

## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang Masalah

Krisis ekonomi yang melanda Indonesia pada tahun 1997-1999 mengakibatkan beban hutang yang sangat berat, baik hutang luar negeri maupun hutang bagi sektor swasta (dunia usaha). Sektor properti mempunyai kontribusi yang berarti dalam terjadinya krisis ekonomi tersebut. Hal ini dapat diketahui dari timbunan kredit macet di sektor properti senilai Rp 75 triliun yang membuat sektor perbankan mengalami kesulitan likuiditas sehingga mengakibatkan perekonomian pada kondisi krisis yang amat parah di mana dampaknya masih terasa hingga kini. Hal tersebut bisa dipahami karena pada masa prakrisis para pengembang memang demikian ekspansif membangun proyek-proyek propertinya dimana sebagian besar ekspansi tersebut dibiayai dengan kredit perbankan.

Ketika krisis mata uang melanda Indonesia pada tahun 1997 mengakibatkan nilai mata uang rupiah merosot tajam dan tingginya tingkat suku bunga perbankan. Peristiwa tersebut mengakibatkan para pengembang mengalami kerugian yang cukup banyak karena harus menanggung hutang yang menggelembung beberapa kali lipat. Akibatnya sektor perbankan mengalami *kolaps* sehingga seluruh perekonomian Indonesia mengalami guncangan yang cukup berat.

Selama terjadinya krisis banyak para pengembang yang mengalami kebangkrutan. Tidak hanya pengembang skala kecil, pengembang dengan skala besar

yang sebelumnya sangat ekspansif karena ditopang dana dari bank pun juga mengalami kebangkrutan. Hampir tidak ada pengembang membangun proyek-proyek baru. Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh PSPI (Pusat Studi Properti Indonesia) pada masa krisis, dari sekitar 2500 perusahaan pengembang yang tergabung dalam asosiasi pengembang properti (REI), tidak kurang dari 1500 atau 60% di antaranya bangkrut karena tidak mampu menanggung beban hutang. Sementara itu, dari 1000 perusahaan yang lolos dari belitan krisis, sekitar 870 perusahaan pengembang itu masih mempunyai tanggungan terhadap BPPN (Badan Penyehatan Perbankan Nasional). Hampir semua pengembang papan atas termasuk yang sudah mencatatkan sahamnya di BEJ ketika itu harus berurusan dengan BPPN (Jurnal Properti, 2005).

Sektor industri properti mulai menunjukkan awal pemulihan pada tahun 2000, di mana pada tahun tersebut nilai kapitalisasi proyek properti nasional meningkat sebesar 82,62 %, dari Rp. 5,41 triliun pada tahun 1999 menjadi Rp. 9,88 triliun. Kondisi tersebut terus berlanjut pada tahun berikutnya, di mana pada tahun 2003 nilai kapitalisasi meningkat sebesar 83,90 %, dari Rp. 26,95 triliun pada tahun 2002 menjadi Rp. 49,55 triliun pada tahun 2003 (lihat Tabel 1.1).

Berdasarkan analisis PSPI, dari perkembangan nilai kapitalisasi proyek-proyek properti pada tahun 2003 yang amat pesat itu, sebagian besar dana investasinya (hampir 76% atau Rp. 37,6 triliun) berasal dari uang muka serta cicilan dan ekuitas para pengembang sendiri. Sisanya, sekitar 24% atau Rp. 12 triliun, berasal dari sektor perbankan, berupa KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) / KPA

(Kredit Kepemilikan Apartemen) sebesar Rp.12 triliun, kredit konstruksi Rp. 2 triliun dan kredit real estate Rp. 1,7 triliun (Jurnal Properti, 2005).

Perkembangan sektor industri properti ini mampu mengembangkan industri yang lain. Karena sektor properti mempunyai keterkaitan dengan ekonomi (*forward and bakward linkage*) yang cukup luas, mencakup ratusan jenis industri, perdagangan dan jasa, yakni menarik sekaligus mendorong serangkaian industri, jasa, dan perdagangan yang melibatkan banyak bidang aktivitas ekonomi, mulai dari skala kecil (industri rumahan, seperti batu bata, kusen, dan pagar atau teralis) hingga industri dengan skala besar (seperti industri besi baja dan semen).

