

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Indonesia merupakan negara sedang berkembang yang sekarang ini giat melakukan pembangunan. Pembangunan yang dilakukan mencakup di segala sektor. Pembangunan di segala sektor diharapkan dapat mewujudkan struktur ekonomi yang seimbang dan kokoh sehingga mampu berperan dalam perekonomian nasional. Sejalan dengan arah pembangunan nasional, maka pembangunan di setiap propinsi maupun nasional mengarah pada peningkatan kesejahteraan masyarakat. Tiap propinsi membutuhkan pembangunan dalam bentuk sarana dan prasarana fisik untuk menunjang laju pertumbuhan perekonomian.

Adanya pertumbuhan penduduk yang pesat dan kebutuhan akan fasilitas tempat tinggal dengan berbagai kelas, gedung pabrik, perkantoran, jalan, jembatan, pelabuhan merupakan perwujudan kesejahteraan masyarakat. Pertumbuhan penduduk, pertumbuhan ekonomi dan industri, khususnya di daerah perkotaan yang semakin pesat perlu didukung dengan sistem pembangunan permukiman yang baik. Perkembangan kegiatan di bidang perekonomian, industri dan sektor-sektor lainnya memerlukan sarana dan prasarana, khususnya di bidang konstruksi, agar dapat tumbuh selaras dalam suatu pengembangan wilayah yang terencana, karena pertumbuhan industri akan mempercepat pertumbuhan penduduk yang ingin mencari kerja. Pertumbuhan tersebut menyebabkan

kompleksitas permasalahan permukiman di daerah perkotaan yang padat penduduk (Setyoriawan, 2007).

Untuk mengatasi permasalahan pada proses pembangunan terutama di sektor konstruksi maka dibutuhkan suatu investasi yang dapat memenuhi kebutuhan masyarakat akan permukiman dan sarana prasarana. Investasi yang berhubungan dengan kebutuhan tersebut adalah investasi sektor konstruksi. Sektor konstruksi adalah salah satu sektor andalan untuk mendorong pertumbuhan ekonomi dan selalu dituntut untuk tetap meningkatkan kontribusinya melalui tolak ukur terhadap PDB nasional. Hal ini merupakan tantangan berat, mengingat perekonomian global saat ini sedang dilanda krisis yang dikhawatirkan akan berdampak pada meningkatnya biaya proses produksi infrastruktur serta menurunnya likuiditas perbankan (yang menyebabkan sulitnya perolehan kredit, termasuk permodalan dan penjaminan). Iklim usaha jasa konstruksi yang kondusif dipengaruhi oleh banyak faktor, antara lain melalui dukungan regulasi pemerintah, kebijakan-kebijakan sektoral, *good governance*, struktur usaha, komposisi besaran market *supply and demand* dan pertumbuhan ekonomi (Asmoeadji, 2009).

Investasi sektor konstruksi yang teratur sangat diperlukan untuk meningkatkan nilai investasi di sektor tersebut, akan tetapi hal tersebut sulit terpenuhi karena adanya jeda waktu antara investasi yang dilakukan dengan terwujudnya nilai tambah produk konstruksi. Dalam melakukan investasi di sektor konstruksi membutuhkan waktu yang lama untuk mendapatkan nilai tambah produk, maka para pengembang atau pengusaha konstruksi terlebih dahulu melakukan estimasi secara cermat agar para pengembang bisa

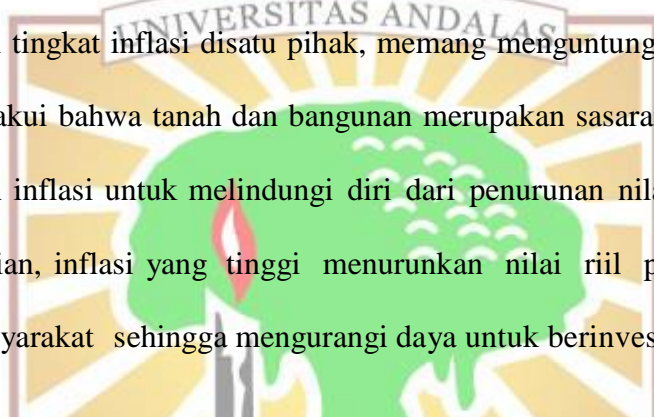
mendapatkan nilai tambah produk dan keuntungan yang lebih tinggi. Keuntungan yang tinggi akan mendorong para investor untuk melakukan investasi.

