

ANALISIS SCP PADA INDUSTRI PROPERTI DI INDONESIA

Nurhayati¹, Husna Leila Yusran^{2*}

*Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Trisakti, Indonesia

husnaleila@gmail.com

Abstract

The purpose of this study is to determine how the structure, market concentration and efficiency of the property industry in Indonesia. The analysis technique used in this research is Concentration Ratio (CR10), Herfindahl Index-Hirschman (IHH) and Data Envelopment Analysis (DEA). Total revenue of the Indonesia property industry from 2010-2014 is used to calculate Concentration Ratio (CR10) and Herfindahl Index-Hirschman (IHH), while the Data Envelopment Analysis (DEA) is input and output, the input consists of total assets, debt, and equity, the output consists of total sales and profits. Based on the analysis the results of Concentration Ratio (CR10) is quite high, ranging from 74.65% - 77.16%, the market structure in the property industry classified within a tight oligopoly. Based on IHH has a range of numbers from 0.1013 to 0.56667, which means competition Indonesian property industry and the competitive nature of high concentration. Results DEA in 2010-2010 there are 4-8 efficient companies. As a result of which are oligopolistic and competitive, the companies in the property industry are doing a lot in marketing strategy as well as to achieve efficient companies should refer to the property industry has already reached the maximum efficient rate.

Keywords: Data Envelopment Analysis, Herfindahl Index-Hirschman, Concentration Ratio and Total Revenue

PENDAHULUAN

Keberhasilan pembangunan ekonomi bisa ditunjukkan oleh beberapa indikator salah satunya adalah dari pertumbuhan ekonomi negara tersebut. Perkembangan perekonomian suatu bangsa bisa disebabkan oleh kemajuan dari sektor industri yang merupakan salah satu pemicu menuju kestabilan perekonomian. Sektor Industri merupakan salah satu sektor yang berperan penting dalam pembangunan nasional. Konsiderans Undang-Undang Perindustrian (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1984) yang menyatakan bahwa untuk mencapai sasaran pembangunan di bidang ekonomi dalam pembangunan nasional, industri memegang peranan yang menentukan dan oleh karenanya perlu lebih dikembangkan secara seimbang dan terpadu dengan meningkatkan peran serta masyarakat secara aktif serta mendayagunakan secara optimal seluruh sumber daya alam, manusia, dan dana yang tersedia. Peranan sektor industri dalam pembangunan ekonomi nasional dapat ditelusuri dari kontribusi masing-masing subsektor terhadap laju pertumbuhan ekonomi nasional atau terhadap produk domestik bruto.

Pada beberapa negara yang tergolong maju, peranan sektor industri lebih dominan dibandingkan dengan sektor pertanian. Sektor industri memegang peran kunci sebagai mesin pembangunan karena sektor industri memiliki beberapa keunggulan dibandingkan sektor lain yaitu pada sektor industri nilai kapitalisasi modal yang tertanam sangat

besar, kemampuan menyerap tenaga kerja yang besar, juga kemampuan menciptakan nilai tambah (value added creation) dari setiap input atau bahan dasar yang diolah. Pada negara-negara berkembang, peranan sektor industri juga menunjukkan kontribusi yang semakin tinggi. Kontribusi yang semakin tinggi dari sektor industri menyebabkan perubahan struktur perekonomian negara yang bersangkutan secara perlahan ataupun cepat dari sektor pertanian ke sektor industri. Indonesia pun mengalami perubahan struktur perekonomiannya dari sektor pertanian ke sektor industri.

Pertumbuhan industri properti di Indonesia mengalami peningkatan, mencapai 20-30 persen pada tahun 2015 (Asosiasi Real Estate Indonesia, 2015). Menurut Real Estate Indonesia (REI) sektor industri properti menyumbang pertumbuhan ekonomi sebesar 28 persen (Tribunnews, 2013). Kegiatan di bidang properti dapat dijadikan indikator seberapa aktifnya kegiatan ekonomi secara umum yang sedang berlangsung. Pesatnya industri properti di Indonesia menjadi peluang negara lain untuk melakukan investasi di bidang ini, hal tersebut dapat terlihat dari pertumbuhan investasi di sektor properti di Jabodetabek.

Pada tahun 1998 perusahaan yang bergerak di bidang properti hanya tercatat dua puluh perusahaan saja, dengan membaiknya perekonomian dan berkembangnya industri maka industri properti yang tercatat di Bursa Efek Indonesia berjumlah lima puluh perusahaan. Dengan banyaknya para pelaku

industri properti persaingan bisnis properti di Indonesia semakin ketat yang didukung oleh perkembangan yang semakin pesat. Hal tersebut terlihat dari bagaimana pengembang besar dan kecil membangun berbagai jenis produk properti baru yang ditawarkan kepada masyarakat.

(Wuryandani, 2005) pada penelitiannya mengenai industri properti menyatakan bahwa industri properti berdampak berganda (*multiplier effect*) terhadap sektor lain. Permintaan terhadap produk property mengindikasikan perekonomian dalam situasi yang berkembang. Industri property yang terlalu aktif mengakibatkan *oversupply* dapat mengganggu perkembangan ekonomi apabila terjadi *bubble burst* sehingga terjadi penurunan. Gangguan ini mempengaruhi kondisi perbankan melalui kinerja debitur property melalui likuiditas dan penurunan nilai jaminan kredit.

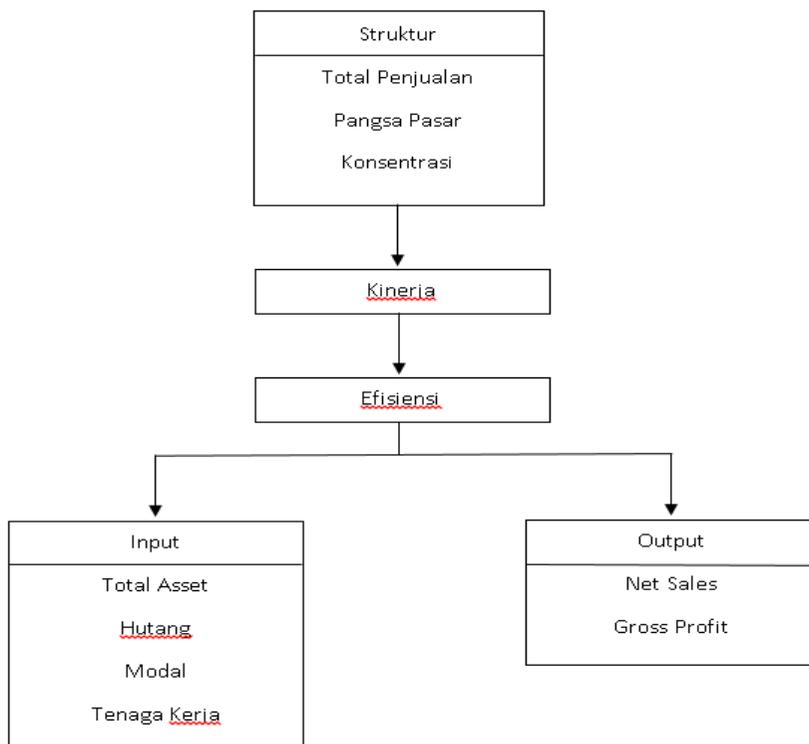
Struktur pasar industri properti Indonesia bercorak oligopoli dengan tingkat konsentrasi yang tinggi. Terdapat 4-8 pelaku utama dalam industri properti Indonesia (Setyorini, 2014). Perusahaan yang tergabung disektor industry properti dan *real estate* selama periode 2008-2011 perlu memperhatikan faktor-faktor variabel

growth, liquidity, profitability, asset structure, dan size dalam mengambil keputusan pendanaan berupa bauran ekuitas dan utang (Finky, 2013). Kelima faktor *growth, liquidity, profitability, asset structure, dan size* berpengaruh signifikan terhadap struktur modal (Finky, 2013).

