

LINIER TREND ANALYSIS DAMPAK PENINGKATAN INVESTASI DI DAERAH TERHADAP PENGEMBANGAN PROPERTI KOMERSIAL

M. Ikhsan Setiawan ikhsan.setiawan@narotama.ac.id

Agus Sukoco agus.sukoco@narotama.ac.id

Santirianingrum S santirianingrum@narotama.ac.id

Universitas Narotama

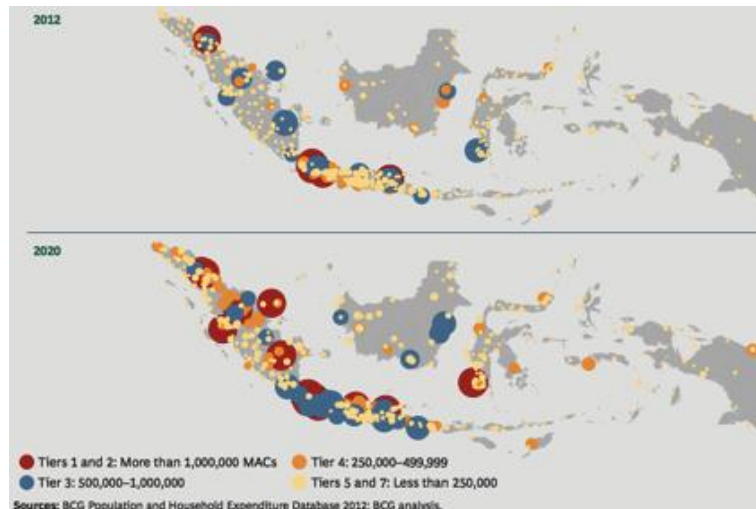
ABSTRAK

Kuatnya pertumbuhan kelas menengah dan daya beli konsumen domestik, mendorong peningkatan bisnis properti di beberapa wilayah Indonesia. Investasi PMDN/PMA sektor Perumahan, Kawasan Industri dan Perkantoran bulan Januari-September 2015 mencapai Rp. 5,888.02 milyar plus US\$ 1,481.3 juta. Tingginya investasi sektor properti sesuai dengan program pemerintah yang fokus pada 35 Wilayah Pengembangan Strategis se-Indonesia dengan dukungan pendanaan APBN, APBD maupun PMN, sesuai Rencana Kerja Pemerintah tahun 2016 “Mempercepat Pembangunan Infrastruktur untuk Memperkuat Fondasi Pembangunan yang Berkualitas”. Berdasarkan *Linier Trend Analysis* untuk Investasi Dalam Negeri dan Luar Negeri sepanjang periode tahun 2014-2015 terjadi trend peningkatan investasi yang signifikan di wilayah Jawa Barat, berdampak pada trend peningkatan indeks harga properti komersial periode Triwulan ketiga tahun 2015, dengan peningkatan tertinggi pada properti Apartemen (69,15%) dan properti Ritel (58,42%). Kuatnya investasi Dalam Negeri di wilayah Sulawesi Selatan (Makassar dan sekitarnya) berdampak pada trend peningkatan indeks harga properti komersial periode Triwulan ketiga tahun 2015, dengan peningkatan tertinggi pada properti Hotel (59,29%) dan properti Lahan Industri (59,29%). Kuatnya investasi Luar Negeri di wilayah Banten berdampak pada trend peningkatan indeks harga properti komersial periode Triwulan ketiga tahun 2015, dengan peningkatan tertinggi pada properti Lahan Industri (104,48%) dan properti Apartemen (86,91%)

Kata Kunci: Investasi, Properti Komersial, *Linier Trend Analysis*

1. PENDAHULUAN

Pertumbuhan ekonomi yang stabil, politik-keamanan yang relatif terkendali, sumber daya alam yang kaya dan iklim investasi yang kuat telah meningkatkan jumlah penduduk kelas menengah di Indonesia. Peningkatan penduduk kelas menengah membawa gelombang belanja konsumen salah satunya dalam bentuk pemilikan/investasi properti (BCG, 2013). Kuatnya pertumbuhan kelas menengah dan daya beli konsumen domestik, mendorong peningkatan bisnis properti di beberapa wilayah Indonesia (Setiawan, et al, 2014). Badan Koordinasi Penanaman Modal mencatat bulan Januari-September 2015 investasi sektor Perumahan, Kawasan Industri dan Perkantoran untuk Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) mencapai Rp. 5,888.02 milyar sedikit menurun dibandingkan investasi tahun 2014 senilai 13,111.8 milyar, sedangkan untuk Penanaman Modal Asing (PMA) mencapai US\$ 1,481.3 juta meningkat tinggi dibandingkan investasi tahun 2014 senilai US\$ 1,168 juta (BKPM, 2015).



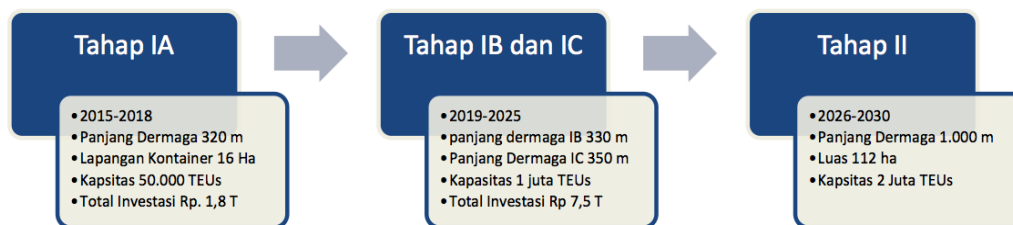
Gambar 1. Populasi Kelas Menengah Indonesia tahun 2012 & 2020
(sumber : BCG, 2013)