Pertumbuhan sektor properti ini terlihat juga dari pertumbuhan anggota REI (Real Estat Indonesia) paska krisis, yaitu sebesar 25%, dari 1.286 perusahaan pengembang menjadi 1.315 pengembang pada tahun 2003 dan tumbuh lagi menjadi 1.592 pengembang pada tahun 2004 (Jurnal Properti, 2005). Dengan bertambahnya perusahaan pengembang dalam sektor properti secara otomatis persaingan pasar dalam bisnis properti semakin kompetitif. Persaingan dalam sektor properti ini dapat dilihat dari meningkatnya pembangunan proyek-proyek yang dibangun oleh para perusahaan pengembang.

Berdasarkan analisis PSPI pertumbuhan yang paling tinggi adalah pembangunan pusat perbelanjaan dan apartemen. Untuk pembangunan pusat perbelanjaan (mal dan *trade center*) tahun 2003 di wilayah Jabotabek meningkat sebesar 50%, di mana pada tahun 2002 nilai kapitalisasinya sebesar Rp. 9,8 triliun atau setara dengan luas 536.000 m<sup>2</sup> menjadi Rp.15,9 triliun atau setara dengan

849.000 m<sup>2</sup> pada tahun 2003. Sedangkan di luar Jabotabek pembangunan pusat perbelanjaan juga mengalami peningkatan, di mana pada tahun 2002 nilai kapitalisasinya sebesar Rp.4,1 triliun atau setara dengan luas 263.000 m<sup>2</sup> menjadi Rp.13,44 triliun atau setara dengan 850.000 m<sup>2</sup> pada tahun 2003. Untuk apartemen setelah krisis 1998, sampai tahun pertengahan tahun 2005 pasokan apartemen sekitar 45.000 unit apartemen. Pembangunan apartemen ini mengalami pertumbuhan yang cukup tinggi, di mana selama kurun waktu 1999 sampai pertengahan tahun 2005 setiap tahun dibangun sekitar 6.500 unit apartemen baru, sedangkan selama periode 1980-1998, diisi oleh 25.000 unit, atau 1.300 unit apartemen per tahun (Jurnal Properti, 2005).

Meningkatnya pembangunan apartemen tidak terlepas dari langkanya tanah di perkotaan, terutama di kota-kota besar seperti Jakarta, Bandung dan Surabaya. Dengan langkanya tanah/lahan dan meningkatnya kebutuhan ruang sebagai penyedia kebutuhan hunian terjadi kecenderungan pembangunan ke arah vertikal dengan konsep *high rise building* (dengan luas lahan yang terbatas mampu dibuat ruang yang lebih luas ke atas secara bertingkat). Selain optimisme para pengembang, perubahan gaya hidup sebagian masyarakat perkotaan yang mulai suka tinggal di apartemen juga turut memicu pembangunan apartemen. Pesatnya pembangunan apartemen tersebut mengurangi permintaan akan pasar perumahan.

Meskipun ada persaingan dengan apartemen pembangunan perumahan tetap mengalami peningkatan. Hal ini terlihat dari terus meningkatnya nilai kapitalisasi dari proyek perumahan, di mana pada tahun 2000 meningkat sebesar

75,88 % dari Rp.1,99 triliun pada tahun 1999 menjadi Rp.3,50 triliun pada tahun 2000. Kondisi tersebut terus berlanjut pada tahun berikutnya, di mana pada tahun 2002 nilai kapitalisasi meningkat sebesar 76,49 %, dari Rp.4,04 triliun pada tahun 2001 menjadi Rp.7,13 triliun pada tahun 2002. Untuk tahun 2004 juga mengalami peningkatan sebesar 32,83 % dari Rp.8,71 triliun pada tahun 2003 menjadi Rp. 11,57 triliun pada tahun 2004 (lihat Tabel 1.1).