Industri properti mempunyai peranan terhadap pertumbuhan ekonomi di Indonesia dalam menyumbang PDB, dan terlihat banyak para pelaku industri properti di Indonesia. Oleh karena itu penelitian ini ingin mengetahui struktur dan konsentrasi pasar industri properti di Indonesia. Dengan mengetahui struktur dan konsentrasi pasar maka pemerintah dapat menentukan kebijakan industri properti yang selalu sehat dan produktif.

KERANGKA PEMIKIRAN

Didalam penelitian ini akan membahas mengenai struktur industri properti di Indonesia dengan menggunakan penerimaan dari perusahaan. Kemudian mengukur tingkat efisiensi industri properti di Indonesia dengan menggunakan input sebagai berikut : total asset, hutang, modal dan tenaga kerja, lalu output sebagai berikut : net sales dan gross profit.



METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian ini memiliki tujuan untuk menganalisis struktur, konsentrasi dan melihat tingkat efisiensi industri properti yaitu industri properti *go public* di Indonesia pada tahun 2010-2014. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder (*cross section*) pada periode tahun 2010-2014. Data yang digunakan dalam penelitian ini berasal dari berbagai sumber seperti laporan keuangan tahunan setiap perusahaan, internet, jurnal penelitian sebelumnya dan lain-lain. Alat analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan metode

Concentration Ratio (CR10), Indeks Herfindal Hirschman (IHH) dan *Data Envelopment Analysis* (DEA). Cakupan dalam penelitian yaitu perusahaan properti *go public* untuk mengetahui rasio. Kemudian untuk menghitung tingkat efisiensi perusahaan properti yang *go public* diambil 10 perusahaan yang memiliki konsentrasi rasio terbesar yang sebenarnya di Bursa Efek Indonesia perusahaan industri yang tercatat berjumlah 50 perusahaan pengukuran efisiensi dengan DEA maka nama variabel yang akan diuji menggunakan istilah seperti untuk menentukan nama industri yang akan diuji menggunakan nama UKE.

Tabel 1
Variabel Untuk Mengukur Tingkat Efisiensi

Variabel	Keterangan
UKE1	PT. Lippo Karawaci Tbk
UKE2	PT. Bumi Serpong Damai Tbk
UKE3	PT. Agung Podomoro Land Tbk
UKE4	PT. Summarecon Agung Tbk
UKE5	PT. Ciputra Development Tbk
UKE6	PT. Bakrieland Development Tbk
UKE7	PT. Duta Pertiwi Tbk
UKE8	PT. Intiland Development Tbk
UKE9	PT Alam Sutera Realty Tbk
UKE10	PT. Jaya Real Property Tbk
X1	Total Aset
X2	Hutang
X3	Modal
X4	Tenaga Kerja
Q1	Total Penjualan
Q2	Laba

Metode Analisis Data

1. *Concentration Ratio* (CR)

Pada *Concentration Ratio*, analisis lebih ditekankan pada gambaran penguasaan pasar oleh sepuluh perusahaan terbesar (CR10) dengan melihat pangsa pasarnya. *Concentration Ratio* merupakan persentase dari suatu pangsa pasar (*market share*) yang dimiliki oleh perusahaan. Formulasi perhitungan CR adalah sebagai berikut:

Dimana:

Si = pangsa pasar perusahaan ke-i

$$CR_n = \sum_{i=1}^{10} S_i \quad i = 1, 2, 3, 4, \dots, n$$

2. Indeks Herfindal Hirschman (IHH)

Struktur pasar pada suatu industri dianalisis dengan menggunakan Indeks Herfindal Hirschman yang merupakan hasil penjumlahan kuadrat pangsa pasar tiap-tiap perusahaan dalam suatu industri. Indeks ini bernilai antara lebih dari 0 hingga 1. Perhitungan Indeks Herfindal Hirschman adalah sebagai berikut:

$$IHH = \sum_{i=1}^{n=k} (Q_i/T)^2$$

Dimana:

n = jumlah perusahaan yang terdapat dalam suatu industri

Q = hasil produksi yang diamati pada perusahaan ke – i

T = jumlah produksi keseluruhan yang diukur

Pada penelitian ini pengukuran efisiensi industri properti menggunakan metode DEA. Analisis DEA di desain secara spesifik untuk mengukur efisiensi relatif suatu unit produksi dalam kondisi terdapat banyak input maupun output, yang biasanya sulit diatasi secara sempurna oleh teknik analisis pengukuran efisiensi lainnya (Atmanti, 2005).

ANALISA DAN PEMBAHASAN

Analisis Struktur Pasar Industri Properti Indonesia

Hasil perhitungan tingkat konsentrasi, indeks herfindal dan jumlah pelaku utama dalam pasar industri properti di Indonesia ditampilkan pada tabel 2. Diketahui nilai rasio 10 industri properti pada pangsa pasar total penerimaan menunjukkan bahwa sepanjang periode tersebut penerimaan industri properti Indonesia sebesar lebih dari 74 persen di kuasai oleh 10 industri properti tersebar.

Konsentrasi terendah pada periode 2012 sebesar 74,65 persen dan konsentrasi tertinggi terjadi pada periode 2011 sebesar 77,16 persen. Sehingga dari hasil perhitungan rasio konsentrasi tersebut diatas, dengan berdasarkan pada kriteria oligopoli perhitungan rasio konsentrasi tersebut, dengan berdasarkan kriteria oligopoli J.S Bain, maka struktur pasar industri properti Indonesia periode 2007-2012 adalah berbentuk konsentrasi oligopoli ketat.

Dari sepuluh industri properti Indonesia di tahun 2010 terdapat tujuh industri properti yang telah efisien atau sudah mencapai tingkat efisiensi 100 persen yang efisiensi yaitu PT. Bumi Serpong Damai Tbk, PT. Agung Podomoro Land Tbk, PT. Summarecon Agung Tbk, PT. Ciputra Development Tbk, PT. Duta Pertiwi Tbk, PT. Intiland Development Tbk dan PT. Jaya Real Property Tbk. Efisiensi ini antara lain disebabkan oleh menggunakan input yang optimal untuk menghasilkan output.

Tabel 2
Rasio Konsentrasi 10 Industri Properti Terbesar (CR10)

Tahun	CR10 Total Penerimaan
2010	75,27
2011	77,16
2012	74,65
2013	76,72
2014	76,39

Sumber: data diolah dari laporan keuangan Industri Properti BEI

Tabel 3
Tingkat Efisiensi Industri Properti Indonesia Tahun 2010-2014

No	UKE	HASIL DEA (%)				
		2010	2011	2012	2013	2014
1	UKE1	78,36	83,83	82,51	95,88	93,21
2	UKE2	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
3	UKE3	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
4	UKE4	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
5	UKE5	100,00	86,06	81,49	100,00	70,48
6	UKE6	72,97	93,34	92,83	100,00	34,09
7	UKE7	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
8	UKE8	100,00	65,43	86,15	76,40	64,83
9	UKE9	71,54	100,00	97,05	100,00	90,25
10	UKE10	100,00	100,00	97,62	100,00	100,00

Sumber: diolah dari publikasi Laporan Keuangan Industri Properti Indonesia, BEI

Di tahun 2011 terdapat enam industri properti yang telah efisien atau sudah mencapai tingkat efisien 100 persen dan mengalami penurunan dari tahun 2010 yaitu PT. Bumi Serpong Damai Tbk, PT. Agung Podomoro Land Tbk, PT. Summarecon Agung Tbk, PT. Duta Pertiwi Tbk, PT. Alam Sutera Realty Tbk dan PT. Jaya Real Property Tbk dengan nilai 100 persen, efisiensi ini disebabkan oleh penggunaan input yang optimal untuk menghasilkan output.