Untuk mendapatkan nilai tambah dan keuntungan yang tinggi investasi sektor konstruksi juga membutuhkan dana yang tidak sedikit. Dana yang dibutuhkan dalam melakukan investasi konstruksi banyak, karena sektor ini merupakan sektor yang padat modal, sehingga para pengembang atau para pengusaha memerlukan bantuan kredit bank untuk menjalankan usaha, dengan adanya kredit dari bank maka besar kecilnya bunga secara otomatis mempengaruhi keinginan kalangan pengembang konstruksi untuk melakukan investasi dibidang ini.

Suku bunga yang tinggi akan menghambat investasi konstruksi karena para pengembang yang meminjam dana akan dikenakan biaya bunga yang tinggi sehingga para pengembang berpikir terlebih dahulu sebelum melakukan investasi, dengan biaya bunga yang tinggi itu para pengembang dapat mendapatkan keuntungan yang lebih untuk menutup biaya bunga, jika keuntungan dapat menutup kerugian biaya bunga maka para pengembang bisa melakukan investasi tetapi apabila biaya bunga lebih tinggi dari keuntungan maka para pengembang tidak melakukan investasi. Suku bunga yang tinggi akan menyebabkan para kreditur tidak bisa membayar pinjaman sehingga menyebabkan kredit macet. Akibat yang disebabkan dengan adanya kredit macet maka banyak pengangguran para pekerja akibat perusahaan yang tidak mampu mengembalikan kredit kepada bank, selain itu banyak bank yang mengalami kerugian yang besar sehingga banyak bank yang dinyatakan pailit. Apabila

banyak terdapat kasus seperti ini, secara umum akan memperburuk perekonomian (Dorn Busch, 1989: 97).

Apabila keadaan perekonomian memburuk maka inflasi akan semakin tinggi dan investasi sektor konstruksi akan terpengaruh. Di bidang konstruksi ini perkembangan indikator moneter seperti inflasi, deflasi dan tingkat suku bunga akan mempengaruhi prospek pendanaan dan penerimaan investasi dibidang konstruksi (Sri Mulyani, 1996:110). Tingkat inflasi dapat memperburuk tingkat investasi tetapi tingkat inflasi disatu pihak, memang menguntungkan bagi sektor konstruksi. 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 untuk berinvestasi.



Sektor konstruksi yang merupakan salah satu sektor potensial bagi pembangunan karena mampu mendatangkan penerimaan pemerintah. Sektor Konstruksi mampu memberikan dampak berganda (*multiplier effect*) pada peningkatan kesejahteraan, baik secara langsung (melalui penciptaan lapangan pekerjaan) maupun tidak langsung (melalui kontribusinya terhadap Produk Domestik Bruto). Sektor konstruksi menempati posisi ketiga sebagai pendorong pertumbuhan ekonomi di Indonesia sepanjang 2016, dengan kontribusi 0,51 persen setelah sektor industri pengolahan dan sektor perdagangan. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS), ekonomi Indonesia pada tahun 2016 tumbuh sebesar 5,02 persen, lebih tinggi dibandingkan tahun 2015 yang mencapai 4,88 persen. Kontribusi sektor konstruksi bagi pembentukan produk domestik bruto (PDB) pun cukup signifikan, yakni 10,38 persen. Angka ini menjadikannya di

urutan ke-4 setelah sektor industri, pertanian, dan perdagangan. Pembangunan infrastruktur selain telah menggerakkan ekonomi riil, turut menyumbang pertumbuhan ekonomi negara kita. Infrastruktur juga telah menyerap tenaga kerja dalam jumlah yang cukup besar (*kompas.com*).