**Tabel 1.1**  
**Kapitalisasi Proyek Komersial Jabotabek, Daerah dan Perumahan Nasional**  
**Tahun 1999-2004 (Rp. miliar)**

No	Nama Proyek	Tahun					
		1999	2000	2001	2002	2003	2004
1	Proyek Pusat Perbelanjaan Modern Jabotabek	1,469.00	2,756.09	4,484.30	9,828.00	15,937.90	21,368.02
2	Proyek Pusat Perbelanjaan modern Daerah	79.20	181.20	577.90	4,152.30	13,440.37	16,538.99
3	Proyek Apartemen Jabotabek	271.15	797.95	915.89	1,484.00	4,064.58	7,909.72
4	Proyek Apartemen Daerah	-	-	158.40	249.40	361.82	236.24
5	Proyek Perkantoran Jabotabek	499.60	726.70	604.20	106.14	577.43	870.90
6	Proyek Hotel (Nasional)	-	-	-	59.16	885.32	1,319.64
7	Proyek Perumahan (Nasional)	1,993.00	3,495.00	4,037.00	7,129.00	8,708.00	11,571.00
8	Proyek Ruko/Rukan (Nasional)	1,096.00	1,922.00	2,220.00	3,938.00	5,582.50	6,364.05
Kapitalisasi Proyek Properti Nasional		5,408	9,879	12,998	26,946	49,558	66,179

Sumber : Jurnal Properti, 2005

Dengan melihat fenomena tersebut, penulis tertarik untuk meneliti dan membahas sejauh mana perkembangan struktur dan kinerja industri properti di Indonesia.

### **1.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah di atas maka rumusan masalah yang akan dianalisis adalah ;

1. struktur pasar industri properti di Indonesia periode 2000-2003,
2. pengaruh struktur pasar terhadap kinerja industri properti di Indonesia.

### **1.3. Tujuan Penelitian**

Sehubungan dengan latar belakang masalah dan perumusan masalah di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui ;

1. struktur pasar industri properti di Indonesia periode 2000-2003,
2. pengaruh struktur pasar terhadap kinerja industri properti di Indonesia.

### **1.4. Manfaat Penelitian**

1. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi tentang keadaan industri properti di Indonesia, sehingga dapat digunakan untuk menyusun strategi dalam pengembangan industri khususnya dalam industri properti.

2. Dalam dunia keilmuan sebagai kumpulan kajian untuk memperluas wawasan dan kajian lanjutan di bidang ilmu ekonomi khususnya ekonomi industri dalam sub kajian mengenai analisis struktur dan kinerja pasar.

## **1.5. Tinjauan Pustaka**

### **1.5.1. Kerangka Teoritik**

Ekonomi industri adalah bagian dari ilmu ekonomi yang merupakan kelanjutan dari ekonomi mikro. Dalam ekonomi industri dijelaskan mengapa pasar diorganisir dan bagaimana pengorganisasiannya mempengaruhi cara kerja pasar industri. Dalam ekonomi industri juga menganalisa hubungan antara kegiatan yang satu dengan kegiatan yang lain. Clarke (1987) mengemukakan bahwa dalam ekonomi industri mempelajari keterkaitan antara struktur pasar dan perilaku bisnis dalam penentuan kinerja pasar.

Sebelum membahas lebih jauh tentang struktur-perilaku-kinerja pasar terlebih dahulu kita ketahui definisi dari pasar. Menurut Jaya Wihana (1993) pasar didefinisikan sebagai kelompok penjual dan pembeli yang mempertukarkan barang yang dapat disubstitusikan. Sedangkan Hasibuan (1993), pengertian pasar dapat dipandang dari segi abstrak dan nyata. Secara abstrak pasar dalam pikiran kita ada ratusan atau ribuan perusahaan dalam suatu industri yang melakukan transaksi dalam suatu waktu. Sedangkan secara nyata pasar dapat dilihat pada suatu lokasi dimana terjadinya transaksi jual-beli.