Di tahun 2012 terdapat empat industri properti yang telah efisien atau sudah mencapai tingkat efisien sebesar 100 persen dan mengalami penurunan dari tahun 2011. Industri properti yang efisien yaitu PT. Bumi Serpong Damai Tbk, PT. Agung Podomoro Land Tbk, PT. Summarecon Agung Tbk dan PT. Duta Pertiwi Tbk dengan nilai efisiensi 100 persen, efisiensi ini disebabkan oleh penggunaan input yang optimal untuk menghasilkan output. Di tahun 2013 terdapat

delapan industri properti yang telah efisien atau sudah mencapai tingkat efisien sebesar 100 persen dan mengalami kenaikan dari tahun 2012.

Industri properti yang efisien yaitu PT. Bumi Serpong Damai Tbk, PT. Agung Podomoro Land Tbk, PT. Summarecon Agung Tbk, PT. Ciputra Development Tbk, PT. Bakrieland Development Tbk, PT. Duta Pertiwi Tbk, PT. Alam Sutera Realty Tbk dan PT. Jaya Real Property Tbk dengan nilai efisiensi 100 persen efisiensi ini disebabkan oleh penggunaan input yang optimal untuk menghasilkan output.

Di tahun 2014 terdapat lima industri properti yang telah efisien atau sudah mencapai tingkat efisien sebesar 100 persen dan mengalami penurunan dari tahun 2012. Industri properti yang efisien yaitu PT. Bumi Serpong Damai Tbk, PT. Agung Podomoro Land Tbk, PT. Summarecon Agung Tbk, PT. Duta Pertiwi Tbk dan PT. Jaya Real Property

Tbk dengan nilai efisiensi 100 persen efisiensi ini disebabkan oleh penggunaan input yang optimal untuk menghasilkan output.

SIMPULAN, SARAN DAN IMPLIKASI HASIL PENELITIAN

Simpulan

1. Hasil Konsentrasi Rasio (CR10) cukup tinggi berkisar 74,65% – 77,16%, artinya terdapat 10 perusahaan terbesar menguasai pasar industri properti di Indonesia. Presentase ini cukup besar dan digolongkan berstruktur sangat terkonsentrasi oligopoli karena memiliki pangsa pasar 74% - 100%. Jika dilihat dari tingkat konsentrasi antara tahun 2010-2012, dapat disimpulkan bahwa persaingan pada industri properti Indonesia cukup kompetitif. Ini ditunjukkan dengan adanya kenaikan angka CR10 tetapi ada yang turun kemudian naik kembali yang perubahannya dipengaruhi terhadap pangsa pasar yang dikuasai oleh masing-masing perusahaan properti di Indonesia. Pada tahun 2010 pasar dikuasai oleh empat belas perusahaan dengan jumlah pangsa pasar 75,27%. Pada tahun 2011 pangsa pasar dikuasai oleh tiga belas perusahaan dengan jumlah pangsa pasar 77,16% atau mengalami peningkatan sebesar 1,89%. Pada tahun 2012 pangsa pasar dikuasai oleh empat belas perusahaan dengan jumlah pangsa pasar 74,65% atau mengalami penurunan sebesar 2,51%. Pada tahun 2013 pangsa

pasar dikuasai oleh tiga belas perusahaan dengan jumlah pangsa pasar 76,72% atau mengalami peningkatan sebesar 2,07%. Dan pada tahun terakhir yaitu tahun 2014 pangsa pasar dikuasai oleh dua belas perusahaan dengan jumlah pangsa pasar 76,39% atau mengalami penurunan sebesar 0,33%. Peningkatan dan penurunan ini disebabkan oleh beberapa faktor, penurunan bisa disebabkan oleh peraturan loan to value (LTV) untuk kredit pemilikan rumah (KPR) inden, kenaikan tingkat suku bunga, pelemahan nilai tukar rupiah serta pengaruh politik.

2. Hasil perhitungan terhadap sepuluh Industri Properti Indonesia dalam kurun waktu tahun 2010–2014 dengan menggunakan metode DEA (*Data Envelopment Analysis*), didapat hasilnya bahwa terdapat perbedaan efisiensi dari masing-masing industri properti, industri properti tersebut dari tiap-tiap tahunnya. Berdasarkan efisiensi tahun 2010 sampai dengan tahun 2014 adalah sebagai berikut:
- Tahun 2010 terdapat tujuh industri properti yang efisiensi yaitu PT. Bumi Serpong Damai Tbk, PT. Agung Podomoro Land Tbk, PT. Summarecon Agung Tbk, PT. Ciputra Development Tbk, PT. Duta Pertiwi Tbk, PT. Intiland Development Tbk dan PT. Jaya Real Property Tbk dengan nilai 100 persen.
 - Tahun 2011 terdapat tujuh industri properti yang telah efisiensi atau sudah mencapai tingkat efisiensi sebesar 100 persen dan sama jumlahnya seperti

- tahun sebelumnya tahun 2010, yang efisiensi yaitu PT. Bumi Serpong Damai Tbk, PT. Agung Podomoro Land Tbk, PT. Summarecon Agung Tbk, PT. Duta Pertiwi Tbk, PT. Alam Sutera Realty Tbk dan PT. Jaya Real Property Tbk dengan nilai 100 persen.
- c. Tahun 2012 terdapat empat industri properti yang telah efisiensi atau sudah mencapai tingkat efisiensi sebesar 100 persen dan mengalami penurunan dari tahun 2011 yang efisiensi yaitu PT. Bumi Serpong Damai Tbk, PT. Agung Podomoro Land Tbk, PT. Summarecon Agung Tbk dan PT. Duta Pertiwi Tbk dengan nilai efisiensi sebesar 100 persen.
- d. Tahun 2013 terdapat delapan industri properti yang telah efisiensi atau sudah mencapai tingkat efisiensi sebesar 100 persen dan mengalami peningkatan dari tahun 2012 yang efisiensi yaitu PT. Bumi Serpong Damai Tbk, PT. Agung Podomoro Land Tbk, PT. Summarecon Agung Tbk, PT. Ciputra Development Tbk, PT. Bakrieland Developmennt Tbk, PT. Duta Pertiwi Tbk, PT. Alam Sutera Realty Tbk dan PT. Jaya Real Property Tbk.
- e. Tahun 2014 terdapat lima industri properti yang telah efisien atau sudah mencapai tingkat efisiensi sebesar 100 persen dan mengalami penurunan dari tahun 2013 yang efisiensi yaitu PT. Bumi Serpong Damai Tbk, PT. Agung Podomoro Land Tbk, PT. Summarecon Agung Tbk, PT. Duta Pertiwi Tbk. PT.

Ddan PT. Jaya Real Properti Tbk. Jika dilihat sepuluh perusahaan terdapat empat industri properti yang dapat dikategorikan paling sehat dimana industri properti tersebut mencapai tingkat efisiensi 100 persen dengan konstan di setiap tahunnya dari tahun 2010–2014 yaitu PT. Bumi Serpong Damai Tbk, PT. Agung Podomoro Land Tbk, PT. Summarecon Agung Tbk dan PT. Duta Pertiwi Tbk.

Saran

Berdasarkan kesimpulan dari hasil penelitian, maka saran yang dapat diberikan peneliti adalah :

1. Peran pemerintah sangat penting dalam mengawasi dan membuat kebijakan yang mendukung terciptanya industri properti yang sehat dan efisien sehingga peran industri properti sebagai penyedia berbagai properti yang dibutuhkan masyarakat tercapai. Struktur pasar industri properti Indonesia yang oligopoli memberikan peluang besar bagi industri properti, namun tetap peran pemerintah sangat dibutuhkan dalam mengawasi persaingan tersebut.
2. Bagi industri properti yang belum mencapai tingkat maksimal efisien yaitu seratus persen harus mengacu pada industri properti yang sudah mencapai tingkat efisien maksimal seratus persen sesuai dengan karakteristik industri properti itu sendiri. Agar mencapai tingkat efisien maka perusahaan yang belum efisien itu harus melakukan pengurangan

hutang, penggunaan tenaga kerja yang lebih efisien serta meningkatkan penjualan produk.

