

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN KETERANGAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iii
INTISARI	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
I.1. Latar Belakang	1
I.2. Rumusan Masalah dan Pertanyaan Penelitian.....	4
I.2.1. Rumusan masalah.....	4
I.2.2. Pertanyaan penelitian	6
I.3. Tujuan Penelitian	6
I.4. Batasan Penelitian	6
I.4.1. Batasan areal	6
I.4.2. Batasan substansial.....	8
I.4.3. Batasan temporal.....	8
I.5. Manfaat Penelitian.....	8
I.6. Keaslian Penelitian	9
I.7. Sistematika Penulisan.....	12
I.8. Kerangka Pikir.....	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	15
II.1. Properti Perumahan.....	15
II.2. Pola Spasial Properti Perumahan	17
II.3. Metode Penentuan Pola Sebaran Properti Perumahan	21
II.3.1. Analisis tetangga terdekat	22
II.3.2. Perhitungan autokorelasi spasial	23
II.3.3. <i>Overlay</i> data spasial	24

II.4. Isu dan Permasalahan Umum Hunian Perumahan	24
II.5. Fenomena Gelembung.....	26
II.5.1. Pengertian gelembung	26
II.5.2. Jenis-jenis gelembung	27
II.5.3. Karakteristik gelembung	29
II.5.4. Proses terbentuknya gelembung.....	31
II.5.5. Dampak fenomena gelembung.....	34
II.6. Evaluasi Gelembung Perumahan.....	35
II.7. Kerangka Teori.....	37
BAB III METODE PENELITIAN	39
III.1. Metode dan Pendekatan Penelitian.....	39
III.2. Unit Amatan dan Analisis	40
III.2.1. Unit amatan	40
III.2.2. Unit analisis.....	40
III.3. Instrumen Penelitian	43
III.4. Metode Pengumpulan Data	44
III.4.1. Data primer.....	44
III.4.2. Data sekunder	45
III.5. Metode Analisis Data.....	46
III.5.1. Analisis indikasi gelembung perumahan	46
III.5.2. Analisis autokorelasi spasial indikasi gelembung perumahan	49
III.6. Tahapan Penelitian.....	53
III.6.1. Tahap persiapan	53
III.6.2. Tahap pelaksanaan	54
III.6.3. Tahap penulisan laporan	54
BAB IV DESKRIPSI WILAYAH AMATAN	55
IV.1. Kota Bandung, Jawa Barat.....	55
IV.2. Kota Semarang, Jawa Tengah.....	57
IV.3. Kota Surabaya, Jawa Timur	60
IV.4. Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta	62
BAB V PEMBAHASAN	65
V.1. Indikasi Gelembung Perumahan	65

V.1.1. Perkembangan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR)	65
V.1.2. Perkembangan Indeks Harga Konsumen (IHK)	70
V.1.3. Rasio indikasi gelembung perumahan	73
V.1.4. Temuan.....	90
V.2. Keterkaitan Gelembung terhadap Ruang Perkotaan	93
V.2.1. Autokorelasi spasial secara global	93
V.2.2. Autokorelasi spasial secara lokal	99
V.2.3. Temuan.....	115
V.3. Diskusi Komprehensif	118
V.4. Diskusi Teoritis	128
BAB VI SIMPULAN DAN SARAN	130
VI.1. Simpulan.....	130
VI.2. Saran	133
VI.2.1. Saran untuk pemerintah.....	133
VI.2.2. Saran untuk pengembang	134
VI.2.3. Saran untuk masyarakat	135
VI.2.4. Saran untuk akademisi	136
DAFTAR PUSTAKA	vi
LAMPIRAN.....	vi
Lampiran A Daftar Properti Perumahan di Kota Bandung	vi
Lampiran B Daftar Properti Perumahan di Kota Semarang.....	x
Lampiran C Daftar Properti Perumahan di Kota Surabaya	xiv
Lampiran D Daftar Properti Perumahan di Yogyakarta	xviii