Dalam peristiwa jual-beli, pembeli bisa berhadapan dengan satu atau lebih penjual. Dari kondisi yang seperti ini, pengertian pasar sebenarnya telah memasuki wilayah pengertian struktur, dalam ekonomi industri istilah tersebut biasa disebut dengan struktur pasar. Struktur pasar adalah jenis pasar yang ada dalam industri, ada beberapa struktur pasar secara garis besar yaitu pasar persaingan sempurna, monopoli dan oligopoli. Struktur pasar sangat penting, karena struktur pasar dapat mempengaruhi perilaku perusahaan yang kemudian menentukan kinerja industri.

Struktur pasar mempunyai beberapa elemen, salah satunya adalah konsentrasi. Konsentrasi dapat diartikan sebagai prosentase pangsa pasar yang dikuasai oleh perusahaan relatif. Tingkat konsentrasi merupakan suatu variabel, maka variabel ini tentunya dapat diukur. Untuk mengukur tingkat konsentrasi dapat menggunakan berbagai macam ukuran tentang konsentrasi industri, seperti andil perusahaan terbesar, Kurva Lorenz, Angka Gini, dan berbagai indek lainnya. Pengukuran dengan menghitung indek konsentrasi antara lain adalah Indeks Lerner, Indeks Bain, dan Indeks Herfindahl.

Selanjutnya, kinerja industri adalah hasil kerja yang dipengaruhi oleh struktur dan perilaku industri, dengan kata lain kinerja merupakan tujuan dari suatu perusahaan, secara terperinci kinerja dapat diwakili oleh laba, kesempatan kerja, pertumbuhan industri, pemerataan pendapatan, dan kemajuan teknologi (Hasibuan, 1993).

Hubungan antara struktur dan kinerja telah lama menjadi isu yang menantang dan kontroversial di kalangan para ekonom. Karena isu inilah yang membedakan



kelompok strukturalis dan behaviorist. Menurut Bain, yang menekankan pada variabel struktur, variabel kinerja tidak akan penting untuk pengembangan teori operasional dalam organisasi industri, karena kinerja pasar telah dapat dijelaskan baik hanya dengan struktur pasar (seperti konsentrasi rasio dan *barier to entry*) sebagai variabel independen. Bain meneliti hubungan antara struktur dan kinerja, variabel struktur (dalam hal ini konsentrasi pasar) dengan tingkat keuntungan yang diperoleh dari industri manufaktur. Hasil penelitian ini mendukung hipotesis yang diajukan, bahwa keuntungan yang diterima perusahaan yang mempunyai konsentrasi yang lebih tinggi adalah lebih besar.

### 1.5.2. Studi Terkait

Sri Susilo dan Ariani (2001) melakukan studi terhadap industri lampu listrik di Indonesia. Berdasarkan studi tersebut diperoleh kesimpulan sebagai berikut: (1). Industri lampu listrik di Indonesia termasuk dalam struktur pasar oligopoli ketat, dan dengan produk yang terdeferensiasi merupakan oligopoli terbuka. (2). Persaingan dalam industri lampu listrik relatif ketat, baik dilihat dari persaingan dalam industri maupun kekuatan-kekuatan yang mempengaruhi persaingan tersebut. (3). Strategi bersaing yang dilakukan dalam industri lampu listrik pada umumnya adalah strategi pengembangan produk, strategi promosi dan iklan, serta penerapan jalur distribusi yang tepat.

Studi industri mobil di Indonesia yang dilakukan oleh Ariani, D.W dan Ana Purwaningsih (2001). Hasil dari studi tersebut adalah: (1). Industri mobil, baik dari kategori mobil sedan maupun niaga, termasuk dalam kategori struktur pasar oligopoli ketat atau pekat. (2).Strategi bersaing yang diterapkan pada industri tersebut pada umumnya strategi bersaing bukan harga, baik berupa promosi dan iklan, pelayanan purna jual, dan pengembangan produk.

