

DAFTAR ISI

| | |
|---|-------------|
| HALAMAN JUDUL | 1 |
| HALAMAN PERSETUJUAM SKRIPSI | ii |
| PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI | iii |
| DECLARATION | iv |
| KATA PENGANTAR..... | v |
| ABSTRAK | vi |
| ABSTRACT..... | vii |
| DAFTAR ISI | viii |
| DAFTAR TABEL..... | xii |
| DAFTAR GAMBAR..... | xiii |
| DAFTAR LAMPIRAN | xv |
| BAB 1 PENDAHULUAN | 2 |
| 1.1 Latar Belakang..... | 2 |
| BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA | 7 |
| 2.1 Landasan Teori | 7 |
| 2.1.1 Teori Permintaan..... | 7 |
| 2.1.2 Permintaan Rumah..... | 9 |
| 2.1.3 Gelembung Harga Properti | 11 |
| 2.1.4 Siklus Perumahan <i>Boom-Bust</i> | 13 |
| 2.1.5 Keseimbangan.Harga.Properti. | 13 |
| 2.1.6 <i>Bank's Peformance Indicators</i> | 18 |

| | |
|--|-----------|
| 2.1.7 <i>Loan to Value</i> (LTV)..... | 19 |
| 2.2 Penelitian Sebelumnya..... | 23 |
| 2.3 Hipotesis..... | 24 |
| BAB 3 METODOLOGI PENELITIAN..... | 25 |
| 3.1 Pendekatan.Penelitian..... | 25 |
| 3.2 Model.Empiris..... | 25 |
| 3.3 Definisi Operasional Variabel..... | 28 |
| 3.3.1 Indeks.Harga.Properti Residensial..... | 28 |
| 3.3.2 Pertumbuhan.Ekonomi..... | 29 |
| 3.3.3 Laju Infasi..... | 29 |
| 3.3.4 Suku.Bunga.Pinjaman..... | 30 |
| 3.3.5 <i>Loan-to-Deposit Ratio</i> (LDR)..... | 30 |
| 3.3.6 <i>Non-Performing Loan</i> (NPL)..... | 31 |
| 3.4 Jenis dan Sumber Data..... | 31 |
| 3.5 Teknik Analisis..... | 32 |
| 3.5.1 Teknik Estimasi <i>Generalized Sup Augmented Dickey Fuller</i> (GASDF)..... | 32 |
| 3.5.2 Menentukan Keseimbangan Indeks Harga Properti Residensial .. | 32 |
| 3.5.3 Uji.Stasioneritas.(<i>Uni Root Test</i>)..... | 33 |
| 3.5.4 Metode.Ordinary.Least.Square (OLS)..... | 34 |
| 3.5.5 Uji Kointegrasi..... | 35 |
| 3.5.6 Estimasi. <i>Error Corection Model</i> .(ECM)..... | 36 |
| 3.6 Uji Asumsi.Klasik..... | 37 |

| | |
|---|-----------|
| 3.6.1 Uji Heteroskedastisitas | 37 |
| 3.6.2 Uji Multikolinearitas..... | 38 |
| 3.6.3 Uji Autokorelasi..... | 38 |
| 3.7 Metode <i>Event Analysis</i> | 38 |
| 3.8 Metode Paired Sample T-test | 39 |
| BAB 4 HASIL DAN PEMBAHASAN | 41 |
| 4.1 Gambaran Umum Objek Penelitian | 41 |
| 4.1.1 Perkembangan Indeks Harga Properti Residensial di Indonesia .. | 41 |
| 4.1.2 Perkembangan Pertumbuhan Ekonomi | 42 |
| 4.1.3 Perkembangan Laju Inflasi | 43 |
| 4.1.4 Perkembangan Suku Bunga Pinjaman..... | 45 |
| 4.1.5 Perkembangan Non-Performing Loan (NPL)..... | 46 |
| 4.1.6 Perkembangan <i>Loan to Deposit Ratio</i> (LDR)..... | 47 |
| 4.1.7 Penerapan Kebijakan <i>Loan to Value</i> di Indonesia..... | 48 |
| 4.2 Analisis Model dan Pembuktian Hipotesis..... | 51 |
| 4.2.1 Deskripsi Statistik | 51 |
| 4.2.2 Estimasi GSADF untuk Mendeteksi <i>Property Price Bubble</i> di Indonesia..... | 52 |
| 4.2.3 Estimasi Metode <i>Error Correction Model</i> (ECM) | 54 |
| 4.2.4 Uji Asumsi Klasik..... | 58 |
| 4.2.6 T-test : Paired Two Sample for Means..... | 60 |
| 4.2.7 Pembuktian Hipotesis | 63 |
| 4.3 Pembahasan | 64 |

| | |
|---|-----------|
| 4.3.1 Deteksi Gelembung Harga Properti di Indonesia | 64 |
| 4.3.2 Pengaruh Kebijakan <i>Loan to Value</i> (LTV) Terhadap Terjadinya <i>Property Price Bubble</i> di Indonesia..... | 70 |
| 4.3.3 Pengaruh Pertumbuhan Ekonomi Terhadap Indeks Harga Properti Residensial..... | 76 |
| 4.3.3 Pengaruh Suku Bunga Pinjaman Terhadap Indeks Harga Properti Residensial..... | 78 |
| 4.3.5 Pengaruh Kebijakan <i>Loan to Value</i> (LTV) Terhadap <i>Bank's</i> <i>Peformance</i> | 80 |
| BAB 5 KESIMPULAN DAN SARAN | 82 |
| 5.1 Kesimpulan | 82 |
| 5.2 Keterbatasan Penelitian..... | 83 |
| 5.3 Saran..... | 84 |
| DAFTAR PUSTAKA | 85 |
| LAMPIRAN | 89 |

