

BAB 6

KESIMPULAN DAN SARAN

6.1 Kesimpulan

Penelitian ini meneliti bagaimana pengaruh dari laju inflasi, PDB Indonesia, jumlah kredit konsumsi, dan kebijakan rasio LTV terhadap Indeks Harga Properti Residensial (IHPR), IHPR Rumah Kecil, IHPR Rumah Menengah, dan IHPR Rumah Besar. Dengan menggunakan metode *Two Stage Least Square* (2SLS), hasil perhitungan menunjukkan pengaruhnya antara variabel independen terhadap variabel dependen.

Selain meneliti pengaruh setiap variabel, penelitian ini juga meneliti kondisi sektor properti apakah mengalami kondisi *bubble* atau tidak, dikarenakan sektor properti adalah salah satu sektor yang mempengaruhi perekonomian negara dan seringkali dijadikan indikator untuk melihat kondisi perekonomian suatu negara.

Setelah melakukan penelitian, hasil statistik menunjukkan bahwa ada pengaruh yang signifikan pada taraf 1% antara PDB Indonesia dengan IHPR, IHPR Rumah Kecil, IHPR Rumah Menengah, dan IHPR Rumah Besar. Selain itu, terdapat pula pengaruh pada taraf 5% antara laju inflasi terhadap IHPR, IHPR Rumah Kecil, dan IHPR Rumah Besar. Sementara pada IHPR Rumah Menengah, laju inflasi berpengaruh pada taraf 10%.

Pada variabel jumlah kredit konsumsi, hasil statistik menunjukkan bahwa variabel ini hanya berpengaruh pada taraf 10% pada IHPR Rumah Kecil. Sehingga

setiap tahunnya jumlah kredit konsumsi selalu meningkat dan meningkatkan indeks harga properti Rumah Kecil. Hal ini mengakibatkan pertumbuhan IHPR Rumah Kecil cenderung konstan pada tahun 2014 hingga 2018, sementara IHPR, IHPR Rumah Menengah dan IHPR Rumah Besar mengalami penurunan pertumbuhan.

Sementara itu, kebijakan rasio LTV berpengaruh pada taraf 10% pada IHPR Rumah Besar saja. Hal ini dikarenakan, umumnya masyarakat akan membeli rumah besar bukan didasarkan pada kebutuhan melainkan keinginan, seperti ingin membeli rumah yang lebih luas dan fasilitas yang lebih lengkap, membeli rumah kedua atau ketiga untuk sarana investasi, atau membeli rumah karena mendapat promosi bunga rendah, sehingga ketertarikan dalam membeli properti dapat ditunda apabila rasio LTV diberlakukan. Akibatnya, hanya pada IHPR Rumah Besar lah yang terjadi penurunan tingkat pertumbuhan indeks harga properti, sementara pada indeks harga properti lainnya, penurunan tingkat pertumbuhannya tidak signifikan.

Lebih lanjut, bahwa hasil perhitungan dengan menggunakan model penelitian akan menghasilkan indeks harga properti fundamental. Apabila dibandingkan dengan indeks harga properti aktual pada seluruh kategori, terdapat pola yang hampir sama pada seluruh kategori indeks harga properti.

Indeks harga properti pada seluruh kategori mengalami kondisi *bubble* mulai dari tahun 2006 akibat *booming* pada sektor properti dengan diiringi laju inflasi yang tinggi. Setelah itu pada tahun 2008, terjadi penurunan drastis pada IHPR, IHPR Rumah Kecil, dan IHPR Rumah Besar, karena krisis di Amerika Serikat. Namun pada kategori IHPR Rumah Menengah tidak terjadi penurunan

drastis pada tahun 2008, dikarenakan rumah masih menjadi kebutuhan yang harus dipenuhi oleh masyarakat. Hal ini berbeda dengan rumah kecil dan rumah besar, karena survei ini diadakan di kota-kota besar, dimana masyarakat mayoritas menasar rumah pada kategori menengah dibandingkan kecil dan besar. Kondisi *bubble* ini bertahan hingga akhir 2009.