Selanjutnya studi yang dilakukan oleh Sutarta dan Soedjono (2004) melakukan studi terhadap industri asuransi jiwa di Indonesia. Berdasarkan hasil studi tersebut diperoleh kesimpulan sebagai berikut: (1). Industri asuransi jiwa di Indonesia dari tahun 1998 sampai dengan tahun 2002 memiliki struktur oligopoli dengan tingkat yang semakin menurun. Hal ini dilihat dari nilai rasio konsentrasi dan indeks Herfindahl yang semakin menurun. (2). Pola persaingan yang terjadi pada industri asuransi jiwa di Indonesia mengikuti pola persaingan oligopoli, di mana terjadi interdependensi antar perusahaan dalam industri asuransi jiwa di Indonesia. Persaingan antar perusahaan dilakukan dalam bentuk tingkat premi yang ditawarkan pada nasabah, iklan, pelayanan dan inovasi produk yang ditawarkan oleh perusahaan kepada nasabah.

Agung Khurniawan (2003) melakukan studi terhadap industri mobil di Indonesia. Berdasarkan studi tersebut diperoleh kesimpulan sebagai berikut: (1). Industri mobil di Indonesia untuk kelompok kendaraan jenis sedan tergolong memiliki struktur pasar oligopoli tipe II berdasarkan klasifikasi dari Joe S bain. Empat perusahaan tertinggi memiliki nilai  $CR_4$  di atas 70 % atau memiliki rata-rata

sebesar 80,08 % untuk periode pengamatan 1997-2001. (2). Sedangkan untuk kelompok jenis niaga atau non sedan memiliki struktur pasar oligopoli tipe I berdasarkan klasifikasi dari Joe S Bain. Tiga perusahaan tertinggi memiliki nilai  $CR_3$  di atas 90 % atau memiliki nilai rata-rata sebesar 95.15 % untuk periode pengamatan 1997-2001. (3). Nilai indeks Herfindahl-Hirschman cenderung mengalami peningkatan hingga akhir periode 2002 untuk kelompok jenis sedan. Sedangkan untuk kelompok kendaraan jenis niaga atau non sedan cenderung mengalami penurunan. Ini berarti kelompok kendaraan jenis sedan mengalami penyebaran pangsa pasar dari pada kelompok kendaraan jenis niaga atau non sedan.

Sumarno dan Kuncoro (2003) melakukan studi terhadap terhadap industri rokok kretek di Indonesia. Berdasarkan studi tersebut diperoleh kesimpulan sebagai berikut: (1). Menurut Klasifikasi Bain (1965) industri rokok kretek di Indonesia memiliki struktur oligopoli dengan tingkat konsentrasi tinggi ini ditunjukkan oleh nilai konsentrasi rasio ( $CR_{4/8}$ ) industri rokok kretek yang tinggi. Artinya, hambatan masuk dalam industri ini cukup besar sehingga tidak mudah bagi pemain baru yang masuk dalam industri ini. Kalau ada pemain baru biasanya adalah hasil akuisisi dari perusahaan besar.

## **1.6. Hipotesis Penelitian**

Berdasarkan latar belakang masalah, rumusan masalah dan tujuan penelitian maka hipotesis dalam penelitian ini diduga bahwa struktur pasar (dalam hal ini aset

dan pangsa pasar) mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap kinerja (dalam hal ini laba) industri properti di Indonesia.

## **1.7. Metode Penelitian**

### **1.7.1. Data**

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yakni perusahaan properti yang ada di Indonesia yang sudah *go public* yang diperoleh dari *Indonesian Capital Market Directory* (ICMD). Mengingat beragamnya jenis dan karakteristik produk yang dihasilkan oleh masing-masing industri properti, maka untuk memudahkan penelitian ini dengan tidak mengabaikan kondisi pada umumnya, dalam penelitian ini jumlah dan produk yang dihasilkan hanya diukur dari pendapatan usaha / penjualan dalam setahun. Di samping itu, masing-masing perusahaan tidak dibagi berdasarkan jenis produk yang dihasilkan mengingat beragamnya produk properti yang dihasilkan masing-masing perusahaan.