Tahun 2016 Pemerintah telah mencanangkan Rencana Kerja Pemerintah (RKP) “Mempercepat Pembangunan Infrastruktur untuk Memperkuat Fondasi Pembangunan yang Berkualitas”. Pengembangan Infrastruktur oleh Kementerian PU Pera melalui pendekatan Wilayah yang dituangkan dalam 35 Wilayah Pengembangan Strategis (WPS), dimana hal tersebut merupakan suatu pendekatan pembangunan yang memadukan antara pengembangan wilayah dengan “market driven”, mempertimbangkan daya dukung dan daya tampung lingkungan serta memfokuskan pengembangan infrastruktur pada suatu wilayah strategis dalam rangka mendukung percepatan pertumbuhan kawasan strategis dan mengurangi disparitas antar kawasan di dalam WPS. Keterpaduan Infrastruktur dalam pengembangan kawasan strategis dalam WPS berupa konektivitas pengembangan perkotaan, industri, dan maritim/ pelabuhan industri (BPIW, 2015). Pengembangan WPS didukung pendanaan yang sebagian bersumber dari APBN 2016, meliputi sebagian dari Anggaran Kementerian PU Pera 2016 Rp. 104,1 Trilyun, Kementerian Perhubungan Rp. 48,5 Trilyun, Kementrian KKP Rp. 13,8 Trilyun, Kementerian Pariwisata Rp. 5,4 Trilyun, Kementerian Perindustrian Rp. 3,3 Trilyun, serta transfer ke Daerah dan Dana Desa Rp. 770,2 Trilyun. Dalam APBN 2016 juga terdapat Pembiayaan non utang (Penyertaan Modal Negara) guna mendukung pembangunan infrastruktur baik sarana dan prasarana transportasi, pemukiman, air bersih dan sanitasi, serta infrastruktur energi melalui alokasi dana investasi pemerintah, dan kewajiban penjaminan, meliputi: (1) PT Sarana Multi Infrastruktur Rp 4,2 Trilyun, untuk berpartisipasi dalam pembiayaan proyek-proyek infrastruktur strategis, (2) PT Penjaminan Infrastruktur Indonesia Rp 1,0 Trilyun, untuk memperkuat struktur permodalan dan peningkatan kapasitas usaha PT PII untuk melakukan penjaminan dalam proyek infrastruktur, (3) PT Sarana Multigriya Finansial Rp 1,0 Trilyun, untuk memperbaiki struktur permodalan dan meningkatkan kapasitas usaha dalam rangka pengembangan pasar pembiayaan sekunder perumahan, (4) PT Jasa Marga Rp 1,3 Trilyun, untuk melaksanakan pembangunan proyek jalan tol baru, (5) PT Hutama Karya Rp 3,0 Trilyun, untuk melaksanakan penugasan Pemerintah dalam melakukan pengusahaan jalan tol di Sumatera, (6) PT Wijaya Karya Rp 4,0 Trilyun, untuk melaksanakan proyek infrastruktur antara lain pembangkit listrik, Kawasan Industri Kuala Tanjung, Pembangunan Water Treatment Plant serta jalan tol, (7) PT Pembangunan Perumahan Rp 2,3 Trilyun, untuk melaksanakan proyek di bidang infrastruktur berupa pelabuhan dan kawasan industri pelabuhan serta jalan tol, (8) Perum Perumnas Rp 250 Milyar (tunai) dan Rp

235,4 Milyar (konversi utang pokok RDI), untuk mempercepat pengadaan lahan dan penyediaan rumah, baik rumah tapak maupun rumah susun untuk masyarakat menengah ke bawah, (9) PT Peln Rp 564,8 Milyar (konversi utang pokok SLA) untuk meningkatkan kemampuan perseroan dalam pendanaan investasinya, (10) PT Angkasa Pura II Rp 2,0 Trilyun, digunakan dalam rangka pembebasan lahan untuk pembangunan runway 3 Bandara Soekarno-Hatta, (11) PT Amarta Karya Rp 32,1 Milyar (konversi utang pokok SLA) untuk meningkatkan kapasitas usaha dan percepatan program prioritas Pemerintah terkait infrastruktur energi, (12) PT Pelindo III Rp 1,0 Trilyun, untuk melaksanakan program pembangunan dan pengembangan aksesibilitas laut; pengembangan pelabuhan di Kawasan Timur Indonesia; serta pengembangan terminal penumpang, pelayaran rakyat dan fasilitas penunjang pelabuhan. (*Kementerian Keuangan, 2015*).

2. INVESTASI DI DAERAH

Proyek-proyek infrastruktur *multiyears* menjadi motor pertumbuhan investasi di Sulawesi Selatan. Makassar sebagai Ibukota Provinsi Sulawesi Selatan dan kota terbesar di Indonesia Timur berpenduduk 1,3 juta jiwa dan PDRB Rp. 12 juta/kapita. Didukung infrastruktur Bandara Hasanuddin (7,5 juta penumpang/tahun), Pelabuhan Soekarno Hatta (550 ribu TEUs) serta 3 Kawasan Industri yaitu Kawasan Industri Maros (Manufaktur), Gowa (Makanan, Minuman dan Tembakau) dan Takalar (Manufaktur) (*BPIW, 2015*). Pembangunan Makassar New Port telah dilaksanakan *Groundbreaking* oleh Presiden RI bulan Mei 2015, total investasi mencapai lebih dari Rp. 8 Triliun. Selain proyek Makassar New Port, beberapa proyek infrastruktur akan mendorong ekonomi Sulsel ke depan, antara lain proyek KA Makassar-Parepare, proyek PLTU Jeneponto, pembangunan tiga smelter di Bantaeng, dan rencana pengembangan Pembangkit Listrik Tenaga Angin (*BI, 2015*)



