bimbingan, koreksi, dan saran-saran dalam penulisan skripsi ini.
2. Bapak Drs. Ag. Edi Sutarta, M.Si dan Drs. AM. Soedjono MS yang telah memberi masukan serta saran dalam kolikium.
3. Segenap dosen Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah banyak memberi penulis dengan berbagai ilmu pengetahuan selama kuliah.

4. Bapak (Alm.) dan Ibu atas kasih sayang, kesabaran, kerja keras, doa serta harapannya.
5. Mas Budi, mbak Tini dan mas Sugeng, keponakankku (ulfi dan yuri), dan mbah Reso atas segala dukungan serta doanya.
6. Teman-teman IESP UAJY, Agus, Teguh, Feri, Aldo, Bayu '98, You Want, Arista, Tutik, Lina, Della, Ierene, Novi, Vera, Jenny, Mega dan yang lainnya yang telah menemani serta dukungannya selama masa-masa kuliah, semoga sukses buat semuanya.

Semua pihak yang tidak mungkin dapat kami sebutkan satu persatu, yang telah memberikan segala dukungan baik secara langsung maupun tidak langsung sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, penulis membuka diri untuk menerima semua saran dan kritik yang sifatnya membangun guna penyempurnaan penulisan skripsi ini dan bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan.

Yogyakarta, 25 Oktober 2005

Penulis

Triyanto

DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Halaman Persetujuan Pembimbing.....	ii
Halaman Pengesahan.....	iii
Surat Pernyataan.....	iv
Halaman Motto.....	v
Halaman Persembahan.....	vi
Kata Pengantar.....	vii
Daftar Isi	ix
Daftar Tabel.....	xii
Daftar Gambar.....	xii
Daftar Lampiran.....	xiv
Intisari	xv
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Rumusan Masalah	6
1.3. Tujuan Penelitian	6
1.4. Manfaat Penelitian	6
1.5. Tinjauan Pustaka.....	7
1.5.1. Kerangka Teoritik	7
1.5.2. Studi Terkait.....	9

1.6. Hipotesis Penelitian.....	11
1.7. Metode Penelitian.....	12
1.7.1. Data	12
1.7.2. Analisis.....	12
1.7.2.1. Analisis Struktur.....	12
1.7.2.2. Analisis Kinerja.....	14
1.8. Definisi Operasional.....	18
1.9. Sistematika Penulisan.....	19

BAB II LANDASAN TEORI

2.1. Ekonomi Industri.....	21
2.2. Struktur Pasar	22
2.2.1. Konsentrasi.....	23
2.3. Bentuk-Bentuk Struktur Pasar.....	26
2.3.1 Persaingan sempurna.....	26
2.3.2 Monopoli	27
2.3.3 Persaingan monopolistik	28
2.3.4 Oligopoli	29
2.4 Kinerja.....	31
2.5 Structure-Conduct-Performance (SCP).....	32

