

DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Halaman Persetujuan Skripsi	ii
Halaman Pernyataan Orisinalitas Skripsi.....	iv
Declaration	v
Kata Pengantar	vi
Abstrak	x
Abstract	xi
Daftar Isi.....	xii
Daftar Tabel	xv
Daftar Gambar.....	xvi
Daftar Lampiran	xviii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	8
1.3 Tujuan Penelitian	8
1.4 Manfaat Penelitian	9
1.5 Sistematika Skripsi	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	11
2.1 Landasan Teori	11
2.1.1 <i>Property Market</i>	11
2.1.2 <i>Property Price Bubble</i>	15
2.1.2.1 <i>Rational Asset Price Bubble</i>	18
2.1.2.2 <i>Credit Cycle</i>	20
2.1.2.2.1 <i>Self-reinforcing Credit Creation (The Upswing)</i>	21
2.1.2.2.2 <i>Self-reinforcing Credit Cestruction (The Downswings)</i>	23
2.1.3 <i>Boom-Bust Housing Cycle</i>	24
2.1.4 Keseimbangan Harga Properti	26
2.1.4.1 Pertumbuhan Ekonomi	26
2.1.4.2 Inflasi	28

2.1.4.3 Suku Bunga Pinjaman.....	30
2.1.4.4 Ekspektasi <i>Developer</i>	32
2.1.5 <i>Loan to Value Ratio</i> (LTV).....	33
2.1.5.1 Kebijakan <i>Loan to Value</i> Instrumen Kebijakan Makroprudensial	36
2.1.5.2 Kebijakan <i>Loan to Value</i> terhadap Harga Aset Properti	38
2.2 Penelitian Terdahulu	39
2.3 Hipotesis dan Model Analisis	43
2.3.1 Hipotesis	43
2.3.2 Model Analisis	43
2.4 Kerangka Pemikiran Teoritis	45
BAB III METODE PENELITIAN	47
3.1 Pendekatan Penelitian	47
3.2 Identifikasi Variabel.....	47
3.3 Definisi Operasional Variabel.....	48
3.4 Jenis dan Sumber Data.....	50
3.5 Prosedur Pengumpulan Data.....	51
3.6 Teknik Analisis	52
3.6.1 Menentukan Keseimbangan Indeks Harga Properti Residensial	52
3.6.1.1 Uji Stasioneritas (<i>Unit Root Test</i>)	52
3.6.1.2 Metode <i>Ordinary Least Square</i> (OLS)	54
3.6.1.3 Uji Kointegrasi	56
3.6.1.4 Estimasi <i>Error Correction Model</i> (ECM)	57
3.6.1.5 Uji Asumsi Klasik	58
3.6.1.5.1 Uji Multikolinearitas	59
3.6.1.5.2 Uji Heteroskedastisitas	60
3.6.1.6 Uji Autokorelasi	62
3.6.1.6 Uji Statistik	63
3.6.1.6.1 Uji t-statistik (Parsial).....	63
3.6.1.6.2 Uji F-statistik (Simultan).....	64

3.6.1.6.3 Koefisien Determinasi (nilai R^2).....	65
3.6.2 Metode <i>Hodrick Prescott Filter (HP Filter)</i>	65
3.6.3 Metode <i>Event Analysis</i>	65
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	69
4.1 Gambaran Umum Objek Penelitian	69
4.1.1 Perkembangan Indeks Harga Properti Residensial.....	69
4.1.2 Perkembangan Pertumbuhan Ekonomi.....	70
4.1.3 Perkembangan Laju Inflasi	73
4.1.4 Perkembangan Suku Bunga Pinjaman.....	75
4.1.5 Perkembangan Ekspektasi <i>Developer</i>	77
4.1.6 Penerapan Kebijakan <i>Loan to Value</i> di Indonesia	81
4.2 Analisis Model dan Pengujian Hipotesis	83
4.2.1 Hasil Uji Stasioneritas Data	83
4.2.2 Hasil Uji Kointegrasi	85
4.2.3 Hasil Estimasi <i>Error Correction Model (ECM)</i>	88
4.2.4 Uji Asumsi Klasik.....	90
4.2.5 Uji Statistik.....	93
4.2.5.1 Hasil Uji t-Statistik (Parsial).....	93
4.2.5.2 Hasil Uji Simultan (Uji F)	95
4.2.5.3 Nilai Koefisien Determinasi (Nilai R^2)	96
4.2.6 Pembuktian Hipotesis	97
4.3 Pembahasan	96
4.3.1 Hipotesis <i>Property Price Bubble</i> di Indonesia	99
4.3.2 Pengaruh Kebijakan <i>Loan to Value (LTV)</i> terhadap terjadinya <i>Property Price Bubble</i> di Indonesia	115
4.4 Keterbatasan Studi	121
BAB 5 SIMPULAN DAN SARAN	122
5.1 Simpulan	122
5.2 Saran	123
DAFTAR PUSTAKA	124
LAMPIRAN	129