3. Meningkatkan efisien industri properti untuk mengoptimalkan kontribusinya dalam perekonomian.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahman, Eeng. Dan Rohmana, Yana. (2009). *Pengantar Teori Ekonomi Mikro*. Bandung: Rizqi Press.
- Bank Dunia, 2015. *Komposisi Produk Domestik Bruto Indonesia*, available online at <http://www.worldbank.org> diunduh pada tanggal 10 November 2015
- Badan Koordinasi Penanaman Modal, 2016. *Penanaman Modal Dalam Negeri dan Penanaman Modal Asing*, Januari 2015. Jakarta: Badan Koordinasi Penanaman Modal, Available at <http://www.bkpm.go.id/> diunduh pada tanggal 10 Januari 2016
- Badan Pusat Statistik, 2015. *Penduduk Indonesia*. Desember 2015. Jakarta: Badan Pusat Statistik, Available online at <http://www.bps.go.id/> diunduh pada tanggal 12 Desember 2015
- Boediono. 2010. *Pengantar Ilmu Ekonomi Mikro*. Yogyakarta: BPFE Brigham, Eugene F and Joel F. Houston. (2006). *Dasar-dasar Manajemen Keuangan*, alih bahasa Ahli bahasa Ali Akbar Yulianto, Buku satu, Edisi Sepuluh. Jakarta: Salemba Empat.
- Bursa Efek Indonesia, 2015. *Laporan Keuangan*. November 2015. Jakarta: Bursa Efek Indonesia, Available online at <http://www.idx.co.id/> 23 November 2015
- Case, Karl E & Ray C Fair. (2008). *Prinsip-Prinsip Ekonomi Mikro (7th ed)*. Indeks Gramedia. Jakarta
- Departemen Perindustrian, 2012. *Pengelompokan Industri Nasional Indonesia*. Departemen Perindustrian, Jakarta.
- Farell, M J. 1957. *The Measurement of Produktive Efficiency*. *Journal of The Royal Statical Society, Series A Vol. 120 No. 3 259-290*.
- Finky, Ung Victoria. (2013). *Faktor-faktor yang mempengaruhi struktur modal pada industri properti dan real estate yang terdaftar di BEI periode 2008-2011*.
- Jurnal Ilmiah Mahasiswa, Universitas Surabaya Vol.2 No.2 2013. Universitas Surabaya, Surabaya.
- Gilarso, T. (2007). *Pengantar Ilmu Ekonomi Makro*. Yogyakarta: Kanisius Hanafi, Mahmud dan Abdul Halim. (2010). *Analisa Laporan Keuangan*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN
- Hasibuan, Nurimansjah. (1993) *Ekonomi Indusri: Persaingan, Monopoli dan regulasi*. LP3ES. Jakarta
- Jaya, Wihana Kirana (2008). *Pengantar Ekonomi Industri, Pendekatan Struktur, Perilaku dan Kinerja Pasar*, BPFE. Yogyakarta.

- Koop, Scott V. 1981. The Measurement of Produktive Efficiency. A Reconsideration the *Quartely Journal of Economics* 96(3):477-503. Harvard Collage
- Kusnadi, dkk. (1999). *Pengantar Manajemen*. Malang: Universitas Brawijaya.
- Marom, Chairul. (2002). *Sistem Akuntansi Perusahaan Dagang.*, Jilid Kedua. Jakarta: Grasindo.
- Martin, Stephen. (1989), *Industrial Economics: Economics Analysis and Public Policy*. Macmillan Publisihing Company. New York
- Nafarin, M. (2007). *Penganggaran Perusahaan*. Jakarta: Salemba Empat.
- Nicholson, Wlter. (2003). *Mikroekonomi Intermediate dan Aplikasinya*. Jakarta: Erlangga
- Pareto dan Koopmans. (1950). *Data Envelopment Analysis, Theory and Techniques for Economis and Operation Research*. Cambrigde University Press.
- Prayitno, Yuda. (2002). *Analisis struktur pasar dan kinerja industri properti Indonesia sebelum dan selama krisis moneter : Studi empiris di Bursa Efek Jakarta, 1996-2000*. Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Real Estate Indonesia, 2015. Available online at <http://www.rei.or.id> diunduh pada tanggal 14 Desember 2015 Satuan Akuntansi Keuangan No 16
- Setyorini, Kartika Paramitha. (2010). *Analisis Perkembangan ekonomi industri Properti Indonesia tahun 2004-2008*. Universitas Trisakti, Jakarta.
- Sofyan, Assauri. (2004). *Manajemen Produksi dan Operasi*. Jakarta:FEUI
- Sukirno, Sadono, (2010). *Mikro Ekonomi, Teori Pengantar*. Edisi ketiga. Divisi Buku Perguruan Tinggi, PT. RajaGrafindo Persada: Jakarta.
- Trading Economics. (2015). *Produk Domestik Bruto Jepang*. Available online at <http://www.tradingeconomics.com> diunduh pada tanggal 28 Desember 2015
- Ukkas, Bobby Jovial. (2013). *Analisis Perkembangan Industri Properti di Indonesia tahun 2007-201*. Universitas Trisakti
- Undang – undang No 3 Tahun 2014 Tentang Perindustrian
- Wignjosoebroto Sritomo. (2000). *Tata Letak Pabrik dan Pemandahan Bahan*, Edisi Ketiga. Surabaya: Guna Widya
- Wuryandani, Gantiah dkk. (2005). *Analisis Perilaku Pembiayaan dalam Industri Properti*. Bank Indonesia, Jakarta.

ANALISIS SCP PADA INDUSTRI PROPERTI DI INDONESIA

by Husna Leila Yusran

Submission date: 17-Oct-2023 08:55AM (UTC+0700)

Submission ID: 2198138156

File name: ANALISIS_SCP_PADA_INDUSTRI.pdf (150.77K)

Word count: 3278

Character count: 20017

ANALISIS SCP PADA INDUSTRI PROPERTI DI INDONESIA

Nurhayati¹, Husna Leila Yusran^{2*}

*Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Trisakti, Indonesia
husnaleila@gmail.com

Abstract

The purpose of this study is to determine how the structure, market concentration and efficiency of the property industry in Indonesia. The analysis technique used in this research is Concentration Ratio (CR10), Herfindahl Index-Hirschman (IHH) and Data Envelopment Analysis (DEA). Total revenue of the Indonesia property industry from 2010-2014 is used to calculate Concentration Ratio (CR10) and Herfindahl Index-Hirschman (IHH), while the Data Envelopment Analysis (DEA) is input and output, the input consists of total assets, debt, and equity, the output consists of total sales and profits. Based on the analysis the results of Concentration Ratio (CR10) is quite high, ranging from 74.65% - 77.16%, the market structure in the property industry classified within a tight oligopoly. Based on IHH has a range of numbers from 0.1013 to 0.56667, which means competition Indonesian property industry and the competitive nature of high concentration. Results DEA in 2010-2010 there are 4-8 efficient companies. As a result of which are oligopolistic and competitive, the companies in the property industry are doing a lot in marketing strategy as well as to achieve efficient companies should refer to the property industry has already reached the maximum efficient rate.