Sektor konstruksi dan bangunan di Indonesia mengalami lonjakan nilai yang terus naik dan Sektor konstruksi di Indonesia telah berkembang 7-8 persen. Salah satu penyebabnya adalah karena tingginya permintaan untuk perumahan dan tingginya pertumbuhan sektor properti di beberapa kota besar di seluruh Indonesia. Investasi pada sektor konstruksi adalah kunci dalam rencana pemerintah untuk fasilitas umum. Fasilitas umum seperti membangun jalan, sumber daya air dan infrastruktur pemukiman warga untuk pembangunan jangka panjang. Menurut data yang dikeluarkan oleh Asosiasi Konstruksi Indonesia (AKI) pada semester pertama tahun 2011 melihat pertumbuhan 6,4 persen. Sektor swasta berkembang hingga 65 persen dari semua proyek konstruksi. Tahun lalu misalnya Pemerintah merencanakan pembangunan lebih dari 4000 kilometer jalan, 150 kilometer dari jalur rel dan 14 bandara, semua bagian dari program pembangunan yang bertujuan untuk meningkatkan transportasi dan logistik hubungan di seluruh negeri.

Tahun 2017 banyak investor konstruksi yang merasa bisnis konstruksi akan semakin baik. Terlebih setelah adanya program seperti amnesti pajak yang memberi optimisme akan menggairahkan sektor konstruksi di tahun ini. Selain adanya program tax amnesty, ada berbagai macam faktor lain yang menjadikan pasar konstruksi yang berada di Indonesia berjalan semakin menarik untuk tahun ini. Berbagai macam faktor lain tersebut seperti: Inflasi yang terkendali. Sekarang

ini inflasi sudah cukup terkendali dan diperkirakan dapat sesuai target pemerintah yakni di angka 5%. Daya beli masyarakat juga masih bisa dipertahankan bahkan memungkinkan untuk mengalami kenaikan. Kemudian Nilai tukar yang tidak berubah. Nilai tukar rupiah ke dollar AS sekarang ini masih cenderung stabil. Ini diharapkan bisa membuat bahan bangunan yang didatangkan dengan cara impor menjadi lebih stabil pula. Selanjutnya suku bunga diperkirakan akan mengalami penurunan. Selain itu ada begitu banyak orang yang melirik investasi ini sebagai investasi yang cukup menggiurkan.

Sektor konstruksi merupakan sektor yang paling padat modal dan memerlukan pendanaan yang cukup besar dalam jangka panjang. Mengetahui faktor-faktor yang berpengaruh terhadap investasi sektor konstruksi sangat penting sebelum melakukan investasi, karena dapat digunakan oleh pemerintah maupun pengembang konstruksi dalam menjaga kelangsungan pertumbuhan sektor tersebut dan menjaga stabilitas perekonomian.

Berdasarkan penjelasan di atas, penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut bagaimana pengaruh PDB, Inflasi dan Suku Bunga. Untuk itu penulis memberi judul penelitian ini yaitu **“Determinan Investasi Pada Sektor Konstruksi Di Indonesia”**.

1.2 Rumusan Masalah

Sektor konstruksi merupakan salah satu sektor yang paling dinamis dibandingkan dengan sector lainnya, terutama di negara yang sedang berkembang seperti di Indonesia. Pada sebagian negara berkembang, meningkatkan kapasitas

dan kapabilitas konstruksi adalah penting, termasuk meningkatkan efisiensi biaya, waktu dan kualitas. Sebagai usaha yang menghasilkan produk berupa sarana fisik dan prasarana, industri pada sector konstruksi mempunyai peran yang sangat penting bagi perekonomian nasional sehingga perlu diperhatikan berbagai permasalahan yang sering terjadi. Saat ini investor nasional masih sangat kesulitan untuk bersaing dengan investor asing yang mampu memperoleh finansial dengan bunga yang rendah di negaranya. Hal tersebut tentu menyulitkan investor di Indonesia terutama investor skala kecil dan menengah. Indonesia dihadapkan pada tantangan-tantangan lain yang perlu dijadikan sebagai pusat perhatian untuk memperbaiki makro ekonomi nasional.

