

**PENGARUH PERTUMBUHAN EKONOMI DAN SUKU
BUNGA TERHADAP *HOUSING PRICE BUBBLES* DI
INDONESIA (TAHUN 2011-2019)**

SKRIPSI

**DIAJUKAN UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN PERSYARATAN DALAM
MEMPEROLEH GELAR SARJANA EKONOMI**



Oleh :

AVANDA FERLIN SIGNORI

NIM. 041511133071

PROGRAM STUDI S1 EKONOMI PEMBANGUNAN

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

UNIVERSITAS AIRLANGGA

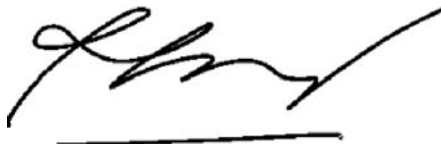
SURABAYA

2022

20 Mei 2022
Surabaya, ...

Skripsi telah selesai dan siap diuji

Dosen Pembimbing



Dr. Wasiaturrahma, SE., M.Si

NIP. 196804191999032001

SKRIPSI

**PENGARUH PERTUMBUHAN EKONOMI DAN SUKU BUNGA
TERHADAP *HOUSING PRICE BUBBLES* DI INDONESIA
(TAHUN 2011 – 2019)**

DIAJUKAN OLEH:

AVANDA FERLIN SIGNORI

NIM:041511133071

TELAH DISETUJUI DAN DITERIMA DENGAN BAIK OLEH:

DOSEN PEMBIMBING,



Dr. Wasiaturrahma, SE., M.Si.

NIP. 196804191999032001

TANGGAL 20 Mei 2022

KOORDINATOR PROGRAM STUDI



Rumayya, SE., M.Reg.Dev.Ph.D

NIP. 198301092009121003

TANGGAL 20 Mei 2022

PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Saya, (Avanda Ferlin Signori, 041511133071), menyatakan bahwa:

1. Skripsi saya ini adalah asli dan benar-benar karya saya sendiri, dan bukan hasil karya orang lain dengan mengatas namakan saya, serta bukan merupakan hasil peniruan atau penjiplakan (*plagiarism*) dari karya orang lain. Skripsi ini belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik baik di Universitas Airlangga, maupun di perguruan tinggi lainnya.
2. Dalam skripsi ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar kepustakaan.
3. Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis Skripsi ini, serta sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan norma dan peraturan yang berlaku di Universitas Airlangga.

Surabaya, 20 Mei 2022



Avanda Ferlin Signori

NIM: 041511133071

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena dengan rahmat-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “**PENGARUH PERTUMBUHAN EKONOMI DAN SUKU BUNGA TERHADAP *HOUSING PRICE BUBBLES* DI INDONESIA (TAHUN 2011-2019)**”.

Penulisan skripsi ini diajukan untuk memenuhi sebagian persyaratan dalam memperoleh gelar sarjana manajemen di Universitas Airlangga Surabaya.

Selama proses penulisan skripsi ini, penulis dibantu serta mendapatkan banyak masukan dan nasehat dari beberapa pihak, sehingga dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada orang-orang yang berperan besar selama proses penulisan skripsi ini, yaitu:

1. Prof. Dr. Dian Agustia, S.E., M.Si., Ak., CMA., CA selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Airlangga, Surabaya.
2. Rossanto Dwi Handoyo, SE., M.Si., Ph.D. selaku Ketua Departemen Ilmu Ekonomi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Airlangga, Surabaya.
3. Rumayya, S.E., M.Reg.Dev., Ph.D selaku Ketua Program Studi S1 Ekonomi Pembangunan, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Airlangga, Surabaya.
4. DR. Wasiaturrahma, SE., M.Si. selaku dosen pembimbing sekaligus dosen wali yang telah meluangkan waktunya serta memberikan banyak bimbingan, masukan dan nasehat untuk perbaikan dalam penulisan skripsi ini.
5. Segenap Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Airlangga yang

telah memberikan banyak ilmu pengetahuan dan pelajaran berharga bagi penulis.

6. Kedua orang tua penulis, Bapak Pair dan Ibu Bety Linawati yang telah memberikan banyak pelajaran berharga kepada penulis dan dengan tulus membesarkan serta menyayangi penulis.
7. Veny Melati Verdiana, yang selalu mendukung, memberikan bantuan, dan dengan tulus sabar mendengarkan keluh kesah penulis.
8. Keluarga kedua saya, mama Henny dan adik Putri yang selalu mendukung dalam doa untuk keberhasilan penulis.
9. Keluarga Connect Group North Youth-9, terimakasih banyak sudah menjadi keluarga baru yang selalu sepakat dan mendukung dalam doa.
10. Teruntuk Shira, Pompom, Milly, Milky, Momo, Snow, Debu, Michi, Leaf, dan Cowy terimakasih banyak telah menemani penulis dan memberikan keceriaan di hari-hari penulis.
11. Untuk seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, terimakasih untuk dukungan, doa, serta motivasi yang diberikan kepada penulis.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, oleh karena itu penulis menerima segala kritik dan masukan yang membangun. Akhir kata, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak.

Surabaya, 20 Mei 2022

Avanda Ferlin Signori

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk melihat pengaruh atau dampak pertumbuhan ekonomi dan suku bunga pinjaman terhadap *housing price bubbles* di Indonesia pada periode tahun 2011-2019. Metode penelitian menggunakan data dengan periode 2011Q1 sampai 2019Q4. Didalam penelitian ini menggunakan teknik analisis 1) ECM (*Error Correction Model*) untuk mengetahui nilai fundamental dari, Pertumbuhan ekonomi, Laju Inflasi, Suku Bunga Pinjaman. *Hodrick Prescott Filter (HP Filter)* untuk mengetahui dampak pertumbuhan ekonomi terhadap *housing price bubble* dan *credit booms*.