Lalu, kondisi indeks harga properti pada seluruh kategori mengalami penurunan drastis hingga mencapai kondisi *undervalue* mulai tahun 2010, akibat lesunya pertumbuhan di sektor properti, sementara perekonomian Indonesia sedang berkembang pesat, sehingga indeks harga properti fundamentalnya meningkat mengalahkan indeks harga properti aktualnya. Grafik pertumbuhan properti pun sempat menurun tajam pada awal tahun 2012 akibat diberlakukannya kebijakan rasio LTV yang menekan permintaan properti di Indonesia.

Indeks harga properti pada seluruh kategori kembali mengalami peningkatan pada pertengahan tahun 2012, diakibatkan peningkatan pendapatan perkapita masyarakat Indonesia, sehingga banyak masyarakat yang naik level menjadi golongan *middle income*, dan rendahnya suku bunga kredit akibat suku bunga acuan Bank Indonesia mencapai titik terendahnya yaitu 5,75%. Hal ini mengakibatkan kondisi *bubble* mulai tahun 2014 dan terus berlanjut hingga tahun 2018.

Perbedaan yang terlihat pada setiap kategori adalah pada tahun 2016 hingga tahun 2018, dimana indeks harga properti mencapai titik puncaknya pada awal tahun 2016. Setelah itu, pertumbuhan IHPR Rumah Kecil cenderung konstan

akibat pengaruh dari jumlah kredit konsumsi yang terus meningkat. Sementara pertumbuhan IHPR Rumah Menengah menurun secara perlahan dikarenakan stabilnya perekonomian Indonesia, membuat indeks harga properti aktualnya turun menyesuaikan dengan indeks harga properti fundamentalnya. Sementara itu, pertumbuhan IHPR Rumah Besar cenderung mengalami penurunan pertumbuhan yang signifikan, karena adanya pengaruh dari kebijakan rasio LTV yang membuat permintaan masyarakat akan rumah besar menjadi menurun, karena rumah besar dianggap sebagai sarana investasi dan memenuhi keinginan.

Meskipun properti di Indonesia sering mengalami kondisi *bubble*, namun kondisi tersebut tidaklah berbahaya seperti yang terjadi di Amerika Serikat pada tahun 2008, dikarenakan angka *bubble*-nya tidak terlalu besar, dan kondisi *bubble*-nya tidak bertahan dalam jangka waktu yang lama, sehingga hal tersebut bisa dikatakan normal dan tidak akan memberikan efek bahaya pada perekonomian Indonesia.

6.2 Saran

Dalam upaya mencegah kondisi *bubble* terjadi diseluruh kategori IHPR di Indonesia, Bank Indonesia dapat melakukan pengaturan kebijakan rasio LTV. Mengacu pada kondisi yang terjadi pada akhir tahun 2018, Bank Indonesia dapat menurunkan rasio LTV untuk rumah pertama, rumah kedua, dan rumah ketiga, sehingga jumlah uang muka yang harus disiapkan konsumen menjadi lebih tinggi. Hal ini mengakibatkan penurunan permintaan akan properti yang dalam jangka panjang akan menurunkan indeks harga properti aktual diseluruh kategori. Hal ini diharapkan bahwa indeks harga properti aktual di masa depan akan turun

menyesuaikan dengan indeks harga properti secara fundamental untuk mencegah terjadinya kondisi *bubble*.

Selain itu, untuk para calon pembeli rumah, dapat menggunakan penelitian ini untuk mengetahui waktu yang tepat untuk membeli rumah. Calon pembeli disarankan untuk membeli rumah pada saat kondisi *undervalue*, karena harga aktual rumah dianggap lebih murah dibandingkan harga yang seharusnya. Calon pembeli tidak disarankan untuk membeli rumah pada saat kondisi *overvalue/bubble*, karena harga aktualnya dianggap lebih mahal dibandingkan harga yang seharusnya.