### **1.7.2. Analisis**

#### **1.7.2.1. Analisis Struktur**

Dalam menganalisis struktur industri properti di Indonesia, maka digunakan alat yang dapat diamati secara kuantitatif yaitu dengan konsentrasi rasio 4 perusahaan terbesar ( $CR_4$ ), konsentrasi rasio 8 perusahaan terbesar ( $CR_8$ ). Jika pengamatan di lakukan untuk menerangkan penjualan tertinggi, maka pendekatan yang

disarankan adalah CR<sub>4</sub>. Jika perusahaan dalam industri yang diamati cukup besar, maka pendekatan CR<sub>8</sub> dipertimbangkan untuk digunakan sebagai perbandingan. Dalam penelitian ini akan digunakan kedua pendekatan tersebut. Secara matematis metode termaksud adalah sebagai berikut (Hasibuan, 1993)

$$CR_n = \frac{\text{Penjualan } n \text{ perusahaan terbesar}}{\text{Total penjualan dalam industri}} \times 100 \%$$

Secara umum rasio konsentrasi dirumuskan sebagai berikut (Wihana, 1993:71):

$$CR_n = \sum_{i=1}^n P_i \text{ di mana } P_i = \frac{\sum_{i=1}^n X_i}{\sum_{j=1}^m X_j}$$

Keterangan :

- CR<sub>n</sub> : besarnya konsentrasi n perusahaan
- P<sub>i</sub> : pangsa pasar perusahaan ke-i (i = 1,2,...m)
- n : jumlah perusahaan terbesar yang sedang diamati
- m : jumlah seluruh perusahaan yang diamati
- X<sub>i</sub> : nilai penjualan pada perusahaan ke-i
- X<sub>j</sub> : nilai penjualan dari sejumlah n perusahaan

Dalam penelitian ini selain menggunakan rasio konsentrasi CR<sub>4</sub> dan CR<sub>8</sub> juga menggunakan pendekatan lain, yaitu Indeks Herfindahl-Hirschman (IHH). IHH lebih memfokuskan pada besarnya proporsi pangsa pasar tertentu dalam industri sebagai indikator untuk menentukan kategori persaingan. Hasil yang ditunjukkan oleh IHH identik polanya dengan CR<sub>N</sub>, namun IHH lebih akurat karena memiliki digit

perubahan yang besar dibanding  $CR_N$ . Secara matematis metode termaksud adalah (Hasibuan, 1993) :

$$IHH = \sum_{i=1}^n S^2 \quad \text{dimana} \quad S = \left( \frac{X}{T} \right)$$

Keterangan :

IHH : indek herfindahl

S : pangsa pasar dari industri properti

n : jumlah seluruh perusahaan yang ada dalam industri properti

X : nilai absolut dari penjualan pada perusahaan ke-i

T : jumlah total penjualan dalam industri properti

Berdasarkan nilai konsentrasi rasio dan indeks Herfindahl, dapat ditentukan bahwa struktur pasar suatu industri termasuk dalam struktur pasar monopoli, oligopoli ketat dan longgar, persaingan monopolistik atau persaingan sempurna. Dalam penelitian ini untuk menentukan struktur pasar industri properti di Indonesia didasarkan pada klasifikasi atau penggolongan struktur pasar dan perilaku yang dikemukakan oleh Joe S Bain yang mengklasifikasikan berdasarkan pangsa pasar, konsentrasi kolusi, dan hambatan masuk (Shepherd, 1990).

#### 1.7.2.2. Analisis Kinerja

Dalam penelitian ini untuk menganalisis kinerja dengan menggunakan regresi berganda, di mana kinerja merupakan fungsi dari struktur. Untuk ukuran kinerja menggunakan profitabilitas sebagai proksinya. Sedangkan struktur menggunakan aset

dan pangsa pasar sebagai proksinya. Sehingga bentuk fungsi yang digunakan untuk mengetahui pengaruh struktur terhadap kinerja dapat dirumuskan sebagai berikut :

$P = f(A, MS)$  di mana  $P$  = laba (miliar rupiah)

$A$  = asset (miliar rupiah)

$MS$  = pangsa pasar(%)

Model untuk pendugaan dari persamaan di atas diubah menjadi bentuk linear berganda yaitu :

$$P = b_0 + b_1 A + b_2 MS + e$$

Setelah itu baru dilakukan regresi secara *Ordinary Least Square* (OLS) untuk memperoleh nilai dari parameter yang dicari lebih lanjut. Setelah dilakukan regresi selanjutnya dilakukan pengujian yang didasarkan pada kriteria statistik dan asumsi klasik.