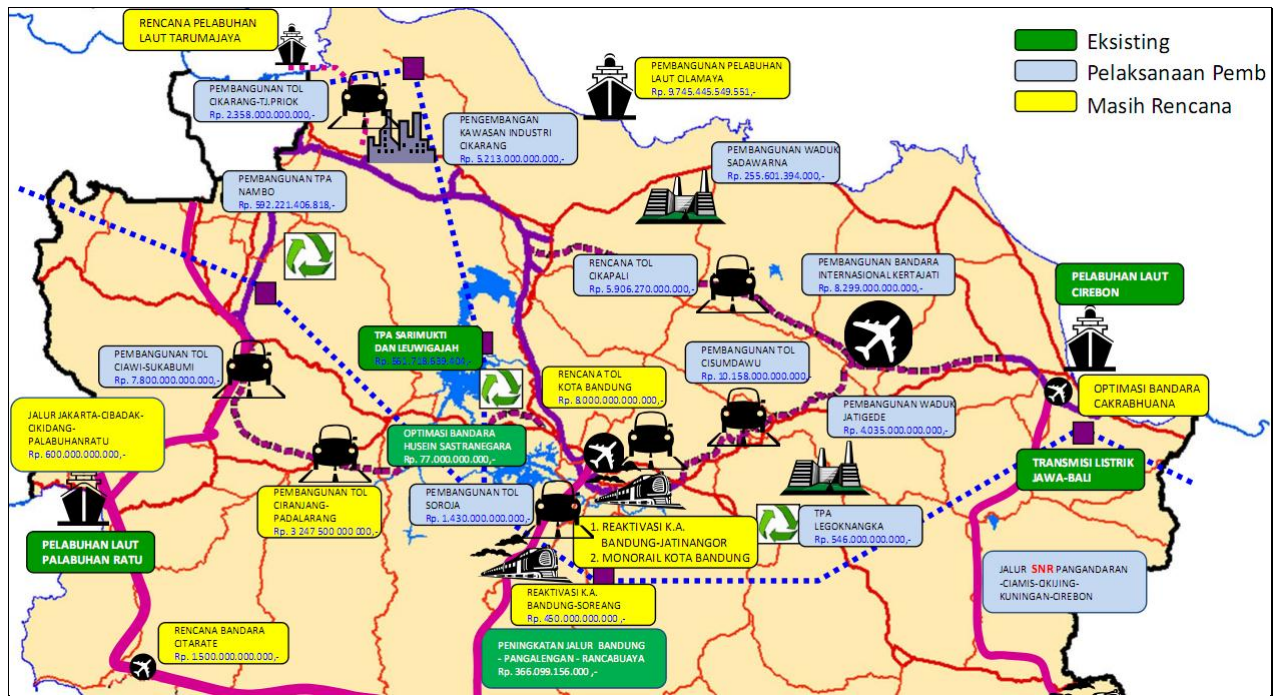
Gambar 2. Pembangunan Makassar New-Port (*sumber: BI, 2015*)

Tabel 1. Proyek Infrastruktur di Sulawesi Selatan (sumber: BI, 2015)

No	Nama Proyek	Rencana Pengembangan	Perkembangan Terakhir
1	Proyek KA Makassar-Parepare	<ul style="list-style-type: none"> Merupakan bagian dari proyek perkeretaapian Trans Sulawesi ditargetkan akan sepanjang 2.000 km dari Makassar ke Manado. Rencana pembangunan 23 stasiun dari total panjang 145,23 km 	<ul style="list-style-type: none"> Konstruksi telah mencapai 10 Km. Pembebasan lahan tahap I sepanjang 30 Km telah selesai 90%. Alokasi anggaran 2015 <ul style="list-style-type: none"> APBD Rp100 milyar APBN Rp971 milyar Alokasi anggaran 2016 <ul style="list-style-type: none"> APBN Rp1,3 triliun
2	PLTU Jeneponto tahap II	<ul style="list-style-type: none"> Tahap I telah dioperasikan pada tahun 2012 Kapasitas PLTU Jeneponto tahap II 2x135 MW (gross capacity) atau 2x125 (net capacity). Rencana pembangunan 18 bulan Nilai proyek (turn key) sebesar Rp 3 triliun 	<ul style="list-style-type: none"> <i>Groundbreaking</i> pada bulan Maret 2015
3	Smelter PT. A	<ul style="list-style-type: none"> Total Investasi : 6 Triliun Rupiah Produk utama : Feronikel. Kapasitas Produksi : 1 Juta metrik ton per tahun 	<ul style="list-style-type: none"> Progress terakhir : Pematangan Lahan Estimasi produksi : 2016
4	Smelter PT. B	<ul style="list-style-type: none"> Total Investasi : USD 130 Juta Produk utama : Feronikel. Kapasitas Produksi : 50.000 metrik ton per tahun 	<ul style="list-style-type: none"> Progress terakhir : Proses Konstruksi Estimasi produksi : 2016
5	Smelter PT. C	<ul style="list-style-type: none"> Total Investasi : USD 300 Juta Produk utama : Feronikel. Kapasitas Produksi : 300 ribu metrik ton per tahun 	<ul style="list-style-type: none"> Progress terakhir : Pembebasan Lahan Estimasi produksi : 2016
6	PLT Tenaga Angin	<ul style="list-style-type: none"> Rencana lokasi di Kabupaten Jeneponto dan Sidrap. Sumber dan APBD Rencana kapasitas 80-250 KW tenaga listrik 	<ul style="list-style-type: none"> Studi Kelayakan

Provinsi Banten menjadi salah satu wilayah dengan pembangunan infrastruktur terbesar di Indonesia Barat. Bandara Soekarno Hatta (420 ribu penerbangan) sebagai pintu masuk Internasional Ibukota DKI Jakarta dengan lokasi berada di Banten, otomatis mendorong investasi di wilayah Banten. Pengembangan Kawasan Industri Tangerang menopang Kota Tangerang dengan 1,9 juta penduduk dan PDRB Rp. 6,544 juta jiwa. Kawasan Ekonomi Khusus Tanjung Lesung diatas lahan seluas 1.500 ha menjadi pusat ekonomi Banten berbasis wisata. Tanjung Lesung didukung pembangunan infrastruktur Jalan Tol Serang-Panimbang sepanjang 83.9 KM (tahun 2018 operasional), pembangunan airstrip (landasan udara sepanjang 1,2 KM), pembangunan Bandara Panimbang dan pembangunan Cruise Terminal/Kawasan Marina. Tanjung Lesung bersentuhan langsung dengan Kawasan Strategis Pariwisata Nasional Ujung Kulon seluas 122 ribu ha dengan daya tarik Internasional meliputi bentang alam, wisata laut dan taman nasional laut. Pembangunan infrastruktur lainnya adalah Bendungan Pasir Kopo, Karian (2.225 ha; 9,1 m3), Tanjung dan Talawan (*BPIW, 2015*)