DAFTAR TABEL

Tabel I-1 Penelitian Terkait Analisis Indikasi Gelembung Perumahan.....	11
Tabel II-1 Identifikasi Model Pola Spasial Kawasan Perkotaan.....	17
Tabel II-2 Kategori Gelembung berdasarkan Rasio Harga Perumahan.....	36
Tabel II-3 Deduksi Teori dan Variabel Penelitian	37
Tabel III-1 Variabel Penelitian.....	42
Tabel III-2 Kebutuhan Data Primer	45
Tabel III-3 Narasumber Penelitian.....	45
Tabel III-4 Kebutuhan Data Sekunder	46
Tabel V-1 IHPR Kota Bandung, Semarang, Surabaya, dan Yogyakarta per triwulan Tahun 2012–2020	66
Tabel V-2 Variabel Regresi Linear Indikasi Gelembung di Kota Bandung	76
Tabel V-3 Rangkuman Hasil Regresi Linear Indikasi Gelembung di Kota Bandung	77
Tabel V-4 Variabel Regresi Linear Indikasi Gelembung di Kota Semarang.....	80
Tabel V-5 Rangkuman Hasil Regresi Linear Indikasi Gelembung di Kota Semarang	81
Tabel V-6 Variabel Regresi Linear Indikasi Gelembung di Kota Surabaya.....	84
Tabel V-7 Rangkuman Hasil Regresi Linear Indikasi Gelembung di Kota Surabaya	85
Tabel V-8 Variabel Regresi Linear Indikasi Gelembung di Kota Yogyakarta.....	88
Tabel V-9 Rangkuman Hasil Regresi Linear Indikasi Gelembung di Kota Yogyakarta	89
Tabel V-10 Rangkuman Hasil Autokorelasi Indikasi Gelembung di Keempat Kota	95
Tabel V-11 Rangkuman Hasil Autokorelasi Spasial Sebaran Perumahan di Kota Bandung	100
Tabel V-12 Rangkuman Hasil Autokorelasi Spasial Sebaran Perumahan di Kota Semarang.....	104
Tabel V-13 Rangkuman Hasil Autokorelasi Spasial Sebaran Perumahan di Kota Surabaya.....	108
Tabel V-14 Rangkuman Hasil Autokorelasi Spasial Sebaran Perumahan di Kota Yogyakarta	112
Tabel V-15 Rangkuman Indikasi Gelembung Perumahan di Keempat Kota	119
Tabel V-16 Rangkuman Hasil Temuan pada Keempat Kota.....	121
Tabel V-17 Korelasi Perkembangan Indikasi Gelembung dengan Klaster Perumahan.....	126
Tabel V-18 Perbandingan Kebenaran Teori terhadap Temuan Penelitian.....	128

