UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Kapitalisasi Pasar Saham dan Kredit serta Pengaruhnya terhadap Harga Properti: Studi Empiris di ASEAN-5
Aghnan Yarits Anggara, Prof. Dr. Tandelilin Eduardus, M.B.A.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

Daftar Isi

Halaman Judul i

Halaman Pengesahan ii

Pernyataan Keaslian Karya Tulis Tesis iii

Kata Pengantar iv

Daftar Isi vi

Daftar Tabel ix

Daftar Gambar x

Daftar Lampiran xii

Daftar Istilah xiv

Intisari xv

Abstract xvi

BAB I PENDAHULUAN 1

1.1 Latar Belakang 1
1.2 Rumusan Masalah 9
1.3 Pertanyaan Penelitian 11
1.4 Tujuan Penelitian 11
1.5 Manfaat Penelitian 12
1.6 Lingkup Penelitian 14
1.7 Sistematika Penulisan 15

BAB II LANDASAN TEORI 17

2.1 Landasan Teori 17
2.1.1 Teori *Wealth Effect* (Efek Kekayaan) 17
2.1.2 Teori *Credit-Price Effect* (Efek Harga Kredit) 19
2.1.3 Teori Perpindahan Modal (*Capital Switching*) 21
2.1.4 Teori Biaya Modal dan Motif *Hedging* (Lindung Nilai) 22
2.1.5 Teori Inersia Pasar 25
2.2 Kajian Penelitian Terdahulu 26
2.2.1 Hubungan Kedalaman Pasar Saham dan Harga Properti 26
2.2.2 Hubungan Kedalaman Kredit, Suku Bunga, dan Harga Properti 29

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Kapitalisasi Pasar Saham dan Kredit serta Pengaruhnya terhadap Harga Properti: Studi Empiris di ASEAN-5
Aghnan Yarits Anggara, Prof. Dr. Tandelilin Eduardus, M.B.A.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

2.2.3 Mekanisme Penyesuaian Harga Properti 31
2.2.4 Studi Empiris di ASEAN-5 dan Celah Penelitian 34
2.3 Perumusan Hipotesis 37
2.4 Model Penelitian 40

BAB III METODA PENELITIAN 42
3.1 Desain Penelitian 42
3.1.1 Jenis Penelitian 42
3.1.2 Unit Analisis 42
3.1.3 Spesifikasi Model 43
3.1.4 Pengujian Hipotesis 45
3.2 Metoda Pengumpulan Data 46
3.2.1 Sumber dan Formulasi Variabel 46
3.2.2 Pra-Pengolahan Data 47
3.2.3 Cakupan Observasi 53
3.3 Instrumen Penelitian 54
3.3.1 Harga Properti 55
3.3.2 Kedalaman Pasar Saham 56
3.3.3 Kedalaman Kredit 56
3.3.4 Suku Bunga 57
3.3.5 Inflasi 58
3.4 Metoda Analisis Data 59
3.4.1 Spesifikasi Model Panel ARDL 61
3.4.2 Uji Stasioneritas Panel (*Panel Unit Root Test*) 65
3.4.3 Uji Kointegrasi Panel 66
3.4.4 *Robustness Check* (Uji Ketahanan) 67
3.4.5 Analisis Moderasi 69
3.4.6 *Diagnostic Check* 72

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN 74
4.1 Deskripsi Data 74
4.1.1 Statistik Deskriptif 74
4.1.2 Korelasi Antarvariabel 78
4.2 Hasil Pengujian 80
4.2.1 Uji Stasioneritas Panel (*Panel Unit Root Test*) 80
4.2.2 Uji Kointegrasi Panel 82
4.2.3 Estimasi Model Utama 86
4.2.4 Estimasi Model *Robustness* (Ketahanan) 88
4.2.5 Estimasi Model Moderasi 91
4.2.6 *Diagnostic Check* 94

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Kapitalisasi Pasar Saham dan Kredit serta Pengaruhnya terhadap Harga Properti: Studi Empiris di ASEAN-5
Aghnan Yarits Anggara, Prof. Dr. Tandelilin Eduardus, M.B.A.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

4.3 Pembahasan 97
4.3.1 *Wealth Effect* dari Kedalaman Pasar Saham ke Harga Properti..... 97
4.3.2 *Credit-Price Effect* dari Kedalaman Kredit ke Harga Properti..... 102
4.3.3 Dualitas Suku Bunga, Kedalaman Kredit, dan Harga Properti 105
4.3.4 Keseimbangan Jangka Panjang dan Penyesuaian Jangka Pendek.....111

BAB V SIMPULAN 117
5.1 Simpulan..... 117
5.2 Implikasi..... 118
5.3 Keterbatasan 119
5.4 Saran..... 121

Daftar Pustaka 122