Kota Bandung sebagai Pusat Kegiatan Nasional di wilayah Jawa Barat dengan jumlah penduduk 2,46 juta jiwa, sangat strategis dan didukung sejumlah pembangunan infrastruktur. Selesaiannya infrastruktur strategis Waduk Jatigede dan Tol Cipali, serta pengembangan Kawasan Industri Gedebage (20 ha), Rancaekek (200 ha) (*BPIW, 2015*). Selain itu pembangunan Tol Cisumdawu (Rp. 10,158 Trilyun), Bandara Internasional Kertajati (Rp. 8,299 Trilyun), Tol Soroja (Rp. 1,43 Trilyun), TPA Sarimukti-Leuwigajah (Rp. 561 Milyar), pengembangan Bandara Husein Sastranegara (Rp. 77 Milyar). Selain itu pembangunan skema public private partnership (PPP) yakni *cable car*, di senilai Rp. 20 triliun untuk koridor sepanjang 40 KM (*Bappeda Jabar, 2015*)



Gambar 3. Infrastruktur Kota Bandung dan sekitarnya (sumber: Bappeda Jabar, 2015)

3. PENGEMBANGAN PROPERTI KOMERSIAL DI DAERAH

Perkembangan properti komersial semakin meningkat di akhir tahun 2015, khususnya pasokan apartemen dengan banyaknya apartemen yang melanjutkan pembangunan tower lanjutan seperti *Majestic Point*, *Medina* dan *U-Residence* (Banten) dan sejumlah wilayah lainnya. Pasokan lahan industri di Banten akan bertambah melalui proyek *Griya Idola Industrial Park* (GIIP) seluas 50 ha yang dikembangkan PT Griya Tirta Asri, di Makassar pada proyek Kawasan Industri Makassar 2 dan Kawasan Industri Gowa semakin memperkuat posisi Makassar sebagai Pusat (Hub) Indonesia Timur. Tingkat okupansi perhotelan juga meningkat di akhir tahun 2015 dengan adanya pelonggaran penyelenggaraan MICE di Hotel, baik di wilayah Banten, Bandung maupun Makassar guna penyelenggaraan oleh instansi Pemerintah. Kenaikan permintaan lahan industri dan pergudangan berasal dari permintaan perusahaan yang memiliki share pemilikan asing, khususnya yang terkait dengan industri makanan maupun *consumer goods*. Kenaikan permintaan hunian apartemen khususnya di Banten akibat peralihan konsumen dari Jakarta ke Banten disebabkan faktor harga serta faktor lingkungan hunian yang lebih nyaman terintegrasi dengan pengembangan kota baru. Pelonggaran aturan LTV belum meningkatkan permintaan apartemen secara signifikan, namun kemudahan pembayaran melalui perpanjangan cicilan DP maupun sisa cicilan oleh Developer mampu mendorong peningkatan permintaan unit apartemen (BI, 2015).

4. METODOLOGI

Metode penelitian kuantitatif. Data bersumber pada data sekunder Investasi di Badan Koordinasi Penanaman Modal tahun 2014-2015 dan data sekunder indeks harga properti komersial di Bank Indonesia tahun 2014-2015. Data disajikan per Triwulan (Tiga Bulan). Lokasi penelitian di Banten, Bandung dan Makassar. Teknik analisis menggunakan metode *Trend Analysis*.

Tabel 2. Perkembangan Indeks Harga Properti Komersial di wilayah Banten, Bandung dan Makasar per Triwulan tahun 2014-2015 (sumber: BI, 2015)

MAKASSAR	2014(2)	2014(3)	2014(4)	2015(1)	2015(2)	2015(3)
perkantoran	95.03	99.04	105.93	112.43	119.12	119.5
perkantoran Sewa	95.03	99.04	105.93	112.3	119.12	119.5
ritel	96.86	101.16	101.98	114.88	120.64	127.77
ritel Sewa	96.86	101.16	101.98	114.88	120.64	127.77
apartemen	94.65	98.88	106.48	110	112.41	115.88
apartemen Sewa	94.65	98.88	106.48	110	112.41	115.88
hotel	99.16	100.38	100.47	79.99	78.73	83.62
lahan Industri	93.86	101.53	104.61	124.75	143.94	159.29
BANDUNG	2014(2)	2014(3)	2014(4)	2015(1)	2015(2)	2015(3)
perkantoran	124.41	127.96	129.43	134.45	136.89	138.09
perkantoran Sewa	124.41	127.96	129.43	134.45	136.89	138.09
ritel	180.14	180.73	180.77	191.52	197.29	200.66
ritel Sewa	141.07	142.06	143.29	147.77	155.36	156.82
apartemen	183.6	184.16	184.42	195.51	201.04	204.62
apartemen Sewa	116.57	115.74	114.63	125.78	129.6	133.68
apartemen Sewa	151.33	169.65	202.27	216.96	200.4	244.98
hotel	116.56	115.72	114.59	125.74	129.57	133.63
lahan Industri	143.23	145.77	136.24	117.88	101.68	125.56
BANTEN	2014(2)	2014(3)	2014(4)	2015(1)	2015(2)	2015(3)
ritel	130.39	133.11	133.82	154.7	155.71	155.7
ritel Sewa	112.73	114.55	115.17	116.08	117.67	119.19
ritel Sewa	130.79	133.54	134.25	155.48	156.73	156.74
apartemen	147.27	148.65	150.27	174.88	185.06	186.91
apartemen Sewa	147.27	148.65	150.27	174.88	185.06	186.91
hotel	100.33	95.47	106.09	75.45	70.71	121.06
lahan Industri	166.3	177.06	177.06	185.34	202.09	204.48