Berdasarkan hasil Hodrick Prescott (HP-Filter) periode tahun 2011-2019, terjadinya *property price bubble* disebabkan oleh penurunan dari pertumbuhan ekonomi yang menurunkan tingkat keterjangkauan.

Kata kunci: *pertumbuhan ekonomi, property price bubbles, Hodrick Prescott*

ABSTRACT

This research examines the effect or impact of economic growth and credit interest rates on the housing price bubble in Indonesia in the period 2011-2019. The research method uses data from the period 2011Q1 to 2019Q4. In this study using analytical techniques 1) ECM (Error Correction Model) to find out the fundamental value of, economic growth, inflation rate, loan interest rates. Hodrick Prescott Filter (HP Filter) to determine the impact of macroprudential policy on LTV policy instruments on the housing price bubble and credit booms.

Based on the results of Hodrick Presscot (HP-Filter) for the period 2011-2019, The occurrence of the property price bubble was caused by the decline in economic growth which reduced the level of affordability.

Keywords: *economic growth, property price bubbles, Hodrick Presscot*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI.....	iii
HASIL UJI TURNITIN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRAK	viii
 BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Kesenjangan Penelitian	3
1.3 Tujuan penelitian.....	4
1.4 Sistematika Penelitian	4
 BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Landasan Teori.....	6
2.1.1 Teori Permintaan	6
2.1.2 Permintaan Rumah	9
2.1.3 Stabilitas Sistem Keuangan.....	10
2.1.4 Housing price Bubbles	11
2.1.5 Harga Properti	12
2.2.6 Loan To Value (LTV)	14
2.2 Penelitian Terdahulu	18
2.3 Hipotesis.....	30
 BAB III METODE PENELITIAN	
3.1 Pendekatan Penelitian	21
3.2 Model Empiris.....	21
3.3 Definisi Operasional Variabel.....	23
3.3.1 Indeks Harga Properti Residensial (IHPR _t).....	23
3.3.2 Pertumbuhan Ekonomi	23
3.3.3 Laju Inflasi	24

3.3.4 Suku Bunga Pinjaman	24
3.4 Jenis Sumber Data.....	24
3.4 Teknik Analisis	25
3.4.1 Menentukan Keseimbangan Indeks Harga Properti Residensial	25
3.5 Metode Event Analysis	30
3.6 Uji Statistik	31

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum Objek Penelitian	33
4.1.1 Perkembangan Indeks Harga Properti Residensial	33
4.1.2 Perkembangan Pertumbuhan Ekonomi	34
4.1.3 Perkembangan Suku Bunga Pinjaman	35
4.1.4 Perkembangan Laju Inflasi	36
4.1.5 Penerapan Loan to Value	37
4.2 Analisis Model dan Pembuktian Hipotesis	41
4.2.1 Deskripsi Statistik	41
4.2.2 Estimasi Metode <i>Error Correction Model</i> (ECM).....	42
4.2.3 Uji Asumsi Klasik	46
4.2.4 Pembuktian Hipotesis.....	49
4.3 Pembahasan.....	50
4.3.1 Hipotesis Property price Bubble dan Housing price bubble	50

BAB V SIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan	55
5.2 Keterbatasan Penelitian.....	55
5.3 Saran.....	56

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Variabel Operasional.....	25
Tabel 4.1 Ketentuan Kebijakan Loan To Value (Batasan Maksimum Rasio LTV Bagi bank yang memenuhi Persyaratan Rasio).....	39
Tabel 4.2 Ketentuan Kebijakan Loan To Value (Batasan Maksimum Rasio LTV Bagi bank yang tidak memenuhi Persyaratan Rasio).....	40
Tabel 4.3 Deskriptif Statistik	41
Tabel 4.4 Hasil Uji Stasioneritas Philips Perron Pada Tingkat Level.....	42
Tabel 4.5 Hasil Uji Stasioneritas Philips Perron Pada Tingkat <i>First difference</i>	43
Tabel 4.6 Hasil Estimasi Ordinary Least Square (OLS)	44
Tabel 4.7 Hasil Uji Kointegrasi <i>Engle-Granger</i>	45
Tabel 4.8 Hasil dari Estimasi <i>Error Correction Model (ECM)</i>	45
Tabel 4.9 Hasil Uji Multikolinearitas.....	47
Tabel 4.10 Hasil Uji Autokorelasi	48
Tabel 4.11 Hasil Estimasi Metode Newey, Whitney dan Kenneth	48

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Sektor <i>Property Market</i>	7
Gambar 2.2 Kurva Permintaan dan Penawaran	8
Gambar 2.3 Kurva Kenaikan Permintaan Rumah.....	8
Gambar 2.4 Keputusan Permintaan Rumah	10
Gambar 4.1 Perkembangan Indeks Harga Properti Residensial 2011-2019	34
Gambar 4.2 Perkembangan Produk Domestik Bruto Periode 2011-2019	35
Gambar 4.3 Suku Bunga Pinjaman kredit Konsumsi dan Permintaan Kredit Properti Periode 2011-2019	36
Gambar 4.4 Perkembangan Laju Inflasi Periode tahun 2011 sampai tahun 2019 .	37
Gambar 4.5 Hasil Dari Uji Heteroskedasitas	47
Gambar 4.6 Hodrick Presscot Filter dari Indeks Harga Properti Residensial Periode 2011-2019	49
Gambar 4.7 Perkembangan Indeks Harga Properti Residensial dan Lending Rate Periode Tahun 2011-2019	52