Keadaan perekonomian yang berfluktuatif di Indonesia mengakibatkan keraguan bagi para investor. Seperti yang terjadi pada tahun 2002 kuartal 2 investasi sector konstruksi sebesar 4055,7 milyar rupiah turun menjadi 3978,2 milyar rupiah pada tahun 2002 kuartal 3. Sedangkan inflasi pada periode tersebut turun sebesar 1,15 % dan suku bunga turun sebesar 1,35%. Pada tahun 2005 kuartal 4, investasi juga mengalami penurunan yang cukup drastis dari 5312,3 milyar rupiah menjadi 1742,9 milyar rupiah di tahun 2006 kuartal 1. Tetapi penurunan tersebut diiringi juga oleh penurunan pada tingkat inflasi dan tingkat suku bunga. Kemudian penurunan suku bunga dari 2010 kuartal 3 ke 2010 kuartal 4 juga memberikan dampak pada investasi sector konstruksi dimana juga terjadi penurunan yang cukup drastic dari 9061,9 milyar rupiah menjadi 5770,6 milyar rupiah. Kondisi ini tidak sejalan dengan pemahaman dan konsep investasi dimana seharusnya ketika terjadi penurunan suku bunga dan inflasi maka akan meningkatkan investasi.

Pengalaman menunjukkan, kebijakan suku bunga tinggi akan membawa Indonesia ke lembah krisis. Tahun 2008 BI menerapkan kebijakan suku bunga tinggi hingga money market sampai dengan 70% untuk meredam inflasi. Efeknya kurang mendorong investasi dan justru terjadi kontraksi yang cepat dan besar. Dampak yang berat dari kebijakan tersebut ialah banyak investasi yang hancur (kredit menjadi puso atau macet). Pada 2005 kenaikan harga BBM yang tajam juga mengerek suku bunga dan tak berbeda pada 2008. Kebijakan menaikkan suku bunga ini justru membuat situasi pasar mencari keseimbangan baru yang bukan berarti tidak menelan korban. Namun, kebijakan yang diambil pemerintah (BI) pada 2008 relatif berhasil karena krisis tidak sampai melumatkan ekonomi Indonesia, hanya menekan pertumbuhan ekonomi menjadi di kisaran 4,1%. Jika suku bunga naik, hasrat untuk melakukan investasi akan berkurang. Selanjutnya, melemahnya investasi akan mengurangi permintaan agregat (aggregate demand).

Karakteristik tingkat inflasi yang kurang stabil di Indonesia menyebabkan deviasi yang lebih besar dari proyeksi inflasi tahunan oleh Bank Indonesia. Akibat dari ketidakjelasan inflasi semacam ini adalah terciptanya biaya-biaya ekonomi, seperti biaya peminjaman yang lebih tinggi di negara ini (domestik dan internasional) dibandingkan dengan negara-negara berkembang lainnya. Saat rekam jejak yang baik mengenai mencapai target inflasi tahunan terbentuk, kredibilitas kebijakan moneter yang lebih besar akan mengikutinya. Namun, karena inflasi yang tidak stabil terutama disebabkan oleh penyesuaian harga BBM bersubsidi, maka prediksi yang muncul yaitu akan terjadi lebih sedikit deviasi antara target awal Bank Indonesia dan realisasi inflasi pada tahun 2018 dan 2019. Investor menginginkan keadaan makro ekonomi suatu negara yang stabil, terukur

dan terjamin untuk dijadikan tempat berinvestasi dan menanamkan dana finansialnya. Harapan dari semua tindakan investasi adalah mendapatkan imbal hasil sesuai yang diinginkan, namun hal tersebut terasa tidak mungkin dengan keadaan makro yang berubah-ubah.