Keywords: *Data Envelopment Analysis, Herfindahl Index-Hirschman, Concentration Ratio and Total Revenue*

PENDAHULUAN

Keberhasilan pembangunan ekonomi bisa ditunjukkan oleh beberapa indikator salah satunya adalah dari pertumbuhan ekonomi negara tersebut. Perkembangan perekonomian suatu bangsa bisa disebabkan oleh kemajuan dari sektor industri yang merupakan salah satu pemicu menuju kestabilan perekonomian. Sektor Industri merupakan salah satu sektor yang berperan penting dalam pembangunan nasional. Konsiderans Undang-Undang Perindustrian (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1984) yang menyatakan bahwa untuk mencapai sasaran pembangunan di bidang ekonomi dalam pembangunan nasional, industri memegang peranan yang menentukan dan oleh karenanya perlu lebih dikembangkan secara seimbang dan terpadu dengan meningkatkan peran serta masyarakat secara aktif serta mendayagunakan secara optimal seluruh sumber daya alam, manusia, dan dana yang tersedia. Peranan sektor industri dalam pembangunan ekonomi nasional dapat ditelusuri dari kontribusi masing-masing subsektor terhadap laju pertumbuhan ekonomi nasional atau terhadap produk domestik bruto.

Pada beberapa negara yang tergolong maju, peranan sektor industri lebih dominan dibandingkan dengan sektor pertanian. Sektor industri memegang peran kunci sebagai mesin pembangunan karena sektor industri memiliki beberapa keunggulan dibandingkan sektor lain yaitu pada sektor industri nilai kapitalisasi modal yang tertanam sangat

besar, kemampuan menyerap tenaga kerja yang besar, juga kemampuan menciptakan nilai tambah (value added creation) dari setiap input atau bahan dasar yang diolah. Pada negara-negara berkembang, peranan sektor industri juga menunjukkan kontribusi yang semakin tinggi. Kontribusi yang semakin tinggi dari sektor industri menyebabkan perubahan struktur perekonomian negara yang bersangkutan secara perlahan ataupun cepat dari sektor pertanian ke sektor industri. Indonesia pun mengalami perubahan struktur perekonomiannya dari sektor pertanian ke sektor industri.

Pertumbuhan industri properti di Indonesia mengalami peningkatan, mencapai 20-30 persen pada tahun 2015 (Asosiasi Real Estate Indonesia, 2015). Menurut Real Estate Indonesia (REI) sektor industri properti menyumbang pertumbuhan ekonomi sebesar 28 persen (Tribunnews, 2013). Kegiatan di bidang properti dapat dijadikan indikator seberapa aktifnya kegiatan ekonomi secara umum yang sedang berlangsung. Pesatnya industri properti di Indonesia menjadi peluang negara lain untuk melakukan investasi di bidang ini, hal tersebut dapat terlihat dari pertumbuhan investasi di sektor properti di Jabodetabek.

Pada tahun 1998 perusahaan yang bergerak di bidang properti hanya tercatat dua puluh perusahaan saja, dengan membaiknya perekonomian dan berkembangnya industri maka industri properti yang tercatat di Bursa Efek Indonesia berjumlah lima puluh perusahaan. Dengan banyaknya para pelaku

industri properti persaingan bisnis properti di Indonesia semakin ketat yang didukung oleh perkembangan yang semakin pesat. Hal tersebut terlihat dari bagaimana pengembang besar dan kecil membangun berbagai jenis produk properti baru yang ditawarkan kepada masyarakat.

(Wuryandani, 2005) pada penelitiannya mengenai industri properti menyatakan bahwa industri properti berdampak berganda (*multiplier effect*) terhadap sektor lain. Permintaan terhadap produk property mengindikasikan perekonomian dalam situasi yang berkembang. Industri property yang terlalu aktif mengakibatkan *oversupply* dapat mengganggu perkembangan ekonomi apabila terjadi *bubble burst* sehingga terjadi penurunan. Gangguan ini mempengaruhi kondisi perbankan melalui kinerja debitur property melalui likuiditas dan penurunan nilai jaminan kredit.

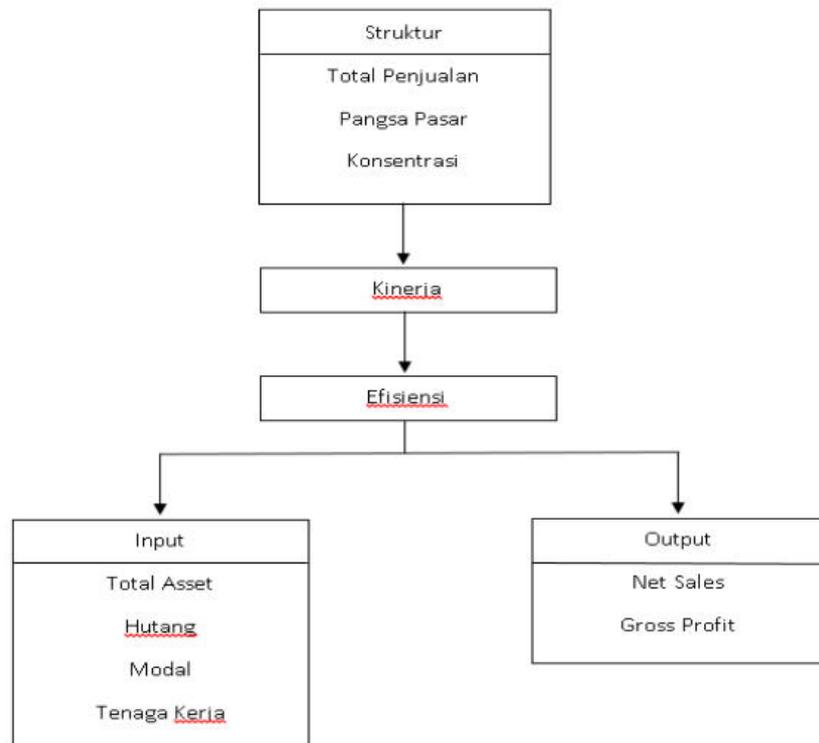
Struktur pasar industri properti Indonesia bercorak oligopoli dengan tingkat konsentrasi yang tinggi. Terdapat 4-8 pelaku utama dalam industri properti Indonesia (Setyorini, 2014). Perusahaan yang tergabung disektor industry properti dan *real estate* selama periode 2008-2011 perlu memperhatikan faktor-faktor variabel

growth, liquidity, profitability, asset structure, dan size dalam mengambil keputusan pendanaan berupa bauran ekuitas dan utang (Finky, 2013). Kelima faktor *growth, liquidity, profitability, asset structure, dan size* berpengaruh signifikan terhadap struktur modal (Finky, 2013).

Industri properti mempunyai peranan terhadap pertumbuhan ekonomi di Indonesia dalam menyumbang PDB, dan terlihat banyak para pelaku industri properti di Indonesia. Oleh karena itu penelitian ini ingin mengetahui struktur dan konsentrasi pasar industri properti di Indonesia. Dengan mengetahui struktur dan konsentrasi pasar maka pemerintah dapat menentukan kebijakan industri properti yang selalu sehat dan produktif.

KERANGKA PEMIKIRAN

Didalam penelitian ini akan membahas mengenai struktur industri properti di Indonesia dengan menggunakan penerimaan dari perusahaan. Kemudian mengukur tingkat efisiensi industri properti di Indonesia dengan menggunakan input sebagai berikut : total asset, hutang, modal dan tenaga kerja, lalu output sebagai berikut : net sales dan gross profit.



METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian ini memiliki tujuan untuk menganalisis struktur, konsentrasi dan melihat tingkat efisiensi industri properti yaitu industri properti *go public* di Indonesia pada tahun 2010-2014. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder (*cross section*) pada periode tahun 2010-2014. Data yang digunakan dalam penelitian ini berasal dari berbagai sumber seperti laporan keuangan tahunan setiap perusahaan, internet, jurnal penelitian sebelumnya dan lain-lain. Alat analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan metode

Concentration Ratio (CR10), Indeks Herfindal Hirschman (IHH) dan *Data Envelopment Analysis* (DEA). Cakupan dalam penelitian yaitu perusahaan properti *go public* untuk mengetahui rasio. Kemudian untuk menghitung tingkat efisiensi perusahaan properti yang *go public* diambil 10 perusahaan yang memiliki konsentrasi rasio terbesar yang sebenarnya di Bursa Efek Indonesia perusahaan industri yang tercatat berjumlah 50 perusahaan pengukuran efisiensi dengan DEA maka nama variabel yang akan diuji menggunakan istilah seperti untuk menentukan nama industri yang akan diuji menggunakan nama UKE.