DAFTAR TABEL

| | | |
|------------|---|----|
| Tabel 3.1 | Variabel Operasional..... | 32 |
| Tabel 4.1 | Ketentuan Kebijakan <i>Loan to Value</i> menurut Surat Edaran No.20/8/PBI (Bank yang memenuhi persyaratan)..... | 50 |
| Tabel 4.2 | Ketentuan Kebijakan <i>Loan to Value</i> menurut Surat Edaran No.20/8/PBI (Bank yang tidak memenuhi persyaratan) | 51 |
| Tabel 4.3 | Deskriptif Statistik..... | 52 |
| Tabel 4.4 | Hasil Estimasi GSADF | 52 |
| Tabel 4.5 | Hasil Uji Stasioner Philips Perron pada Tingkat Level | 54 |
| Tabel 4.6 | Hasil Uji Stasioner Philips Perron pada <i>First Difference</i> | 55 |
| Tabel 4.7 | Hasil Estimasi <i>Ordinary Least Square</i> (OLS)..... | 55 |
| Tabel 4.8 | Hasil Estimasi Ulang <i>Ordinary Least Square</i> (<i>General to Specific</i>) . | 56 |
| Tabel 4.9 | Hasil Uji Kointegrasi Engle Granger | 57 |
| Tabel 4.10 | Hasil Estimasi <i>Error Correction Model</i> (<i>ECM</i>)..... | 57 |
| Tabel 4.11 | Hasil Uji Multikolinearitas | 59 |
| Tabel 4.12 | Hasil Uji Autokorelasi..... | 59 |
| Tabel 4.13 | Hasil Estimasi Metode Newey, Whitney dan Kenneth | 60 |
| Tabel 4.14 | Hasil Estimasi Paired Sample T-test (NPL) | 61 |
| Tabel 4.15 | Hasil Estimasi Paired Sample T-test (LDR)..... | 62 |

DAFTAR GAMBAR

| | | |
|-------------|---|-------------------------------------|
| Gambar 1.1 | Harga Properti Residensial di Indonesia Periode 2005-2018 | 3 |
| Gambar 2.1 | <i>Indifference Curve</i> dan Kurva Permintaan | 8 |
| Gambar 2.2 | Keputusan Permintaan Rumah | 10 |
| Gambar 2.3 | Model Solow | 14 |
| Gambar 2.4 | <i>The Loanable Fund Theory</i> | 15 |
| Gambar 2.5 | Pergeseran Kurva Permintaan Surat Hutang | 17 |
| Gambar 2.6 | Hubungan antara <i>Leverage</i> dan <i>Probability of Default</i> | 21 |
| Gambar 3.1 | Ilustrasi Prosedur GSADF | 26 |
| Gambar 4.1 | Perkembangan Indeks Harga Properti Residensial di Indonesia Periode 2005-2018..... | 42 |
| Gambar 4.2 | Perkembangan Laju Produk Domestik Bruto Periode 2005-2018 . | 43 |
| Gambar 4.3 | Perkembangan Laju Inflasi di Indonesia Periode 2005-2018..... | 44 |
| Gambar 4.4 | Perkembangan Suku Bunga Pinjaman Periode 2005-2018 | 45 |
| Gambar 4.5 | Perkembangan <i>Non-Performing Loan</i> Periode 2005-2018..... | 46 |
| Gambar 4.6 | Perkembangan <i>Loan to Deposit</i> Periode 2005-2018..... | 48 |
| Gambar 4.7 | Deteksi <i>Property Price Bubble</i> di Indonesia dengan metode GSADF Periode 2005-2018..... | 53 |
| Gambar 4.8 | Hasil Uji Heteroskedastisitas | 58 |
| Gambar 4.9 | Perkembangan BI-rate, <i>lending rate</i> , dan KPR/KPA Priode 2005- 2018..... | 65 |
| Gambar 4.10 | <i>Event Analysis</i> Kebijakan LTV terhadap Pertumbuhan KPR/KPA Periode 2005-2018..... | Error! Bookmark not defined. |
| Gambar 4.11 | <i>Event Analysis</i> Kebijakan LTV terhadap Terjadinya <i>Property Price Bubble</i> di Indonesia Periode 2005-2018 | 75 |
| Gambar 4.12 | Perkembangan Indeks Harga Properti Residensial dan Produk Domestik Bruto di Indonesia Periode 2005-2018 | 77 |

Gambar 4.13 Perkembangan Indeks Harga Properti Residensial dan *Lending Rate*
di Indonesia Periode 2005-2018 79

DAFTAR LAMPIRAN

| | |
|--|----|
| Lampiran 1. Uji Stasioneritas | 89 |
| Lampiran 2. Hasil Estimasi OLS, Uji Kointegrasi dan Estimasi ECM | 92 |
| Lampiran 3. Uji Asumsi Klasik..... | 94 |
| Lampiran 4. Perbaikan Autokorelasi..... | 95 |
| Lampiran 5. Hasil Estimasi GSADF..... | 96 |