

## DAFTAR ISI

|  |      |
|--|------|
| HALAMAN SAMPUL.....                          | i    |
| PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME.....            | ii   |
| HALAMAN PERSETUJUAN.....                     | iii  |
| KATA PENGANTAR.....                          | iv   |
| DAFTAR ISI.....                              | vii  |
| DAFTAR TABEL.....                            | ix   |
| DAFTAR GAMBAR.....                           | x    |
| ABSTRAK.....                                 | xii  |
| ABSTRACT.....                                | xiii |
| PENDAHULUAN.....                             | 1    |
| 1.1 Latar Belakang Masalah.....              | 1    |
| 1.2 Rumusan Masalah.....                     | 2    |
| 1.3 Tujuan Penelitian.....                   | 9    |
| 1.4 Manfaat Penelitian.....                  | 10   |
| KAJIAN TEORI.....                            | 11   |
| 2.1 Landasan Teori.....                      | 11   |
| 2.1.1 <i>Bubble Economy</i> .....            | 11   |
| 2.1.2 <i>Housing bubble</i> .....            | 17   |
| 2.2 Kajian Pustaka.....                      | 27   |
| 2.3 Kerangka Pemikiran.....                  | 39   |
| 2.4 Hipotesis.....                           | 40   |
| METODOLOGI PENELITIAN.....                   | 41   |
| 3.1 Populasi dan Sampel.....                 | 41   |
| 3.2 Jenis dan Sumber Data.....               | 41   |
| 3.3 Definisi Operasional.....                | 43   |
| 3.3.1 Indeks Harga Properti Residensial..... | 43   |
| 3.3.2 Indeks Harga Konsumen.....             | 44   |
| 3.3.3 Indeks Harga Saham Gabungan.....       | 45   |

|       |   |     |
|-------|---|-----|
| 3.3.4 | Pendapatan Nasional.....  | 46  |
| 3.3.5 | Inflasi.....  | 47  |
| 3.3.6 | Suku Bunga Kredit.....  | 48  |
| 3.3.7 | Permintaan Pembiayaan Perumahan.....                                    | 49  |
| 3.4   | Pengujian Hipotesis.....  | 49  |
| 3.4.1 | Perbandingan Rasio Harga Perumahan terhadap Harga<br>Konsumen.....      | 50  |
| 3.4.2 | Model Generalized Autoregressive Conditional<br>Heteroscedasticity..... | 51  |
| 3.4.3 | Error Correction Model (ECM).....                                       | 54  |
|       | HASIL DAN PEMBAHASAN.....   | 58  |
| 4.1   | Deskripsi Data.....   | 58  |
| 4.1.1 | Perkembangan House Price Index (HPI) Indonesia.....                     | 59  |
| 4.1.2 | Perkembangan House Price Index (HPI) Malaysia.....                      | 60  |
| 4.1.4 | Perkembangan House Price Index (HPI) Singapura.....                     | 62  |
| 4.1.5 | Perkembangan Inflasi.....   | 63  |
| 4.1.6 | Perkembangan National Income.....                                       | 65  |
| 4.1.7 | Pertumbuhan Kredit Perumahan Rakyat.....                                | 66  |
| 4.1.8 | Suku Bunga Pinjaman.....  | 67  |
| 4.2   | Pengujian Hipotesis.....  | 68  |
| 4.2.1 | Deteksi Housing Bubble.....   | 68  |
| 4.2.2 | Volatilitas Rasio Bubble Economy.....                                   | 74  |
| 4.2.3 | Pengujian Model <i>Autoregressive Distributed Lag</i> (ARDL).....       | 84  |
| 4.2.4 | Uji Efek Asimetris Menggunakan EGARCH.....                              | 107 |
|       | KESIMPULAN DAN IMPLIKASI KEBIJAKAN.....                                 | 110 |
| 5.1   | Kesimpulan.....   | 109 |
| 5.2   | Implikasi Kebijakan.....  | 112 |
|       | DAFTAR PUSTAKA.....   | 112 |
|       | LAMPIRAN.....   | 117 |