Tabel 3. Perkembangan Realisasi Investasi Dalam Negeri dan Luar Negeri di wilayah Banten, Bandung dan Makasar per Triwulan tahun 2014-2015

(sumber: BI, 2015)

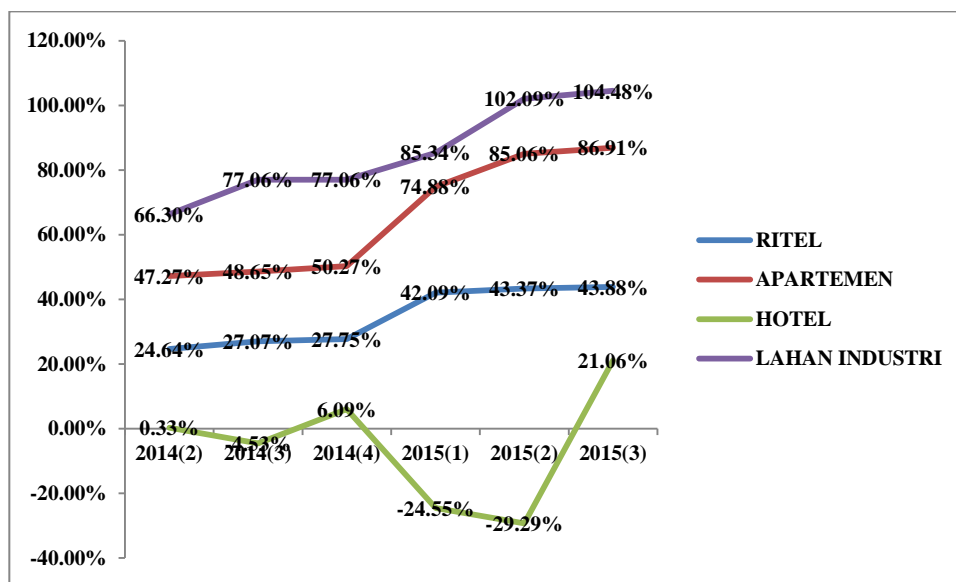
INVESTASI PMDN (Rp. Milyar)	2014(2)	2014(3)	2014(4)	2015(1)	2015(2)	2015(3)
JAWA BARAT (West Java)	772,443.00	773,306.90	774,889.00	770,618.40	774,801.27	778,614.66
BANTEN (Banten)	772,901.30	771,395.40	771,412.00	777,001.70	772,209.40	772,951.50
SULAWESI SELATAN (South Sulawesi)	777,789.30	771,890.90	772,513.00	777,789.60	772,697.31	772,062.40
INVESTASI PMA (US\$ Juta)	2014(2)	2014(3)	2014(4)	2015(1)	2015(2)	2015(3)
JAWA BARAT (West Java)	771,463.90	771,434.40	771,896.30	771,942.50	771,701.91	771,544.26
BANTEN (Banten)	777,782.40	777,748.60	777,712.60	777,790.50	777,718.84	777,706.75
SULAWESI SELATAN (South Sulawesi)	777,721.00	777,765.20	777,777.50	777,771.70	777,777.15	777,777.51

5. ANALISIS DATA

Trend pertumbuhan indeks harga properti komersial di wilayah Banten, Bandung dan Makasar, dikelompokan meliputi properti Ritel, properti Apartemen, properti Hotel dan properti lahan industri.

Tabel 4. Trend Indeks Harga Properti Komersial di Banten per Triwulan Tahun 2014-2015 (sumber: BI, 2015)

PROPERTI KOMERSIAL	2014(2)	2014(3)	2014(4)	2015(1)	2015(2)	2015(3)
RITEL	24,64%	27,07%	27,75%	42,09%	43,37%	43,88%
APARTEMEN	47,27%	48,65%	50,27%	74,88%	85,06%	86,91%
HOTEL	0,33%	-4,53%	6,09%	-24,55%	-29,29%	21,06%
LAHAN INDUSTRI	66,30%	77,06%	77,06%	85,34%	102,09%	104,48%

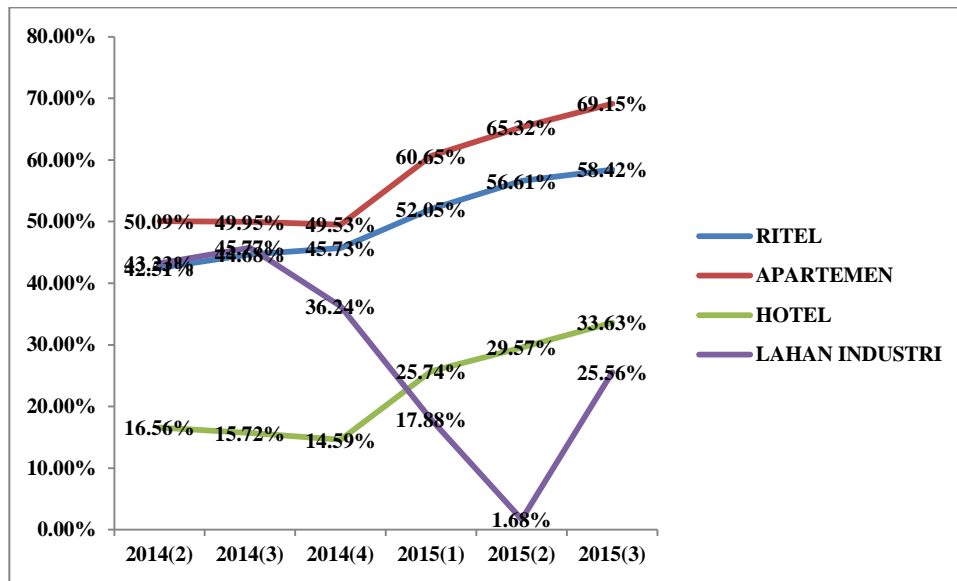


Gambar 4. Pertumbuhan Indeks Harga Properti Komersial di Banten per Triwulan Tahun 2014-2015 (sumber: BI, 2015)