Untuk melihat apakah hasil regresi di atas sudah memenuhi kriteria *Best Linier Unbiased Estimator* (BLUE)? Untuk mengetahuinya maka perlu dilakukan beberapa pengujian terhadap pelanggaran asumsi klasik yang meliputi heteroskedastisitas, multikolinieritas (Gujarati, 1995: 153).

#### a. Multikolinieritas

Multikolinieritas adalah situasi adanya hubungan yang sempurna atau mendekati sempurna antara variabel-variabel penjelas di antara satu dengan yang lain. Jika terdapat korelasi sempurna di antara sesama variabel bebas yang satu dengan yang lain, maka konsekuensinya adalah kesalahan standar estimasi akan cenderung meningkat dengan bertambahnya variabel independen, tingkat signifikansi yang

digunakan untuk menolak hipotesis nol akan semakin besar dan probabilitas menerima hipotesis yang salah juga semakin besar.

Untuk mengetahui adanya multikolinearitas dapat menggunakan metode *Auxiliary Regressions* dan *Klien's Rule of Thumb*. Langkah awal dari metode ini adalah melakukan regresi terhadap salah satu variabel penjelas yang dijadikan variabel dependen dengan sisa variabel penjelas lainnya. Kemudian hasil dari F-statistik dari *Auxiliary Regressions* dibandingkan dengan F-tabel. Jika F-statistik > F-tabel pada tingkat signifikansi tertentu, maka variabel penjelas yang dijadikan variabel dependen dalam *auxiliary regressions* mempunyai hubungan kolonieritas dengan variabel penjelas lainnya. Di pihak lain "*Klien's Rule of Thumb*" menyatakan bahwa selama nilai koefisien determinasi ( $R^2$ ) dari *auxiliary regressions* masih lebih kecil dari  $R^2$  model awal, maka dapat dikatakan multikolinearitas di dalam model tidak menjadi masalah yang serius.

#### b. Heteroskedastisitas

Heteroskedastisitas berarti bahwa variasi residual tidak untuk semua pengamatan. Heteroskedastisitas bertentangan dengan salah satu asumsi dasar regresi linear, yaitu bahwa variasi residual sama untuk pengamatan. Jika terjadi heteroskedastisitas maka penaksir yang diperoleh tidak efisien, meskipun penaksir yang diperoleh tidak bias dan konsisten. Dalam kasus ini untuk pengujian heteroskedastisitas menggunakan *White's General Heteroscedasticity Test*.

Langkah yang harus dilakukan dalam *White's General Heteroscedasticity Test* adalah dengan melakukan regresi OLS dari model awal dan kemudian hasil residual



( $e_i$ ) dari regresi tersebut dikuadratkan. Kemudian dilakukan regresi OLS antara residual kuadrat ( $e_i^2$ ) (sebagai variabel dependen) dengan setiap variabel penjelas atau variabel independen di dalam model. Jika nilai chi-square mengandung nilai kritis chi-square pada level signifikan yang sudah ditentukan, maka terdapat heteroskedastisitas. Jika tidak mengandung nilai kritis chi-square, maka tidak terdapat heteroskedastisitas.

Pengambilan keputusan :

1. Jika probabilitas  $\text{Obs} \cdot \text{R-Square} > 0,05$  maka tidak terdapat penyakit heteroskedastisitas
2. Jika probabilitas  $\text{Obs} \cdot \text{R-Square} < 0,05$  maka terdapat penyakit heteroskedastisitas

Setelah dilakukan pengujian asumsi klasik, selanjutnya dilakukan pengujian berdasarkan kriteria statistik yang meliputi uji t dan uji F.

