

**ANALISIS GELEMBUNG HARGA MENGGUNAKAN UJI AKAR UNIT DAN
MOVING AVERAGE DI PASAR PROPERTI KOMERSIAL JABODETABEK
PERIODE 2007 -2015**

TESIS

oleh:

Dwi Yulistyowati

202020151005



**PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA
2023**

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

Judul Tesis : Analisis Gelembung Harga menggunakan Uji
Akar Unit dan Moving Average
Di Pasar Properti Komersial Jabodetabek
Periode 2007 -2015

Nama Mahasiswa : Dwi Yulistyowati
Nomor Pokok Mahasiswa : 202020151005
Program Studi / Fakultas : Magister Manajemen / Ekonomi dan Bisnis
Konsentrasi : Manajemen Strategik
Tanggal Lulus Ujian Tesis : 30 Januari 2023

Jakarta, 2 Februari 2023

MENYETUJUI,

Pembimbing I

Pembimbing II

Prof. Dr. Ni Nyoman Sawitri, MBA.
NIDN: 0326126102

Dr. Hadita, S.Pd, M.M.
NIDN: 0329048302

LEMBAR PENGESAHAN

Judul Tesis : Analisis Gelembung Harga menggunakan Uji Akar Unit
dan Moving Average
Di Pasar Properti Komersial Jabodetabek
Periode 2007 -2015

Nama Mahasiswa : Dwi Yulistyowati

Nomor Pokok Mahasiswa : 202020151005

Program Studi / Fakultas : Magister Manajemen / Ekonomi dan Bisnis

Konsentrasi : Manajemen Strategik

Tanggal Ujian Tesis : 30 Januari 2023

Jakarta, 2 Februari 2023

MENGESAHKAN,

Ketua Tim Penguji : Dr. Ir. Raden Achmad Harianto, M.M
NIDN: 0418045804

Penguji I : Prof. Dr. Ni Nyoman Sawitri, S.S., M.B.A.
NIDN: 0326126102

Penguji II : Dr. Dewi Puspaningtyas Faeni, MBA
NIDN: 0310036407

MENGETAHUI,

Ketua Program Studi
Magister Manajemen

Dr. Faroman Syarief, S.E., M.M.
NIDN: 0405095803

Dekan
Fakultas Ekonomi dan Bisnis

Dr. Dewi Puspaningtyas Faeni, B.Sc., MBA
NIDN: 0310036407

LEMBAR PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

Tesis Yang Berjudul

“Analisis Gelembung Harga menggunakan Uji Akar Unit dan Moving Average
Di Pasar Properti Komersial Jabodetabek
Periode 2007 -2020”.

Ini adalah benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri dan tidak mengandung materi yang ditulis oleh orang lain kecuali pengutipan sebagai referensi yang sumbernya telah dituliskan secara jelas sesuai dengan kaidah penulisan karya ilmiah.

Apabila di kemudian hari ditemukan adanya kecurangan dalam karya ini, saya bersedia menerima sanksi dari Universitas Bhayangkara Jakarta Raya sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Saya mengizinkan tesis ini dipinjam dan digandakan melalui Perpustakaan Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Saya memberikan izin kepada Perpustakaan Universitas Bhayangkara Jakarta Raya untuk menyimpan tesis ini dalam bentuk digital dan mempublikasikannya melalui internet selama publikasi tersebut melalui portal Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Jakarta, 30 Januari 2023

Yang Membuat Pernyataan,



Dwi Yulistyowati
202020151005

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis apakah metode PSY bisa menjelaskan terjadinya gelembung harga properti di pasar properti komersial Jabodetabek untuk kelompok perkantoran, retail, apartemen dan area industri dan semua kelompok pada tahun 2007-2015. Metodologi yang digunakan adalah kuantitatif dengan alat ukur statistik berupa uji akar unit. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa memang terjadi gelembung harga properti untuk kelompok perkantoran dan retail serta secara keseluruhan kelompok. Namun khusus kelompok apartemen dan lahan industri mengalami bubble yang eksplosif.

Kata kunci: bubble, harga jual, sewa, nilai fundamental, price per rent, DF statistik



ABSTRACT

This study uses PSY method to detect whether there are bubbles in Jabodetabek commercial property market: office, retail, apartment, industrial area, and overall market during the period of 2007 – 2015. This study confirmed that there are bubbles in every group of commercial property market: office, retail, apartment, industrial area, and overall market. A little explosif bubble found at office and apartement segment.