Trend pertumbuhan indeks harga properti komersial di wilayah Banten meliputi properti Ritel, properti Apartemen, properti Hotel dan properti Lahan Industri, berdasarkan data per Triwulan selama tahun 2014-2015 menunjukkan Trend yang meningkat pada semua properti di periode Triwulan ketiga tahun 2015, dengan pertumbuhan tertinggi pada properti Lahan Industri (104,48%) dan properti Apartemen (86,91%)

Tabel 5. Trend Indeks Harga Properti Komersial di Bandung per Triwulan Tahun 2014-2015 (sumber: BI, 2015)

PROPERTI KOMERSIAL	2014(2)	2014(3)	2014(4)	2015(1)	2015(2)	2015(3)
RITEL	42,51%	44,68%	45,73%	52,05%	56,61%	58,42%
APARTEMEN	50,09%	49,95%	49,53%	60,65%	65,32%	69,15%
HOTEL	16,56%	15,72%	14,59%	25,74%	29,57%	33,63%
LAHAN INDUSTRI	43,23%	45,77%	36,24%	17,88%	1,68%	25,56%

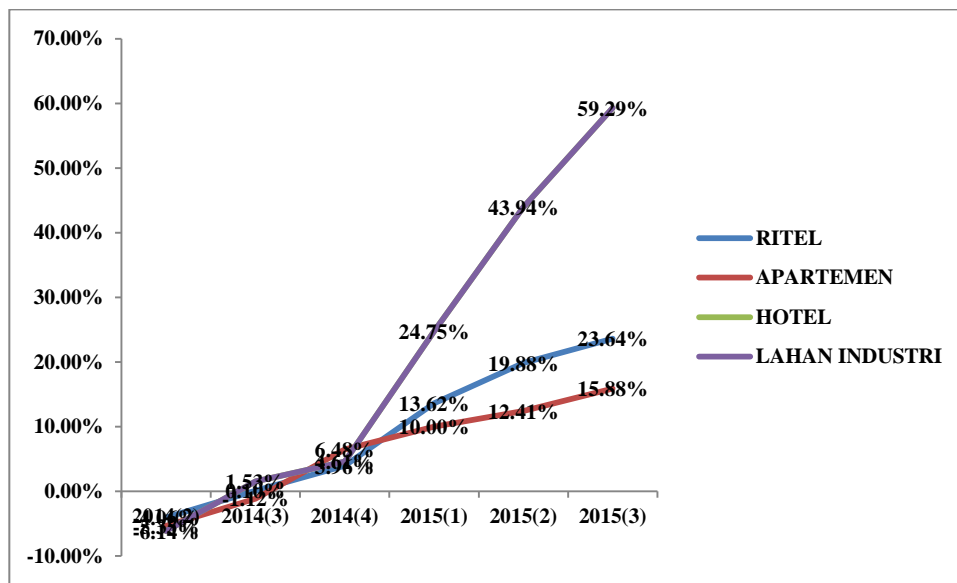


Gambar 5. Pertumbuhan Indeks Harga Properti Komersial di Bandung per Triwulan Tahun 2014-2015 (sumber: BI, 2015)

Trend pertumbuhan indeks harga properti komersial di wilayah Bandung meliputi properti Ritel, properti Apartemen, properti Hotel dan properti Lahan Industri, berdasarkan data per Triwulan selama tahun 2014-2015 menunjukkan Trend yang meningkat pada semua properti di periode Triwulan ketiga tahun 2015, dengan pertumbuhan tertinggi pada properti Apartemen (69,15%) dan properti Ritel (58,42%)

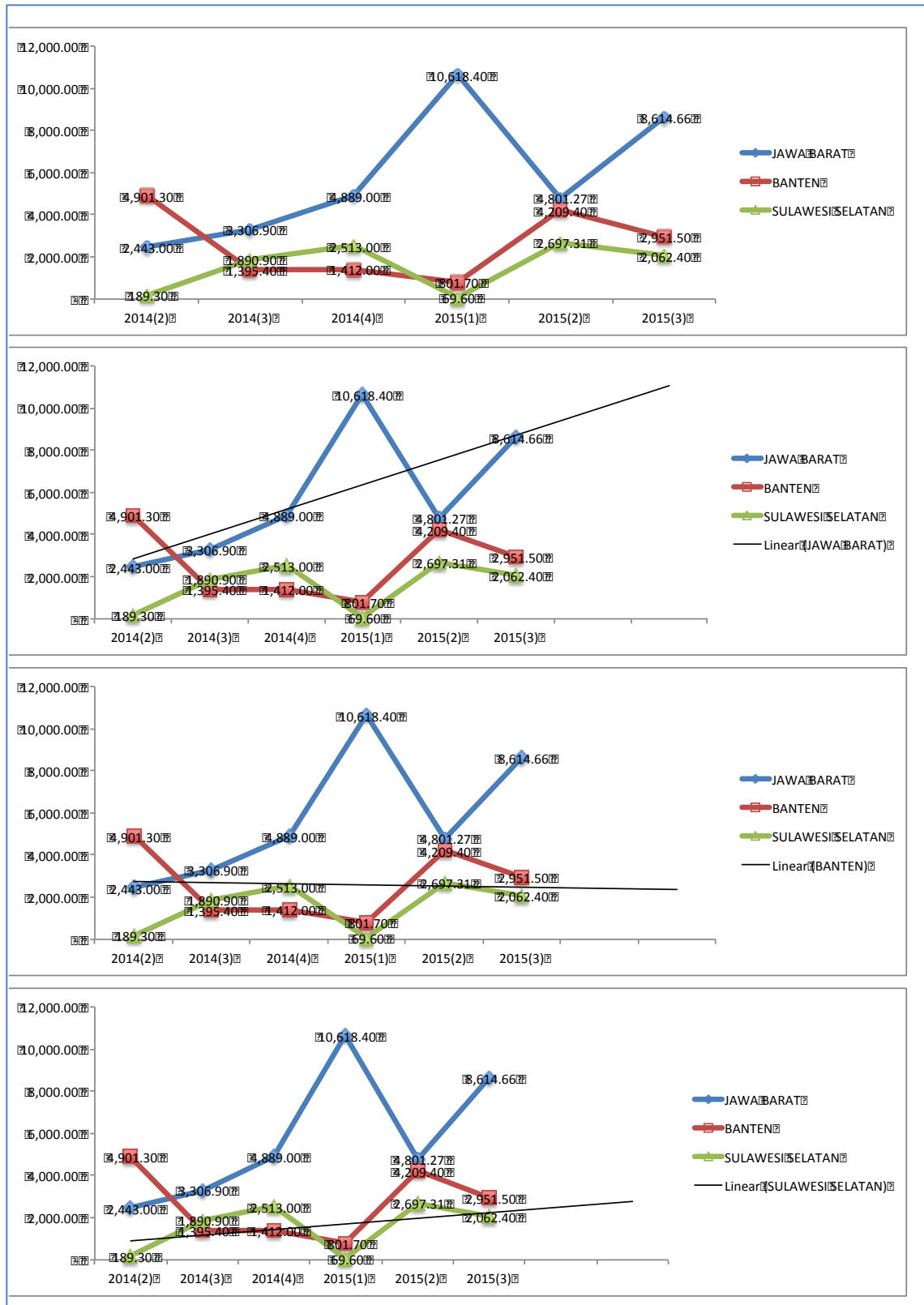
Tabel 6. Trend Indeks Harga Properti Komersial di Makassar per Triwulan Tahun 2014-2015 (sumber: BI, 2015)

