

DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Halaman Persetujuan Skripsi.....	ii
Halaman Pengesahan Skripsi.....	iii
Halaman Pernyataan Orisinalitas Skripsi.....	iv
Kata Pengantar.....	v
Abstrak.....	vi
<i>Abstract</i>	vii
Daftar Isi.....	viii
Daftar Tabel.....	xi
Daftar Gambar.....	xii
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Rumusan masalah.....	9
1.3 Tujuan penelitian.....	9
1.4 Manfaat penelitian.....	10
1.5 Sistematika Penelitian.....	10
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	11
2.1 Landasan Teori.....	11
2.1.1 Gelembung Harga Rumah (<i>Housing Bubble</i>).....	Error! Bookmark not defined.
2.1.1.1 Teori ABC.....	14
2.1.1.2 Nilai Fundamental Harga Rumah.....	15
2.1.2 Teori Spekulasi.....	16
2.1.2.1 <i>The Wealth Effect</i>	17
2.1.2.2 <i>Rational Speculative Bubble dan The Greater Fool Theory</i>	18
2.2 Penelitian Sebelumnya.....	20
2.2.1 Penelitian Mark Thornton (2006).....	20
2.2.2 Penelitian Christian Hott dan Terhi Jokipii (2012).....	21
2.2.3 Penelitian Kiyohiko G. Nishimura (2012).....	22

2.2.4 Penelitian Christian Dreger dan Konstantin A. Kholodilin (2013)	23
2.2.5 Penelitian Yifei Lai dkk. (2009)	24
2.2.6 Penelitian Chai Ning dan Oh Dong Hoon (2012).....	24
2.3 Hipotesis dan Model Analisis.....	25
2.3.1 Hipotesis	25
2.3.2 Metode Penelitian	25
2.4 Kerangka Berpikir	26
BAB 3 METODOLOGI PENELITIAN	30
3.1 Pendekatan Penelitian.....	30
3.2 Identifikasi Variabel	31
3.3 Definisi Operasional Variabel	31
3.4 Jenis Dan Sumber Data	33
3.5 Prosedur Pengumpulan Data	34
3.6 Teknik Analisis.....	34
3.6.1 <i>Vector Error Correction Model</i> (VECM).....	34
3.6.1.1 Tahapan Metode VECM	35
3.6.1.1.1 Uji akar-akar unit (<i>unit root test</i>).....	35
3.6.1.1.2 Penentuan Panjang Lag	36
3.6.1.1.3 Uji Kointegrasi (<i>Johansen Cointegration Test</i>)	36
3.6.1.1.4 Estimasi VECM.....	37
3.6.1.1.5 Fungsi <i>Impulse Response</i>	38
3.6.1.1.6 Variance Decomposition	39
3.6.1.2 Uji Asumsi Klasik.....	39
3.6.1.2.1 Uji Multikolinearitas	39
3.6.1.2.2 Uji Heteroskedastisitas	40
3.6.1.2.3 Uji Autokorelasi	40
3.6.1.3 Pengujian Statistik.....	41
3.6.1.3.1 Uji t-statistik (Parsial)	41
3.6.1.3.2 Uji F-statistik (Simultan).....	42
3.6.1.3.3 Koefisien Determinasi (R^2).....	42
BAB 4 HASIL DAN PEMBAHASAN	43

4.1 Gambaran Umum	43
4.1.1 Pertumbuhan Harga Rumah di Indonesia	43
4.2 Analisis model	49
4.2.1 Analisis Model Gelembung Spekulasi Harga Rumah	49
4.2.1.1 Uji Stasioneritas	50
4.2.1.2 Penentuan Lag Optimal.....	51
4.2.1.3 Uji Kointegrasi	52
4.2.1.4 Estimasi VECM	53
4.2.1.5 Uji Asumsi Klasik	56
4.2.1.5.1 Multikolinearitas (<i>Multicollinearity</i>).....	56
4.2.1.5.2 Heteroskedastisitas (<i>heteroscedasticity</i>).....	57
4.2.1.5.3 Uji Autokorelasi	58
4.2.1.6 Impulse Response.....	58
4.2.1.7 Variance Decomposition.....	61
4.2.1.8 Uji Statistik	62
4.2.1.9 Uji F statistik.....	63
4.2.1.10 Koefisien determinasi (R^2).....	63
4.3 Pembuktian Hipotesis.....	63
4.4 Pembahasan	64
4.5 Keterbatasan Penelitian	69
BAB 5 KESIMPULAN DAN SARAN	70
5.1 Simpulan.....	70
5.2 Saran	70
Daftar Pustaka	72

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1 Perkembangan Emisi Efek Per Sektor Tahun 2014	45
Tabel 4.2 Laju Pertumbuhan PDB Menurut Lapangan Usaha Tahun 2009-2013	48
Tabel 4.3 Uji <i>Unit Root Test</i> pada Tingkat <i>Level</i>	50
Tabel 4.4 Uji <i>Unit Root Test</i> pada <i>First Difference</i>	51
Tabel 4.5 Penentuan Lag Optimal.....	52
Tabel 4.6 Uji Kointegrasi	53
Tabel 4.7 Hasil Estimasi <i>Vector Error Correction Model (VECM)</i> Jangka Panjang.....	54
Tabel 4.8 Hasil Estimasi <i>Vector Error Correction Model (VECM)</i> Jangka Pendek	55
Tabel 4.9 Uji Multikolinearitas(<i>Multicollinearity</i>)	56
Tabel 4.10 Uji Heteroskedastisitas (<i>Heteroscedasticity</i>)	57
Tabel 4.11 Hasil <i>Wooldridge Test</i>	58
Tabel 4.12 Respon Pendapatan Masyarakat, <i>Lending Rate</i> dan Pertumbuhan Harga Real Estate yang Dipengaruhi Spekulasi terhadap Guncangan Harga Real Estate	58
Tabel 4.13 Kontribusi Pendapatan Masyarakat (YT), <i>Lending Rate</i> (IT) dan Pertumbuhan Harga Real Estate (GT) terhadap Harga Real Estate (PT).....	61

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran	28
Gambar 4.1 Penawaran Apartemen di Jakarta	44
Gambar 4.2 Laju Pertumbuhan PDB 2009-2013	47
Gambar 4.3 Respon YT terhadap Guncangan PT	59
Gambar 4.4 Respon IT terhadap Guncangan PT	59
Gambar 4.5 Respon GT terhadap Guncangan PT	60