#### 1. Uji t (parsial)

Dilakukan untuk melihat signifikansi dari pengaruh variabel independen secara individu terhadap variabel dependen, dengan menganggap variabel dependen lainnya konstan.

Dalam uji t ini digunakan hipotesis sebagai berikut :

$H_0 : b_i = 0, i = 1,2,3,\dots,k$  (berarti variabel independen tidak mempengaruhi variabel dependen)

$H_a : b_i \neq 0, i = 1,2,3,\dots,k$  (berarti variabel independen mempengaruhi variabel dependen)

Dengan menggunakan tabel t-statistik, maka apabila nilai t-hitung  $>$  t-tabel dengan tingkat keyakinan tertentu (*confidence level*)  $H_0$  ditolak berarti variabel independen berpengaruh secara nyata terhadap variabel dependen. Apabila nilai t-hitung  $<$  t-tabel dengan tingkat keyakinan tertentu (*confidence level*),  $H_0$  diterima, berarti variabel independen tidak berpengaruh secara nyata terhadap variabel dependen.

## 2. Uji F (global)

Uji ini dimaksudkan untuk mengetahui apabila seluruh variabel independen yang ada dalam model, secara bersama-sama mempengaruhi variabel dependennya.

Untuk pengujian F ini digunakan hipotesa sebagai berikut :

$H_0$  = Variasi perubahan variabel independen tidak dapat menjelaskan variasi perubahan nilai variabel dependen.

$H_a$  = Variasi perubahan variabel independen dapat menjelaskan variasi perubahan nilai variabel dependen.

Jika nilai F-hitung  $>$  F-tabel, maka  $H_0$  ditolak artinya variabel independen secara bersama-sama berpengaruh terhadap variabel dependen. Jika nilai F-hitung  $<$  F-tabel, maka  $H_0$  diterima, artinya variabel independen secara bersama-sama tidak berpengaruh terhadap variabel dependen.

### 1.8. Definisi Operasional

1. Industri properti adalah perusahaan yang bergerak di bidang properti yang menghasilkan produk berupa real properti. Menurut Standar Penilaian

Indonesia (SPI) 2000 dalam pengertian real properti adalah tanah dan bangunan atau buatan manusia lainnya yang melekat pada tanah (real estat) termasuk semua hak kepemilikan dan keuntungan yang berhubungan dengan kepemilikan real estat. Wujud dari produk dapat berupa perumahan, industrial, perkantoran, komersial dan sebagainya.

2. Aset industri adalah besarnya jumlah aktiva perusahaan yang diperoleh berdasarkan laporan keuangan perusahaan properti, aktiva berupa aktiva lancar maupun tidak lancar.
3. Pangsa pasar adalah persentase dari rasio antara penjualan satu perusahaan terhadap penjualan seluruh perusahaan dalam suatu industri.
4. Laba adalah seluruh pendapatan atau penjualan dari suatu perusahaan yang telah dikurangi seluruh beban dan pajak.

### **1.9. Sistematika Penulisan**

#### **BAB I**

Pada bagian ini berisi tentang rencana penelitian, mulai dari latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, studi terkait, metodologi penelitian yang berisi tentang data dan alat analisis dan sistematika penulisan.

#### **BAB II**

Dalam bab ini akan diuraikan beberapa teori utama mengenai analisis struktur dan kinerja dalam ruang lingkup ekonomi industri. Dalam bab ini juga akan dibahas mengenai alat yang digunakan untuk alat analisis struktur dan kinerja.

### BAB III

Pada bagian bab yang ke tiga ini akan diuraikan mengenai perkembangan dari industri properti di Indonesia serta dinamika yang terjadi dalam industri properti di Indonesia.

### BAB IV

Bab ini akan membahas hasil dari pengukuran berdasarkan metode yang digunakan dalam penelitian ini. Hasil analisis selanjutnya akan dijelaskan berdasarkan pendekatan metode referensi atau kepustakaan untuk menjelaskan tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini.

### BAB V

Bab yang terakhir ini akan menguraikan kesimpulan dari penelitian ini dan saran dari peneliti berdasarkan dari hasil penelitian.