PROPERTI KOMERSIAL	2014(2)	2014(3)	2014(4)	2015(1)	2015(2)	2015(3)
RITEL	-4,06%	0,10%	3,96%	13,62%	19,88%	23,64%
APARTEMEN	-5,35%	-1,12%	6,48%	10,00%	12,41%	15,88%
HOTEL	-6,14%	1,53%	4,61%	24,75%	43,94%	59,29%
LAHAN INDUSTRI	-6,14%	1,53%	4,61%	24,75%	43,94%	59,29%

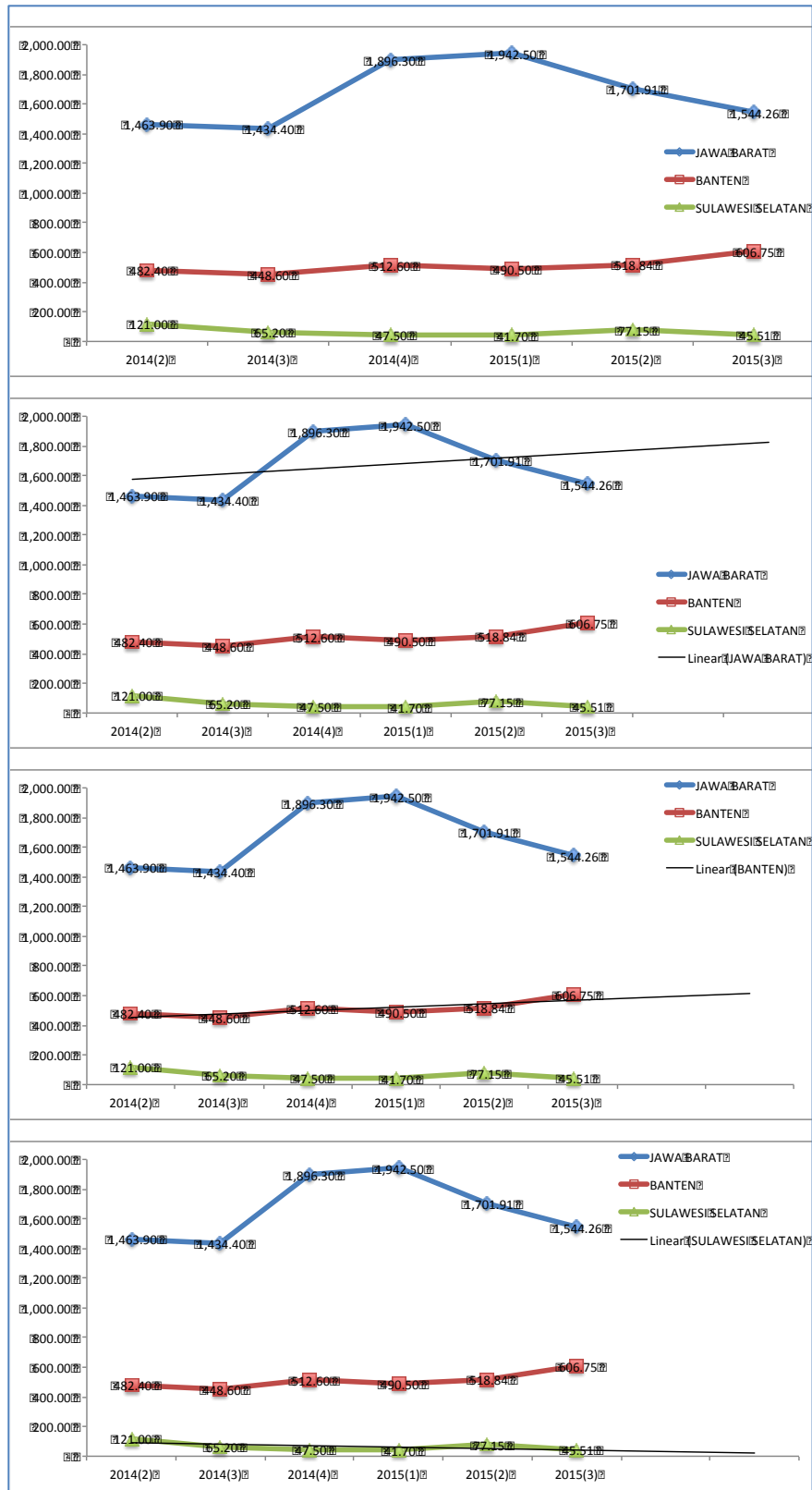


Gambar 6. Pertumbuhan Indeks Harga Properti Komersial di Makassar per Triwulan Tahun 2014-2015 (sumber: BI, 2015)