DAFTAR GAMBAR

Gambar I.1 Infografis Batasan Areal Penelitian	7
Gambar I.2 Kerangka Pikir Penelitian	14
Gambar II.1 Klasifikasi Pola Sebaran berdasarkan Nilai T	22
Gambar II.2 Kurva Penawaran dan Permintaan Sektor Perumahan	27
Gambar II.3 Siklus Boom and Bust Gelembung Perumahan di Thailand	32
Gambar II.4 Kerangka Teori Penelitian	38
Gambar III.1 Perubahan Pengelompokan Komoditas IHK tahun 2012 (kiri) ke tahun 2018 (kanan).....	48
Gambar III.2 Hasil Distribusi Normal Uji Autokorelasi Spasial	51
Gambar III.3 Diagram Moran Scatterplot	52
Gambar IV.1 Peta Wilayah Administrasi Kota Bandung	55
Gambar IV.2 Grafik Pertumbuhan PDRB ADHK 2010 Kota Bandung Tahun 2015 – 2019.....	56
Gambar IV.3 Persentase Kepemilikan Bangunan Hunian Jawa Barat, 2019	57
Gambar IV.4 Peta Wilayah Administrasi Kota Semarang	58
Gambar IV.5 Grafik Pertumbuhan PDRB ADHK 2010 Kota Semarang Tahun 2015 – 2019.....	59
Gambar IV.6 Persentase Kepemilikan Bangunan Hunian Jawa Tengah, 2019	59
Gambar IV.7 Angka Backlog di Jawa Tengah, 2017.....	60
Gambar IV.8 Peta Wilayah Administrasi Kota Surabaya.....	61
Gambar IV.9 Grafik Pertumbuhan PDRB ADHK 2010 Kota Surabaya Tahun 2015 – 2019.....	61
Gambar IV.10 Persentase Kepemilikan Bangunan Hunian Jawa Timur, 2019	62
Gambar IV.11 Peta Wilayah Administrasi Kota Yogyakarta	63
Gambar IV.12 Grafik Pertumbuhan PDRB ADHK 2010 Kota Yogyakarta Tahun 2015 – 2019.....	64
Gambar IV.13 Proyeksi Kebutuhan Perumahan Daerah Istimewa Yogyakarta, 2016	64
Gambar V.1 Perkembangan IHPR Tipe Kecil di Keempat Kota.....	68
Gambar V.2 Perkembangan IHPR Tipe Sedang di Keempat Kota.....	68
Gambar V.3 Perkembangan IHPR Tipe Besar di Keempat Kota	68
Gambar V.4 Perkembangan IHK Kota Bandung tahun 2012-2020 per Triwulan	70
Gambar V.5 Perkembangan IHK Kota Semarang tahun 2012-2020 per Triwulan	71
Gambar V.6 Perkembangan IHK Kota Surabaya tahun 2012-2020 per Triwulan	71
Gambar V.7 Perkembangan IHK Kota Yogyakarta tahun 2012-2020 per Triwulan	71
Gambar V.8 Perkembangan Indikasi Gelembung Kota Bandung Tahun 2012–2020	74
Gambar V.9 Tren Perkembangan Indikasi Gelembung Kota Bandung Tahun 2012–2020.....	75

Gambar V.10 Perkembangan Indikasi Gelembung Kota Semarang Tahun 2012–2020.....	78
Gambar V.11 Tren Perkembangan Indikasi Gelembung Kota Semarang Tahun 2012–2020.....	79
Gambar V.12 Perkembangan Indikasi Gelembung Kota Surabaya Tahun 2012–2020.....	82
Gambar V.13 Tren Perkembangan Indikasi Gelembung Kota Surabaya Tahun 2012–2020.....	83
Gambar V.14 Perkembangan Indikasi Gelembung Kota Yogyakarta Tahun 2012–2020.....	86
Gambar V.15 Tren Perkembangan Indikasi Gelembung Yogyakarta Tahun 2012–2020.....	87
Gambar V.16 Hubungan Ketetangaan Antar Keempat Kota	94
Gambar V.17 Peta Kluster Autokorelasi Spasial Indikasi Gelembung Perumahan di Keempat Kota.....	97
Gambar V.18 <i>Moran Scatter Plot</i> Sebaran Perumahan di Kota Bandung	101
Gambar V.19 Peta Klaster Sebaran Perumahan di Kota Bandung	102
Gambar V.20 <i>Moran Scatter Plot</i> Sebaran Perumahan di Kota Semarang	105
Gambar V.21 Peta Klaster Sebaran Perumahan di Kota Semarang	106
Gambar V.22 <i>Moran Scatter Plot</i> Sebaran Perumahan di Kota Surabaya	109
Gambar V.23 Peta Klaster Sebaran Perumahan di Kota Surabaya.....	110
Gambar V.24 <i>Moran Scatter Plot</i> Sebaran Perumahan di Kota Semarang	113
Gambar V.25 Peta Klaster Sebaran Perumahan di Kota Yogyakarta	114
Gambar V.26 Peta Proyeksi Arah Pengelompokan Perumahan di Kota Bandung dan Semarang.....	123
Gambar V.27 Peta Proyeksi Arah Pengelompokan Perumahan di Kota Surabaya dan Yogyakarta	124