## DAFTAR TABEL

|   |    |
|---|----|
| Tabel II.1 Penelitian Terdahulu.....  | 34 |
| Tabel III.1. Sumber Pencarian Data.....   | 42 |
| Tabel IV.2. Uji Unit Root.....  | 75 |
| Tabel IV.3. Hasil Estimasi Model ARMA.....  | 75 |
| Tabel IV.4. Hasil Uji Heterskedastisitas.....   | 77 |
| Tabel IV.5. Penentuan Model ARCH Family.....  | 78 |
| Tabel IV.6. Hasil Estimasi GARCH Tingkat Volatilitas Rasio Housing<br>Bubble Indonesia..... | 80 |
| Tabel IV.7. Hasil Estimasi GARCH Tingkat Volatilitas Rasio Bubble<br>Saham Indonesia.....   | 81 |
| Tabel IV.8. Uji Unit Root.....  | 83 |
| Tabel IV.9. Bounds Test.....  | 84 |
| Tabel IV.10. Uji Heteroskedastisitas: Breusch-Pagan-Godfrey.....                            | 85 |
| Tabel IV.11. Breusch-Godfrey Serial Correlation LM Test.....                                | 86 |
| Tabel IV.12. Metode Pemilihan Model.....  | 87 |
| Tabel IV.13. Estimasi Model ARDL.....   | 89 |
| Tabel IV.14. Estimasi ARDL Jangka Pendek.....   | 90 |
| Tabel IV.15. Estimasi ARDL Jangka Panjang.....  | 90 |

## DAFTAR GAMBAR

|  |     |
|--|-----|
| Gambar I.1. Proyeksi Penduduk Indonesia Tahun 2010-2015.....                           | 2   |
| Gambar I.2. Perkembangan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR)....                  | 3   |
| Gambar II.1. Perkembangan house price dan rasio harga terhadap<br>pendapatan UK.....   | 23  |
| Gambar II.2. Kerangka pemikiran.....   | 39  |
| Gambar IV.1. Perkembangan House Price Index (HPI) Indonesia.....                       | 59  |
| Gambar IV.2. Perkembangan House Price Index (HPI) Malaysia.....                        | 60  |
| Gambar IV.3. Perkembangan Indeks Harga Saham Gabungan Indonesia                        | 61  |
| Gambar IV.4. Perkembangan HPI Singapura.....   | 62  |
| Gambar IV.5. Perkembangan Inflasi Indonesia.....                                       | 64  |
| Gambar IV.6. Pertumbuhan Ekonomi Indonesia.....  |     |
| Gambar IV.7. Pertumbuhan Kredit Perumahan Rakyat.....                                  | 66  |
| Gambar IV.8. Suku Bunga Pinjaman Indonesia.....  | 67  |
| Gambar IV.9. Pergerakan HPI dan IHK Indonesia.....                                     | 69  |
| Gambar IV.10. Pergerakan Rasio Housing Bubble Indonesi.....                            | 70  |
| Gambar IV.11. Pergerakan IHSG dan IHK Indonesia.....                                   | 71  |
| Gambar IV.12. Pergerakan rasio <i>bubble saham</i> Indonesia.....                      | 73  |
| Gambar IV.13. Volatilitas Residual Rasio Housing Bubble Indonesia.....                 | 76  |
| Gambar IV.14. Volatilitas Residual Rasio Bubble Saham.....                             | 76  |
| Gambar IV.15. Uji normalitas data.....   | 87  |
| Gambar IV.15. Akaike Information Criteria (top 20 models).....                         | 90  |
| Gambar IV.16. Kurva keseimbangan pasar perumahan.....                                  | 101 |
| Gambar IV.17. Kurva keseimbangan pasar barang dan keseimbangan pasar<br>perumahan..... | 103 |

Gambar IV.18. Pergeseran kurva keseimbangan pasar perumahan akibat  
Inflasi.....