BAB III GAMBARAN UMUM

3.1. Perkembangan Properti Paska Krisis Tahun 1999-2004.....	35
3.2. Kinerja Pengembang Perumahan	37

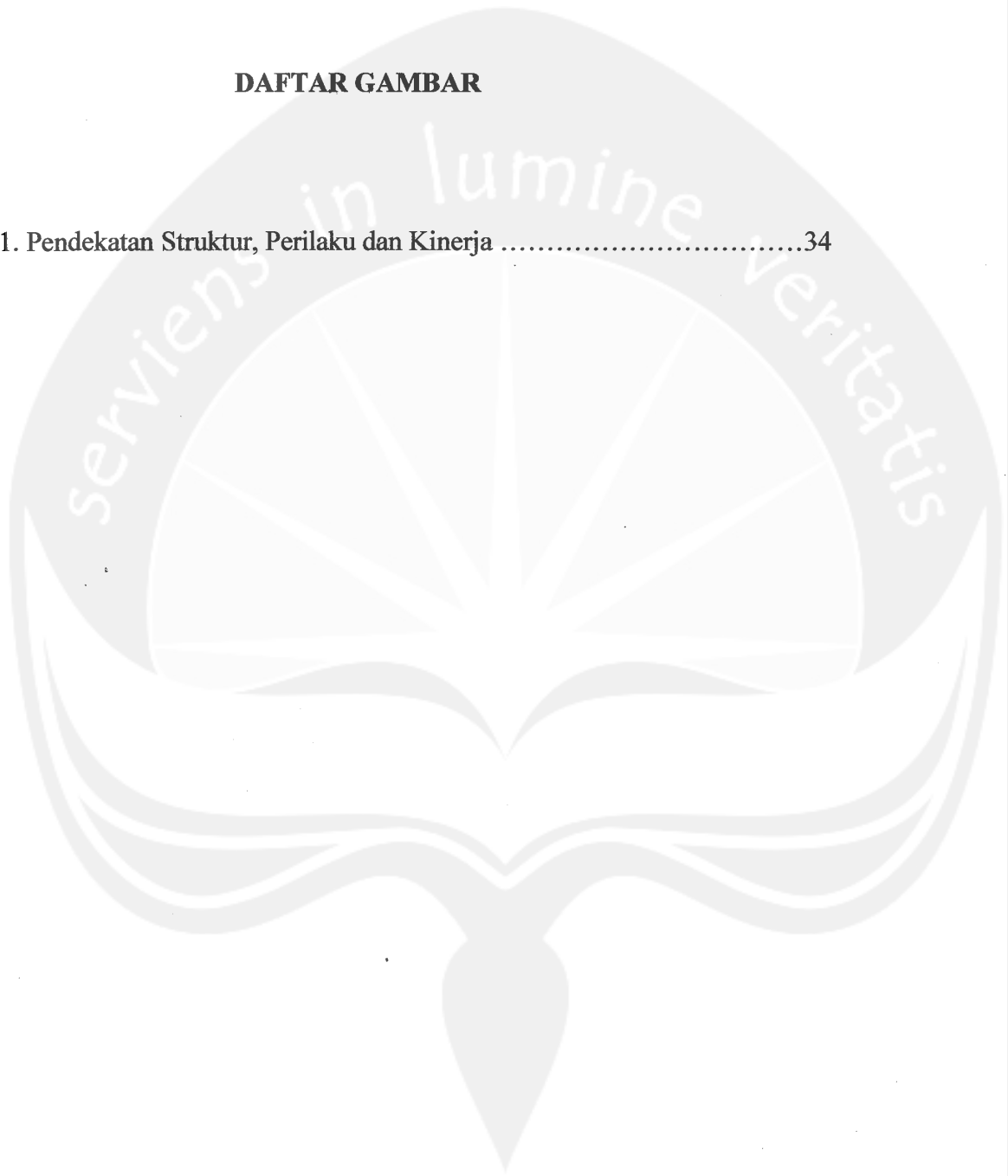
3.2.1. Pasar Perumahan Nasional tahun 2004	38
3.3. Kinerja Pengembang Properti Komersial.....	39
3.4. Perkembangan Emiten Properti.....	41
BAB IV ANALISIS DATA	
4.1. Analisis Struktur.....	43
4.2. Analisis Kinerja.....	46
4.2.1. Uji Asumsi Klasik	47
4.2.2. Kriteria Statistik	50
4.3 Analisis Ekonomi.....	51
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	
5.1. Kesimpulan	53
5.2. Saran.....	53
DAFTAR PUSTAKA	55

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1. Kapitalisasi Proyek Komersial Jabotabek, Daerah, dan Perumahan Nasional Tahun 1999-2004.....	5
Tabel 4.1. Konsentrasi Struktur Pasar Berdasarkan Rasio Konsentrasi Menurut Bain (%).....	44
Table 4.2. Konsentrasi Industri Properti di Indonesia.....	44
Table 4.3. Pangsa Pasar CR8 Perusahaan Terbesar Industri Properti di Indonesia.....	45
Table 4.4. Hasil Regresi Awal.....	46
Table 4.5. Nilai F-hitung dan Adjusted-R ² dari <i>Auxilliary regression</i>	48
Table 4.6. Hasil Persamaan Regresi Akhir.....	50

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1. Pendekatan Struktur, Perilaku dan Kinerja	34
---	----



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Penjualan Properti di Indonesia Tahun 2000-2003	58
Lampiran 2 : Perhitungan Konsentrasi Rasio CRn Industri Properti di Indonesia Tahun 2000-2003	59
Lampiran 3 : Hasil Pengukuran Indek Herfindahl Tahun 2000	60
Lampiran 4 : Hasil Pengukuran Indek Herfindahl Tahun 2001	61
Lampiran 5 : Hasil Pengukuran Indek Herfindahl Tahun 2002.....	62
Lampiran 6 : Hasil Pengukuran Indek Herfindahl Tahun 2003	63
Lampiran 7 : Data Untuk Analisis Kinerja Properti.....	64
Lampiran 8 : Hasil Regresi Awal.....	65
Lampiran 9 : Uji Multikolinieritas	66
Lampiran 10 : Penyembuhan Multikolinieritas.....	67
Lampiran 11 : Uji Heteroskedastisitas	68

ANALISIS STRUKTUR DAN KINERJA PROPERTI DI INDONESIA 2000-2003

Disusun oleh :
Triyanto
00 11 12670

Pembimbing

Dra. Yenny Patnasari, M.Si

Intisari

Penulisan skripsi ini bertujuan untuk mengetahui struktur dan kinerja industri properti di Indonesia tahun 2000-2003. Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah Rasio Konsentrasi (CRn) dan Index Herfindahl Hirschman (IHH) untuk mengetahui struktur industri properti di Indonesia serta regresi metode OLS (*Ordinary Least Square*) untuk meneliti pengaruh struktur terhadap kinerja properti di Indonesia. Data dalam penelitian ini diperoleh dari Jurnal Properti dan ICMD (*Indonesian Capital Market Directory*).

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa industri properti di Indonesia memiliki tingkat konsentrasi yang rendah, sehingga struktur pasar industri ini adalah oligopoli dengan konsentrasi moderat rendah sesuai dengan klasifikasi Joe S Bain. Sedangkan berdasarkan hasil regresi dengan metode OLS (*Ordinary Least Square*), struktur pasar (dalam hal ini pangsa pasar) mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap kinerja (dalam hal ini laba).

Kata kunci : Industri properti, rasio konsentrasi, struktur dan kinerja pasar.