DAFTAR TABEL

1.1	Peristiwa <i>Property Price Bubble</i> , <i>Stock Market Bubble</i> , Krisis Perbankan dan Krisis Nilai Tukar di Asia Tahun 1997/1998	3
3.1	Operasional Variabel	50
4.1	Ketentuan Kebijakan <i>Loan to Value</i> untuk KPR menurut Surat Edaran No.15/40/DKMP.....	82
4.2	Hasil Uji Stasioneritas Phillips Perron (PP) Pada Tingkat <i>Level</i>	83
4.3	Hasil Uji Stasioneritas Phillips Perron (PP) Pada Tingkat <i>First Difference</i>	85
4.4	Hasil Estimasi <i>Ordinary Least Square</i>	86
4.5	Hasil Pengujian Ulang Estimasi <i>Ordinary Least Square (General to Spesific)</i>	87
4.6.	Hasil Uji Kointegrasi Engle-Granger	88
4.7.	Hasil Estimasi <i>Error Correction Model</i>	89
4.8	Hasil Uji Multikolinearitas	90
4.9	Hasil Uji Autokorelasi	92
4.10	Hasil Estimasi Metode Newey, Whitney dan Kenneth	92
4.11	Hasil Perhitungan <i>Percent of Bubble</i>	106

DAFTAR GAMBAR

1.1	Sumber Pembiayaan Sektor Properti Residensial di Indonesia	5
1.2	Perkembangan Indeks Harga Properti Residensial Periode 2005-2014	6
2.1	Interaksi Tiga Sektor pada <i>Property Market</i>	11
2.2	Kurva Permintaan dan Penawaran Investasi Residensial	14
2.3	Kurva Kenaikan Permintaan Rumah	15
2.4	<i>Trade Off</i> antara Risiko dan Tingkat Imbal Hasil	19
2.5	<i>Self-reinforcing credit creation (The Upswing)</i>	21
2.6	<i>Self-reinforcing credit destruction (The Downswings)</i>	24
2.7	Permintaan dan Penawaran Kredit Properti	30
2.8	Hubungan antara <i>Leverage</i> dan <i>Probability of Default</i>	35
2.9	Instrumen Kebijakan Makroprudensial	37
2.10	Bagan Transmisi Kebijakan <i>Loan to Value</i>	38
2.9	Kerangka Pemikiran	45
3.1	Metode Hodrick Prescott Filter	67
4.1	Perkembangan Indeks Harga Properti Residensial Periode 2005-2014	70
4.2	Perkembangan Produk Domestik Bruto dan Pertumbuhan Ekonomi Periode 2005-2014	71
4.3	Perkembangan Laju Inflasi Periode 2005 -2014	73
4.4	Persentase Pergerakan Suku Bunga Pinjaman Kredit	75
4.5	Persentase Pergerakan Ekspektasi <i>Developer</i> Periode 2005-2014.....	78
4.6	Persentase Rata-Rata Pertumbuhan Ekspektasi <i>Developer</i> di Berbagai Regional Indonesia pada Periode 2005-2014	79
4.7	Peta Indeks Kemahalan Konstruksi Menurut Provinsi di Indonesia Tahun 2012	80
4.8	Hasil Uji Heteroskedastisitas	91
4.9	Perbandingan Nilai Aktual, Keseimbangan dan <i>Treshold Hodrick Presscot Filter</i> dari Indeks Harga Properti Residensial Periode 2005-2014.....	98
4.10	Perkembangan Indeks Harga Properti Residensial dan Pertumbuhan Ekonomi Periode Tahun 2005-2014	101

4.11	Perkembangan Indeks Harga Properti Residensial dan <i>Lending Rate</i> Periode Tahun 2005-2014	103
4.12	Perkembangan Indeks Harga Properti Residensial dan Ekspektasi <i>Developer</i> Periode Tahun 2005-2014.....	105
4.13	Perkembangan <i>BI-rate</i> , <i>lending rate</i> , dan Kredit Kepemilikan Rumah/ Kredit Kepemilikan Apartemen Periode 2005-2008	108
4.14	<i>Event Analysis</i> Pengaruh Kebijakan <i>Loan to Value</i> (LTV) terhadap Pertumbuhan Kredit Kepemilikan Rumah / Apartemen Periode Tahun 2005-2014	116
4.15	<i>Event Analysis</i> Pengaruh Kebijakan <i>Loan to Value</i> (LTV) terhadap terjadinya <i>Property Price Bubble</i> di Indonesia Periode Tahun 2005-2014	119



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Uji Stasioneritas dan Uji Kointegrasi	129
Lampiran 2. Hasil Estimasi OLS, Uji Kointegrasi dan Estimasi ECM	133
Lampiran 3. Uji Asumsi Klasik	135
Lampiran 4. Perbaikan Autokorelasi	136
Lampiran 5. Standar Deviasi Hodrick Prescott Filter Variabel Indeks Harga Properti Residensial	136