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan, adapun faktor-faktor yang mempengaruhi investasi sektor konstruksi yang akan dibahas pada penelitian ini yaitu pendapatan nasional (PDB), inflasi dan suku bunga sebagai variabel yang mempengaruhi investasi sektor konstruksi di Indonesia. Maka dapat dikemukakan masalah pokok penelitian;

- a. Bagaimana pengaruh produk domestik bruto(PDB) terhadap investasi sektor konstruksi di Indonesia?
- b. Bagaimana pengaruh inflasi terhadap investasi sektor konstruksi di Indonesia?
- c. Bagaimana pengaruh suku bunga terhadap investasi sektor konstruksi di Indonesia?
- d. Bagaimana Implikasi kebijakan yang bisa dilakukan dari hasil penelitian ini?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan beberapa masalah yang telah dirumuskan diatas penelitian ini bertujuan untuk mencari bukti empiris mengenai hubungan antara variabel dependen dengan beberapa variabel independen.

- a. Untuk mengetahui pengaruh produk domestik bruto(PDB), inflasi dan suku bunga terhadap investasi sektor konstruksi di Indonesia.

- b. Untuk menganalisis produk domestik bruto (PDB), inflasi dan suku bunga terhadap investasi sektor konstruksi di Indonesia.
- c. Untuk menjadi rujukan bagi pemerintah dalam membuat atau merumuskan kebijakan terkait determinan investasi sektor konstruksi di Indonesia.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan berbagai masukan dan informasi sebagai berikut :

- a. Memberikan informasi dan menambah pengetahuan masyarakat untuk mengambil kebijakan atau sebagai pertimbangan dalam investasi.
- b. Bagi Pemerintah serta pihak-pihak terkait, penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran dan pengetahuan mengenai produk domestik bruto (PDB), inflasi dan suku bunga terhadap investasi sektor konstruksi di Indonesia, sehingga dapat membantu sebagai bahan perbandingan untuk menentukan arah kebijakan dalam meningkatkan pertumbuhan ekonomi Indonesia.
- c. Sebagai salah satu studi yang diharapkan dapat dijadikan bahan referensi bagi yang ingin melakukan penelitian yang relevan dengan materi dari skripsi ini.

1.5 Batasan Penelitian

Untuk lebih terarahnya penelitian, maka penulisan dalam penelitian ini akan dibatasi antara lain;

- a. Penelitian ini hanya memfokuskan analisis pada produk domestik bruto (PDB), inflasi dan suku bunga.

- b. Data yang digunakan adalah data sekunder yang diperoleh dari Badan Koordinasi Penanaman Modal(BKPM), Badan Pusat Statistik(BPS) dan Bank Indonesia.

1.6 Sistematika Penulisan

Penelitian ini disusun dengan sistematika penulisan yang terdiri atas enam bab, berikut rinciannya;

- a. Bab I merupakan bagian pendahuluan yang terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan, manfaat, batasan penelitian dan sistematika penulisan.
- b. Bab II merupakan kerangka teori yang digunakan sebagai pedoman dan acuan dalam penelitian.
- c. Bab III merupakan metode penelitian yang menguraikan lokasi penelitian dan ruang lingkup penelitian, metode pengumpulan data, jenis penelitian, dan sumber data, spesifikasi model penelitian, defenisi operasional variabel, dan metode analisis data.
- d. Bab IV membahas tentang perkembangan investasi sektor konstruksi di Indonesia variabel-variabel yang mempengaruhi investasi sektor konstruksi di Indonesia.
- e. Bab V membahas tentang hasil penelitian, terdiri dari hasil pengolahan data dan analisis hasil estimasi.
- f. Bab VI merupakan kesimpulan dan saran.