Tabel 1
Variabel Untuk Mengukur Tingkat Efisiensi

Variabel	Keterangan
UKE1	PT. Lippo Karawaci Tbk
UKE2	PT. Bumi Serpong Damai Tbk
UKE3	PT. Agung Podomoro Land Tbk
UKE4	PT. Summarecon Agung Tbk
UKE5	PT. Ciputra Development Tbk
UKE6	PT. Bakrieland Development Tbk
UKE7	PT. Duta Pertiwi Tbk
UKE8	PT. Intiland Development Tbk
UKE9	PT Alam Sutera Realty Tbk
UKE10	PT. Jaya Real Property Tbk
X1	Total Aset
X2	Hutang
X3	Modal
X4	Tenaga Kerja
Q1	Total Penjualan
Q2	Laba

Metode Analisis Data

1. Concentration Ratio (CR)

Pada *Concentration Ratio*, analisis lebih ditekankan pada gambaran penguasaan pasar oleh sepuluh perusahaan terbesar (CR10) dengan melihat pangsa pasarnya. *Concentration Ratio* merupakan persentase dari suatu pangsa pasar (*market share*) yang dimiliki oleh perusahaan. Formulasi perhitungan CR adalah sebagai berikut:

Dimana:

Si= pangsa pasar perusahaan ke-i

$$CR_n = \sum_{i=1}^{10} S_i \quad i = 1, 2, 3, 4, \dots, n$$

2. Indeks Herfindal Hirschman (IHH)

Struktur pasar pada suatu industri dianalisis dengan menggunakan Indeks Herfindal Hirschman yang merupakan hasil penjumlahan kuadrat pangsa pasar tiap-tiap perusahaan dalam suatu industri. Indeks ini bernilai antara lebih dari 0 hingga 1. Perhitungan Indeks Herfindal Hirschman adalah sebagai berikut:

$$IHH = \sum_{i=1}^{n-k} (Q_i/T)^2$$

Dimana:

n = jumlah perusahaan yang terdapat dalam suatu industri

Q = hasil produksi yang diamati pada perusahaan ke - i

T = jumlah produksi keseluruhan yang diukur

Pada penelitian ini pengukuran efisiensi industri properti menggunakan metode DEA. Analisis DEA di desain secara spesifik untuk mengukur efisiensi relatif suatu unit produksi dalam kondisi terdapat banyak input maupun output, yang biasanya sulit diatasi secara sempurna oleh teknik analisis pengukuran efisiensi lainnya (Atmanti, 2005).

ANALISA DAN PEMBAHASAN

Analisis Struktur Pasar Industri Properti Indonesia

Hasil perhitungan tingkat konsentrasi, indeks herfindal dan jumlah pelaku utama dalam pasar industri properti di Indonesia ditampilkan pada tabel 2. Diketahui nilai rasio 10 industri properti pada pangsa pasar total penerimaan menunjukkan bahwa sepanjang periode tersebut penerimaan industri properti Indonesia sebesar lebih dari 74 persen di kuasai oleh 10 industri properti tersebar.

Konsentrasi terendah pada periode 2012 sebesar 74,65 persen dan konsentrasi tertinggi terjadi pada periode 2011 sebesar 77,16 persen. Sehingga dari hasil perhitungan rasio konsentrasi tersebut diatas, dengan berdasarkan pada kriteria oligopoli perhitungan rasio konsentrasi tersebut, dengan berdasarkan kriteria oligopoli J.S Bain, maka struktur pasar industri properti Indonesia periode 2007-2012 adalah berbentuk konsentrasi oligopoli ketat.

Dari sepuluh industri properti Indonesia di tahun 2010 terdapat tujuh industri properti yang telah efisien atau sudah mencapai tingkat efisiensi 100 persen yang efisiensi yaitu PT. Bumi Serpong Damai Tbk, PT. Agung Podomoro Land Tbk, PT. Summarecon Agung Tbk, PT. Ciputra Development Tbk, PT. Duta Pertiwi Tbk, PT. Intiland Development Tbk dan PT. Jaya Real Property Tbk. Efisiensi ini antara lain disebabkan oleh penggunaan input yang optimal untuk menghasilkan output.

Tabel 2
Rasio Konsentrasi 10 Industri Properti Terbesar (CR10)

Tahun	CR10 Total Penerimaan
2010	75,27
2011	77,16
2012	74,65
2013	76,72
2014	76,39

Sumber: data diolah dari laporan keuangan Industri Properti BEI

Tabel 3
Tingkat Efisiensi Industri Properti Indonesia Tahun 2010-2014

No	UKE	HASIL DEA (%)				
		2010	2011	2012	2013	2014
1	UKE1	78,36	83,83	82,51	95,88	93,21
2	UKE2	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
3	UKE3	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
4	UKE4	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
5	UKE5	100,00	86,06	81,49	100,00	70,48
6	UKE6	72,97	93,34	92,83	100,00	34,09
7	UKE7	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
8	UKE8	100,00	65,43	86,15	76,40	64,83
9	UKE9	71,54	100,00	97,05	100,00	90,25
10	UKE10	100,00	100,00	97,62	100,00	100,00

Sumber: diolah dari publikasi Laporan Keuangan Industri Properti Indonesia, BEI

Di tahun 2011 terdapat enam industri properti yang telah efisien atau sudah mencapai tingkat efisien 100 persen dan mengalami penurunan dari tahun 2010 yaitu PT. Bumi Serpong Damai Tbk, PT. Agung Podomoro Land Tbk, PT. Summarecon Agung Tbk, PT. Duta Pertiwi Tbk, PT. Alam Sutera Realty Tbk dan PT. Jaya Real Property Tbk dengan nilai 100 persen, efisiensi ini disebabkan oleh penggunaan input yang optimal untuk menghasilkan output.

Di tahun 2012 terdapat empat industri properti yang telah efisien atau sudah mencapai tingkat efisien sebesar 100 persen dan mengalami penurunan dari tahun 2011. Industri properti yang efisien yaitu PT. Bumi Serpong Damai Tbk, PT. Agung Podomoro Land Tbk, PT. Summarecon Agung Tbk dan PT. Duta Pertiwi Tbk dengan nilai efisiensi 100 persen, efisiensi ini disebabkan oleh penggunaan input yang optimal untuk menghasilkan output. Di tahun 2013 terdapat

delapan industri properti yang telah efisien atau sudah mencapai tingkat efisien sebesar 100 persen dan mengalami kenaikan dari tahun 2012.

Industri properti yang efisien yaitu PT. Bumi Serpong Damai Tbk, PT. Agung Podomoro Land Tbk, PT. Summarecon Agung Tbk, PT. Ciputra Development Tbk, PT. Bakrieland Development Tbk, PT. Duta Pertiwi Tbk, PT. Alam Sutera Realty Tbk dan PT. Jaya Real Property Tbk dengan nilai efisiensi 100 persen efisiensi ini disebabkan oleh penggunaan input yang optimal untuk menghasilkan output.

Di tahun 2014 terdapat lima industri properti yang telah efisien atau sudah mencapai tingkat efisien sebesar 100 persen dan mengalami penurunan dari tahun 2012. Industri properti yang efisien yaitu PT. Bumi Serpong Damai Tbk, PT. Agung Podomoro Land Tbk, PT. Summarecon Agung Tbk, PT. Duta Pertiwi Tbk dan PT. Jaya Real Property

Tbk dengan nilai efisiensi 100 persen efisiensi ini disebabkan oleh penggunaan input yang optimal untuk menghasilkan output.