Key words: bubble, sell price, rent price, fundamental value, price per rent, DF statistic



KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, Puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, yang hanya atas pertolongan-Nya semata penulis dapat menyelesaikan penelitian tesis ini untuk meraih gelar Magister Manajemen serta penulis mengucapkan banyak terimakasih tak terhingga yang penulis hanturkan kepada :

1. Bapak Irjen Pol (Purn) Dr. Drs. H. Bambang Karsono, S.H., M.M selaku Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
2. Ibu Dr. Dewi Puspaningtyas Faeni, B.Sc., MBA selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
3. Bapak Dr. Faroman Syarief, S.E., M.M selaku Ketua Program Studi Magister Manajemen Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
4. Ibu Prof. Dr. Ni Nyoman Sawitri, M.B.A selaku Dosen Pembimbing pertama yang telah memberikan ilmunya dan memberikan masukan yang berarti kepada saya.
5. Ibu Dr. Hadita, S.Pd, .M.M Selaku Dosen Pembimbing kedua yang telah memberikan banyak masukan dan arahan yang sangat berarti bagi penyusunan tesis.
6. Juga rasa terimakasih saya sampaikan kepada orangtua, suami Edy Kurniawan dan kedua anak saya Najma Amalia Kurniawan dan Ali Akbar Kurniawan yang telah mensupport ibunya untuk menyelesaikan kuliah S2 ini.

Akhir kata, penulis berharap semoga tesis ini dapat bermanfaat khususnya bagi penulis dan bagi semua pihak yang telah membaca, mohon maaf bila ada kekurangan dalam penyusunan penelitian ini serta berikan saran yang membangun untuk kesempurnaan penelitian yang telah penulis buat.

Jakarta 2023

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	ii
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
LEMBAR PENGESAHANLEMBAR PENGESAHAN	iii
LEMBAR PERNYATAANLEMBAR PERNYATAAN.....	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR LAMPIRAN	x
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan Penelitian.....	6
1.4 Manfaat Penelitian.....	7
1.5 Sistematika Penulisan.....	7
BAB II	9
TINJAUAN PUSTAKA.....	9
2.1 Pengertian Bubble.....	9
2.2 Sejarah Bubble	12
2.3 Model Penilaian Bubble	15
2.3.1 Gelembung Rasional Klasik (<i>classic rational bubble</i>)	16
2.3.2 <i>The New Generation of Rational Model</i>	21
2.3.3 <i>Behavioral Models</i>	27
2.4 Kajian Terhadap Penelitian Terdahulu.....	36
2.5 Hipotesis.....	38
2.5.1 Hipotesis 1.....	39
2.5.2 Hipotesis 2.....	40
2.5.3 Hipotesis 3.....	40

2.5.4 Hipotesis 4.....	41
2.5.5 Hipotesis 5.....	41
BAB III.....	42
METODE PENELITIAN	42
3.1 Desain Penelitian.....	42
3.2 Populasi dan Sampel.....	45
3.3 Jenis dan Sumber Data.....	45
3.4 Definisi Operasional.....	46
3.5 Metode Analisis Data dan Pengujian Hipotesis	48
BAB IV	49
HASIL DAN PEMBAHASAN	49
4.1 Deskripsi Data	49
4.2 Uji Hipotesis	53
4.3 Pembahasan.....	54
4.3.1 Kelompok Perkantoran	54
4.3.2 Kelompok Retail.....	55
4.3.3 Kelompok Apartemen.....	56
4.3.4. Kelompok Area Industri	57
4.3.5 Rata-rata Kelompok	58
BAB V.....	59
PENUTUP	59
5.1 Kesimpulan.....	59
5.2 Keterbatasan	59
5.3 Saran	60
DAFTAR PUSTAKA	61
LAMPIRAN.....	65
Lampiran 1: Data harga sewa dan harga properti komersial di Jabodetabek 2007-2015.....	65
Lampiran 2: Data harga jual/harga sewa properti komersial di Jabodetabek 2007-2015.....	68
Lampiran 3: Ringkasan hasil perhitungan tes Augmented Dickey Fuller Window 1, 2 dan 3	Error! Bookmark not defined.
Lampiran 4: Hasil perhitungan Uji Akar Unit menggunakan software Eviews	69

DAFTAR TABEL

Tabel 1: Summary statistic untuk data price/rent office, retail, apartemen dan lahan industri.....	52
Tabel 2: Nilai Statistik DF dan nilai kritisnya	53

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1: Grafik Data harga sewa/m ² office, retail, apartemen dan area industri	49
Gambar 2: Grafik Data harga jual/m ² office, retail, apartemen, area industri	51
Gambar 3: Grafik Data harga jual/harga sewa per m ² untuk kelompok perkantoran, retail, apartemen, area industri dan rata-rata kelompok.....	52
Gambar 4: Plot time series harga jual/harga sewa perkantoran dan Moving Average nya	54
Gambar 5: Plot time series data harga jual/harga sewa retail dan Moving Averagenya...	55
Gambar 6: Plot timeseries harga jual/harga sewa apartemen dan Moving averagenya	56
Gambar 7: Plot time series area industri dan MA nya	57
Gambar 8: Plot Time series Harga jual/harga sewa rata-rata kelompok dan MA nya.....	58

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1: Data harga sewa dan harga properti komersial di Jabodetabek 2007-2015..	65
Lampiran 2: Data harga jual/harga sewa properti komersial di Jabodetabek 2007-2015 .	68
Lampiran 3: Ringkasan hasil perhitungan tes Augmented Dickey Fuller Window 1,2, dan 3.....	Error! Bookmark not defined.
Lampiran 4: Hasil perhitungan Uji Akar Unit menggunakan software Eviews	69