

## DAFTAR ISI

<b>LEMBAR PENGESAHAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN.....</b>	<b>iii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>iv</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>1</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>4</b>
<b>DAFTAR GAMBAR .....</b>	<b>5</b>
<b>DAFTAR SINGKATAN.....</b>	<b>6</b>
<b>INTISARI .....</b>	<b>7</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>8</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>9</b>
1.1 Latar Belakang .....	9
1.2 Rumusan Masalah .....	15
1.3 Pertanyaan Penelitian .....	17
1.4 Tujuan Penelitian.....	18
1.5 Manfaat Penelitian.....	18
1.6 Kontribusi Penelitian.....	19
1.7 Ruang Lingkup dan Batasan Penelitian .....	20
1.8 Sistematika Penulisan.....	20
<b>BAB II LANDASAN TEORI DAN TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>22</b>
2.1 Landasan Teori .....	22
2.1.1 <i>Real Estate</i> dan <i>Real Property</i> .....	23
2.1.2 Konsep Nilai Properti.....	24
2.1.3 Konsep Pasar <i>Real Estate</i> .....	25
2.1.4 Harga Properti Residensial.....	34
2.1.5 Inflasi.....	38
2.1.6 Produk Domestik Regional Bruto .....	41
2.1.7 Kepadatan Penduduk.....	43
2.1.8 Kemahalan Konstruksi .....	48
2.1.9 Bencana Alam .....	53
2.2 Tinjauan Pustaka .....	58
2.3 Kesenjangan Penelitian .....	63
2.4 Hipotesis Penelitian.....	64

2.5 Kerangka Penelitian .....	66
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>67</b>
3.1 Desain Penelitian .....	67
3.2 Definisi Operasional Variabel .....	68
3.2.1 Variabel Dependen .....	68
3.2.2 Variabel Independen .....	69
3.2.3 Variabel Kovariat .....	72
3.3 Populasi dan Sampel .....	72
3.4 Teknik Pengumpulan Data .....	73
3.5 Instrumen Penelitian .....	73
3.6 Metode Analisis Data .....	74
3.7 Analisis Deskriptif .....	75
3.8 Analisis Regresi Data Panel .....	76
3.8.1 Estimasi Model Terbaik .....	79
3.8.2 Uji asumsi klasik .....	81
3.8.3 Uji Statistik .....	84
5.1 Analisis Regresi Data Panel <i>Generalized Method of Moments</i> .....	87
3.9.1 Uji Sargan .....	89
3.9.2 Uji Arellano Bond .....	89
3.9.3 Uji Ketidakbiasan Model .....	90
3.9.4 Uji Simultan .....	90
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>92</b>
4.1 Perkembangan Properti di Indonesia .....	92
4.2 Analisis Statistik Deskriptif .....	94
4.3 Pengujian Hipotesis .....	96
4.3.2 Hasil uji asumsi klasik .....	98
4.3.1 Hasil Uji Statistik .....	99
4.4 Pengujian Hipotesis Metode <i>Generalized Method of Moments (GMM)</i> .....	100
4.4.1 Hasil Analisis Regresi .....	100
4.4.2 Uji Sargan .....	102
4.4.3 Uji Arellano Bond .....	103
4.4.4 Uji Ketidakbiasan Model .....	104
4.4.5 Uji Simultan .....	105
4.4.6 Pengaruh Jangka Panjang .....	105
4.4.7 <i>Robustness Check</i> .....	106
4.5 Pembahasan .....	108
4.5.1 Inflasi terhadap Harga Properti Residensial .....	108
4.5.2 PDRB terhadap Harga Properti Residensial .....	110
4.5.3 Kepadatan Penduduk terhadap Harga Properti Residensial .....	111
4.5.4 Kemahalan Konstruksi terhadap Harga Properti Residensial .....	113
4.5.5 Bencana Alam terhadap Harga Properti Residensial .....	114
4.5.6 Pengaruh Variabel Kontrol terhadap Harga Properti Residensial .....	115

<b>BAB V KESIMPULAN.....</b>	<b>117</b>
5.1 Kesimpulan.....	117
5.2 Implikasi.....	120
5.3 Keterbatasan .....	123
5.4 Saran.....	124
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>126</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>130</b>

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Pertumbuhan Penduduk.....	13
Tabel 4.1 Deskripsi Statistik Variabel Penelitian .....	94
Tabel 4.2 Hasil Regresi .....	97
Tabel 4.3 Estimasi Model Terbaik.....	97
Tabel 4.4 Hasil uji asumsi klasik.....	98
Tabel 4.5 Hasil Regresi .....	99
Tabel 4.6 Ringkasan Hasil Estimasi Regresi.....	101
Tabel 4.7 Hasil Uji Sargan .....	103
Tabel 4.8 Hasil Uji Arellano Bond.....	104
Tabel 4.9 Hasil Uji Simultan.....	105
Tabel 4.10 Pengaruh Jangka Panjang.....	106
Tabel 4.11 Hasil <i>Robustness Check</i> .....	107

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Indeks Harga Properti Residensial .....	10
Gambar 2.1 Hukum Dasar Permintaan Real Estate (Sivitanidou 2020) .....	27
Gambar 2.2 Penawaran Agregat Real Estate dalam Jangka Panjang .....	29
Gambar 2.3 Penawaran Agregat Real Estate dalam Jangka Pendek .....	30
Gambar 2.4 Jumlah Peristiwa Bencana Alam di Indonesia tahun 2017-2023 .....	54
Gambar 2.5 Kerangka Penelitian .....	66
Gambar 4.1 Rata-rata Harga Per Unit Pembangunan Rumah .....	93
Gambar 4.2 Indeks Harga Properti Residensial, 2017-2023 .....	95