29

SIMPULAN, SARAN DAN IMPLIKASI HASIL PENELITIAN

Simpulan

1. Hasil Konsentrasi Rasio (CR10) cukup tinggi berkisar 74,65% – 77,16%, artinya terdapat 10 perusahaan terbesar menguasai pasar industri properti di Indonesia. Presentase ini cukup besar dan digolongkan berstruktur sangat terkonsentrasi oligopoli karena memiliki pangsa pasar 74% - 100%. Jika dilihat dari tingkat konsentrasi antara tahun 2010-2012, dapat disimpulkan bahwa persaingan pada industri properti Indonesia cukup kompetitif. Ini ditunjukkan dengan adanya kenaikan angka CR10 tetapi ada yang turun kemudian naik kembali yang perubahannya dipengaruhi terhadap pangsa pasar yang dikuasai oleh masing-masing perusahaan properti di Indonesia. Pada tahun 2010 pasar dikuasai oleh empat belas perusahaan dengan jumlah pangsa pasar 75,27%. Pada tahun 2011 pangsa pasar dikuasai oleh tiga belas perusahaan dengan jumlah pangsa pasar 77,16% atau mengalami peningkatan sebesar 1,89%. Pada tahun 2012 pangsa pasar dikuasai oleh empat belas perusahaan dengan jumlah pangsa pasar 74,65% atau mengalami penurunan sebesar 2,51%. Pada tahun 2013 pangsa

pasar dikuasai oleh tiga belas perusahaan dengan jumlah pangsa pasar 76,72% atau mengalami peningkatan sebesar 2,07%. Dan pada tahun terakhir yaitu tahun 2014 pangsa pasar dikuasai oleh dua belas perusahaan dengan jumlah pangsa pasar 76,39% atau mengalami penurunan sebesar 0,33%. Peningkatan dan penurunan ini disebabkan oleh beberapa faktor, penurunan bisa disebabkan oleh peraturan loan to value (LTV) untuk kredit pemilikan rumah (KPR) inden, kenaikan tingkat suku bunga, pelemahan nilai tukar rupiah serta pengaruh politik.

2. Hasil perhitungan terhadap sepuluh Industri Properti Indonesia dalam kurun waktu tahun 2010–2014 dengan menggunakan metode DEA (*Data Envelopment Analysis*), didapat hasilnya bahwa terdapat perbedaan efisiensi dari masing-masing industri properti, industri properti tersebut dari tiap-tiap tahunnya. Berdasarkan efisiensi tahun 2010 sampai dengan tahun 2014 adalah sebagai berikut:
- Tahun 2010 terdapat tujuh industri properti yang efisiensi yaitu PT. Bumi Serpong Damai Tbk, PT. Agung Podomoro Land Tbk, PT. Summarecon Agung Tbk, PT. Ciputra Development Tbk, PT. Duta Pertiwi Tbk, PT. Intiland Development Tbk dan PT. Jaya Real Property Tbk dengan nilai 100 persen.
 - Tahun 2011 terdapat tujuh industri properti yang telah efisiensi atau sudah mencapai tingkat efisiensi sebesar 100 persen dan sama jumlahnya seperti

tahun sebelumnya tahun 2010, yang efisiensi yaitu PT. Bumi Serpong Damai Tbk, PT. Agung Podomoro Land Tbk, PT. Summarecon Agung Tbk, PT. Duta Pertiwi Tbk, PT. Alam Sutera Realty Tbk dan PT. Jaya Real Property Tbk dengan nilai 100 persen.

- c. Tahun 2012 terdapat empat industri properti yang telah efisiensi atau sudah mencapai tingkat efisiensi sebesar 100 persen dan mengalami penurunan dari tahun 2011 yang efisiensi yaitu PT. Bumi Serpong Damai Tbk, PT. Agung Podomoro Land Tbk, PT. Summarecon Agung Tbk dan PT. Duta Pertiwi Tbk dengan nilai efisiensi sebesar 100 persen.
- d. Tahun 2013 terdapat delapan industri properti yang telah efisiensi atau sudah mencapai tingkat efisiensi sebesar 100 persen dan mengalami peningkatan dari tahun 2012 yang efisiensi yaitu PT. Bumi Serpong Damai Tbk, PT. Agung Podomoro Land Tbk, PT. Summarecon Agung Tbk, PT. Ciputra Development Tbk, PT. Bakrieland Development Tbk, PT. Duta Pertiwi Tbk, PT. Alam Sutera Realty Tbk dan PT. Jaya Real Property Tbk.
- e. Tahun 2014 terdapat lima industri properti yang telah efisien atau sudah mencapai tingkat efisiensi sebesar 100 persen dan mengalami penurunan dari tahun 2013 yang efisiensi yaitu PT. Bumi Serpong Damai Tbk, PT. Agung Podomoro Land Tbk, PT. Summarecon Agung Tbk, PT. Duta Pertiwi Tbk, PT.

Dan PT. Jaya Real Properti Tbk. Jika dilihat sepuluh perusahaan terdapat empat industri properti yang dapat dikategorikan paling sehat dimana industri properti tersebut mencapai tingkat efisiensi 100 persen dengan konstan di setiap tahunnya dari tahun 2010–2014 yaitu PT. Bumi Serpong Damai Tbk, PT. Agung Podomoro Land Tbk, PT. Summarecon Agung Tbk dan PT. Duta Pertiwi Tbk.

15 Saran

Berdasarkan kesimpulan dari hasil penelitian, maka saran yang dapat diberikan peneliti adalah :

1. Peran pemerintah sangat penting dalam mengawasi dan membuat kebijakan yang mendukung terciptanya industri properti yang sehat dan efisien sehingga peran industri properti sebagai penyedia berbagai properti yang dibutuhkan masyarakat tercapai. Struktur pasar industri properti Indonesia yang oligopoli memberikan peluang besar bagi industri properti, namun tetap peran pemerintah sangat dibutuhkan dalam mengawasi persaingan tersebut.
2. Bagi industri properti yang belum mencapai tingkat maksimal efisien yaitu seratus persen harus mengacu pada industri properti yang sudah mencapai tingkat efisien maksimal seratus persen sesuai dengan karakteristik industri properti itu sendiri. Agar mencapai tingkat efisien maka perusahaan yang belum efisien itu harus melakukan pengurangan

hutang, penggunaan tenaga kerja yang lebih efisien serta meningkatkan penjualan produk.