Trend pertumbuhan indeks harga properti komersial di wilayah Makassar meliputi properti Ritel, properti Apartemen, properti Hotel dan properti Lahan Industri, berdasarkan data per Triwulan selama tahun 2014-2015 menunjukkan Trend yang meningkat pada semua properti di periode Triwulan ketiga tahun 2015, dengan pertumbuhan tertinggi pada properti Hotel (59,29%) dan properti Lahan Industri (59,29%)



Gambar 7. Linier Trend Analysis Investasi Dalam Negeri (Rp. Miliar) di Jawa Barat, Banten dan Sulawesi Selatan per Triwulan Tahun 2014-2015 (sumber: BKPM, 2015)



Gambar 6. Linier Trend Analysis Investasi Luar Negeri (US\$ Juta) di Jawa Barat, Banten dan Sulawesi Selatan per Triwulan Tahun 2014-2015 (sumber: BKPM, 2015)

Berdasarkan *Linier Trend Analysis* untuk Investasi Dalam Negeri sepanjang periode tahun 2014-2015 di wilayah Jawa Barat, Banten dan Sulawesi Selatan, terlihat wilayah Jawa Barat dominan mendapatkan nilai investasi, terjadi trend peningkatan investasi yang signifikan di wilayah Jawa Barat (Bandung dan sekitarnya), juga terjadi trend peningkatan di wilayah Sulawesi Selatan (Makassar dan sekitarnya), namun sedikit terjadi trend penurunan di wilayah Banten.

Berdasarkan *Linier Trend Analysis* untuk Investasi Dalam Negeri sepanjang periode tahun 2014-2015 di wilayah Jawa Barat, Banten dan Sulawesi Selatan, terlihat wilayah Jawa Barat dominan mendapatkan nilai investasi, terjadi trend peningkatan investasi yang signifikan di wilayah Jawa Barat (Bandung dan sekitarnya), juga terjadi trend peningkatan di wilayah Banten, namun sedikit terjadi trend penurunan di wilayah Sulawesi Selatan (Makassar dan sekitarnya).

5. KESIMPULAN

- a) Berdasarkan *Linier Trend Analysis* untuk Investasi Dalam Negeri dan Luar Negeri sepanjang periode tahun 2014-2015 terjadi trend peningkatan investasi yang signifikan di wilayah Jawa Barat. Hal tersebut berdampak pada trend peningkatan indeks harga properti komersial periode Triwulan ketiga tahun 2015, dengan peningkatan tertinggi pada properti Apartemen (69,15%) dan properti Ritel (58,42%)
- b) Berdasarkan *Linier Trend Analysis* untuk Investasi Dalam Negeri dan Luar Negeri sepanjang periode tahun 2014-2015 di wilayah Sulawesi Selatan (Makassar dan sekitarnya), terjadi trend peningkatan investasi Dalam Negeri namun sedikit terjadi trend penurunan investasi Luar Negeri. Kuatnya investasi Dalam Negeri tersebut berdampak pada trend peningkatan indeks harga properti komersial periode Triwulan ketiga tahun 2015, dengan peningkatan tertinggi pada properti Hotel (59,29%) dan properti Lahan Industri (59,29%)
- c) Berdasarkan *Linier Trend Analysis* untuk Investasi Dalam Negeri dan Luar Negeri sepanjang periode tahun 2014-2015 di wilayah Banten, terjadi trend peningkatan investasi Luar Negeri namun sedikit terjadi trend penurunan investasi Dalam Negeri. Kuatnya investasi Luar Negeri tersebut berdampak pada trend peningkatan indeks harga properti komersial periode Triwulan ketiga tahun 2015, dengan peningkatan tertinggi pada properti Lahan Industri (104,48%) dan properti Apartemen (86,91%)

REFERENSI

- Setiawan, M. Ikhsan, Sukoco, Agus & Sasono, Agus D, 2014, *Peluang Wirausaha Bisnis Properti di Pusat Bisnis (Central Business District) dengan pola Kerjasama Pemerintah-Swasta (Kasus Wilayah Kaki Suramadu Sisi Surabaya)*, Proceeding Seminar Nasional Kewirausahaan, Program Doktor Ilmu Manajemen FEB Universitas Brawijaya, Malang
- BCG, 2013, *Asia's Next Big Opportunity: Indonesia's Rising Middle-Class and Affluent Consumers*, Boston Consulting Group, bcg.com
- BKPM, 2015, *Realisasi Penanaman Modal PMDN-PMA Q3-2015*, Jakarta, bkpm.go.id
- BI, 2015, *Perkembangan Properti Komersial-Triwulan III 2015*, Jakarta, bi.go.id
- BI, 2015, *Kajian Ekonomi dan Keuangan Regional Provinsi Jawa Barat-Triwulan III 2015*, Jakarta, bi.go.id
- BI, 2015, *Kajian Ekonomi dan Keuangan Regional Provinsi Sulawesi Selatan-Triwulan III 2015*, Jakarta, bi.go.id

- BI, 2015, *Kajian Ekonomi dan Keuangan Regional Provinsi Banten-Triwulan III 2015*, Jakarta, bi.go.id
- BPIW, 2015, *Wilayah Pengembangan Strategis*, Badan Pengelola Infrastruktur Wilayah, Kementerian PU Pera, Jakarta, 2015
- BPS, 2015, *Indikator Ekonomi-November 2015*, Biro Pusat Statistik, Jakarta
- BPS, 2014, *Indikator Ekonomi-November 2014*, Biro Pusat Statistik, Jakarta
- Nasihien, Ronny D, Dhaniarti, Iswachyu & Setiawan, M. Ikhsan, *The Development of the Central Business District (CBD) based on Public-Private Partnership*, 1st Narotama International Conference on Civil Engineering, ISSN