



INTISARI

Inflasi menyebabkan nilai sebenarnya suatu pendapatan lebih kecil dibandingkan nilai nominalnya. Pada beberapa negara *real estate* berfungsi dengan baik sebagai *hedge* terhadap inflasi. Kemungkinan dan Efektivitas *real estate* dapat dilihat dari pengaruh dan hubungannya terhadap inflasi dan *financial asset* yang ada didalam portofolio investor Indonesia. Penelitian terdahulu (Razak, 2006) menunjukkan bahwa dari *real estate* yang diuji; apartemen, perkantoran, dan perumahan. Hanya apartemen dan perkantoran yang memiliki hubungan positif walau tidak signifikan dalam uji statistik, sedangkan perumahan tidak.

Penelitian dilanjutkan dengan menguji kemungkinan dan efektivitas *real asset* yang dapat dilihat dari pengaruh inflasi terhadap *real asset* dengan lingkup Jabotabek, rentang waktu yang lebih lama, pendapatan sewa, dan perbedaan antara *bear market* dan *bull market*. Hasil dari penelitian yang dilakukan menunjukkan bahwa dari *real asset* yang diuji; apartemen, perkantoran, perumahan, dan emas. Hanya apartemen yang dapat dijadikan sebagai *hedging* terhadap inflasi pada saat *bear market*. Selain apartemen pada saat *bear market*, *real asset* tidak dapat dijadikan sebagai *hedging* terhadap inflasi, karena *real asset* terbukti tidak dipengaruhi oleh inflasi yang terjadi.

Kata kunci : efektivitas *hedging*, *real asset*

ABSTRACT

Inflation causes the real value of income is smaller than its face value. In some countries real estate function well as a hedge against inflation. The possibility and effectiveness of real estate can be seen from the correlation with inflation and financial assets in the portfolio of existing Indonesian investors. Previous studies (Razak, 2006) showed that the real estate being tested; apartments, offices, and housing. Only apartments and offices that have a positive correlation, although not significant in statistical tests, while the housing is not. Apartments, offices, and housing returns are generally smaller than financial assets. With the exception of housing return is greater than the 3-month SBI return.

Research continues to examine the possibility and effectiveness of real assets that can be seen from the effects of inflation on real assets with Jabotabek scope, longer time period, rental income, and the distinction between the bear market and bull market. Results from studies conducted showed that of the real assets tested; apartments, offices, housing, and gold. Only the apartment can be used as hedging against inflation during bear market. In addition to the apartment at the time of bear market, real assets can not be used as a hedge against inflation, because it proved not affected inflation.

Keyword : hedging effectiveness, real asset