3. Meningkatkan efisien industri properti untuk mengoptimalkan kontribusinya dalam perekonomian.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahman, Eeng. Dan Rohmana, Yana. (2009). Pengantar Teori Ekonomi Mikro. Bandung: Rizqi Press.
- Bank Dunia, 2015. Komposisi Produk Domestik Bruto Indonesia, available online at <http://www.worldbank.org> diunduh pada tanggal 10 November 2015
- Badan Koordinasi Penanaman Modal, 2016. Penanaman Modal Dalam Negeri dan Penanaman Modal Asing, Januari 2015. Jakarta: Badan Koordinasi Penanaman Modal, Available at <http://www.bkpm.go.id/> diunduh pada tanggal 10 Januari 2016
- Badan Pusat Statistik, 2015. Penduduk Indonesia. Desember 2015. Jakarta: Badan Pusat Statistik, Available online at <http://www.bps.go.id/> diunduh pada tanggal 12 Desember 2015
- Boediono. 2010. Pengantar Ilmu Ekonomi Mikro. Yogyakarta: BPF E Bringham, Eugene F and Joel F. Houston. (2006). Dasar-dasar Manajemen Keuangan, alih bahasa Ahli bahasa Ali Akbar Yulianto, Buku satu, Edisi Sepuluh. Jakarta: Salemba Empat.
- Bursa Efek Indonesia, 2015. Laporan Keuangan. November 2015. Jakarta: Bursa Efek Indonesia, Available online at <http://www.idx.co.id/> 23 November 2015
- Case, Karl E & Ray C Fair. (2008). Prinsip-Prinsip Ekonomi Mikro (7th ed). Indeks Gramedia. Jakarta
- Departemen Perindustrian, 2012. Pengelompokan Industri Nasional Indonesia. Departemen Perindustrian, Jakarta.
- Farell, M J. 1957. The Measurement of Produktive Efficiency. Journal of The Royal Statical Society, Series A Vol. 120 No. 3 259-290.
- Finky, Uung Victoria. (2013). Faktor-faktor yang mempengaruhi struktur modal pada industri properti dan real estate yang terdaftar di BEI periode 2008-2011.
- Jurnal Ilmiah Mahasiswa, Universitas Surabaya Vol.2 No.2 2013. Universitas Surabaya, Surabaya.
- Gilarso, T. (2007). Pengantar Ilmu Ekonomi Makro. Yogyakarta: Kanisius Hanafi, Mahmud dan Abdul Halim. (2010). Analisa Laporan Keuangan. Yogyakarta: UPP STIM YKPN
- Hasibuan, Nurimansjah. (1993) Ekonomi Indusri: Persaingan, Monopoli dan regulasi. LP3ES. Jakarta
- Jaya, Wihana Kirana (2008). Pengantar Ekonomi Industri, Pendekatan Struktur, Perilaku dan Kinerja Pasar, BPF E. Yogyakarta.

- Koop, Scott V. 1981. The Measurement of Produktive Efficiency. A Reconsideration the Quartely Journal of Economics 96(3):477-503. Harvard Collage
- Kusnadi, dkk. (1999). Pengantar Manajemen. Malang: Universitas Brawijaya.
- Marom, Chairul. (2002). Sistem Akuntansi Perusahaan Dagang., Jilid Kedua. Jakarta: Grasindo.
- Martin, Stephen. (1989), Industrial Economics: Economics Analysis and Public Policy. Macmillan Publisihing Company. New York
- Nafarin, M. (2007). Penganggaran Perusahaan. Jakarta: Salemba Empat.
- Nicholson, Wlter. (2003). Mikroekonomi Intermediate dan Aplikasinya. Jakarta: Erlangga
- Pareto dan Koopmans. (1950). Data Envelopment Analysis, Theory and Techniques for Economis and Operation Research. Cambrigde University Press.
- Prayitno, Yuda. (2002). Analisis struktur pasar dan kinerja industri properti Indonesia sebelum dan selama krisis moneter : Studi empiris di Bursa Efek Jakarta, 1996-2000. Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Real Estate Indonesia, 2015. Available online at <http://www.rei.or.id> diunduh pada tanggal 14 Desember 2015 Satuan Akuntansi Keuangan No 16
- Setyorini, Kartika Paramitha. (2010). Analisis Perkembangan ekonomi industri Properti Indonesia tahun 2004-2008. Universitas Trisakti, Jakarta.
- Sofyan, Assauri. (2004). Manajemen Produksi dan Operasi. Jakarta:FEUI
- Sukirno, Sadono, (2010). Mikro Ekonomi, Teori Pengantar. Edisi ketiga. Divisi Buku Perguruan Tinggi, PT. RajaGrafindo Persada: Jakarta.
- Trading Economics. (2015). Produk Domestik Bruto Jepang. Available online at <http://www.tradingeconomics.com> diunduh pada tanggal 28 Desember 2015
- Ukkas, Bobby Jovial. (2013). Analisis Perkembangan Industri Properti di Indonesia tahun 2007-201. Universitas Trisakti
- Undang – undang No 3 Tahun 2014 Tentang Perindustrian
- Wignjosoebroto Sritomo. (2000). Tata Letak Pabrik dan Pemindahan Bahan, Edisi Ketiga. Surabaya: Guna Widya
- Wuryandani, Gantiah dkk. (2005). Analisis Perilaku Pembiayaan dalam Industri Properti. Bank Indonesia, Jakarta.

ANALISIS SCP PADA INDUSTRI PROPERTI DI INDONESIA

ORIGINALITY REPORT

18%

SIMILARITY INDEX

16%

INTERNET SOURCES

8%

PUBLICATIONS

8%

STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1	ejurnalunsam.id Internet Source	1%
2	journal.ubaya.ac.id Internet Source	1%
3	Submitted to Universitas Pamulang Student Paper	1%
4	dustcrush.blogspot.co.id Internet Source	1%
5	repository.untan.ac.id Internet Source	1%
6	www.financial.ac.id Internet Source	1%
7	Submitted to IAIN Batusangkar Student Paper	1%
8	www.online.fe.trisakti.ac.id Internet Source	1%
9	Submitted to IAIN Kudus Student Paper	1%
10	ejournal.up45.ac.id Internet Source	1%

11	pp-properti.com Internet Source	1 %
12	jurnal.fp.unila.ac.id Internet Source	1 %
13	www.info31.id Internet Source	1 %
14	Submitted to Sriwijaya University Student Paper	1 %
15	ejournal3.undip.ac.id Internet Source	<1 %
16	Andy Lareza, Adia Nugraha, Muhammad Irfan Affandi. "ANALISIS KINERJA PRODUKSI DAN STRATEGI PEMASARAN AGROINDUSTRI KERUPUK KEMPLANG DI KOTA BANDAR LAMPUNG", Jurnal Ilmu-Ilmu Agribisnis, 2021 Publication	<1 %
17	dokumen.tech Internet Source	<1 %
18	idoc.pub Internet Source	<1 %
19	library.binus.ac.id Internet Source	<1 %
20	Submitted to Universitas Gunadarma Student Paper	<1 %
21	repository.ump.ac.id Internet Source	<1 %

22 Claudia Mega Pajow, Oktavianus Porajow, Ellen Grace Tangkere. "PERSEPSI MASYARAKAT TERHADAP PERKEMBANGAN INDUSTRI MEUBEL DI DESA LEILEM KECAMATAN SONDER KABUPATEN MINAHASA", AGRI-SOSIOEKONOMI, 2019
Publication <1 %

23 Rica Citra Meisi, Zulfanetti Zulfanetti, M. Syurya Hidayat. "Pengaruh investasi, tenaga kerja dan unit usaha terhadap PDRB industri pengolahan di Provinsi Jambi", e-Journal Perdagangan Industri dan Moneter, 2021
Publication <1 %

24 baristandmanado.kemenperin.go.id
Internet Source <1 %

25 digilib.uinsgd.ac.id
Internet Source <1 %

26 ejournal.undiksha.ac.id
Internet Source <1 %

27 elib.unikom.ac.id
Internet Source <1 %

28 journal.ubm.ac.id
Internet Source <1 %

29 text-id.123dok.com
Internet Source <1 %

30 Putri Mayang Sari, Yuliani *, Rasyid HS Umrie. "ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG <1 %

MEMPENGARUHI STRUKTUR MODAL PADA
PERUSAHAAN INDUSTRI DASAR DAN KIMIA
YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK
INDONESIA (BEI)", Jurnal Manajemen dan
Bisnis Equilibrium, 2020

Publication

Exclude quotes Off

Exclude matches Off

Exclude bibliography On

ANALISIS SCP PADA INDUSTRI PROPERTI DI INDONESIA

GRADEMARK REPORT

FINAL GRADE

GENERAL COMMENTS

/0

PAGE 1

PAGE 2

PAGE 3

PAGE 4

PAGE 5

PAGE 6

PAGE 7

PAGE 8

PAGE 9

PAGE 10

PAGE 11

PAGE 12
