

5. PENUTUP

5.1. Kesimpulan

Penggunaan model yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan data sebagai berikut, yaitu variabel dependen yang digunakan adalah angka indeks harga properti residensial (IHPR) yang menggambarkan harga properti di 13 kantor wilayah. Sedangkan variabel independen yang digunakan adalah tingkat inflasi, rasio LTV, dan produk domestik regional bruto (PDRB) sebagai proksi pendapatan. Penelitian ini menghasilkan temuan sebagai berikut:

1. Penetapan rasio *Loan-to-Value* (LTV) yang diterapkan Bank Indonesia memiliki pengaruh terhadap harga properti residensial seiring dengan diberlakukannya kebijakan ini.
2. Peningkatan produk domestik regional bruto pada periode penelitian memberikan pengaruh positif terhadap indeks harga properti residensial.
3. Tingkat inflasi juga memiliki andil dalam memengaruhi indeks harga properti residensial di 13 kantor wilayah Bank Indonesia. Terlihat selama periode penelitian, seiring peningkatan inflasi mengakibatkan indeks harga properti residensial juga mengalami peningkatan.

Berdasarkan hasil diatas, dapat disimpulkan bahwa kebijakan *loan-to-value* signifikan memengaruhi indeks harga properti, dan kedua variabel lainya juga secara signifikan dapat memengaruhi harga properti residensial.

5.2. Saran

Tujuan awal penetapan rasio LTV adalah untuk menekan penyaluran kredit properti yang dapat berimbass pada kenaikan harga properti diluar batas wajar (*bubble price*). Berdasarkan simpulan hasil penelitian dan pembahasan tersebut, maka dalam penelitian ini dapat dikemukakan saran sebagai berikut.

1. Berdasarkan hasil yang ditemukan, bahwa kebijakan *loan-to-value* memengaruhi secara parsial harga properti residensial. Hal tersebut menunjukkan bahwa kebijakan LTV dapat memiliki variasi respon yang berbeda di tiap wilayah karena tiap wilayah memiliki karakteristik masing - masing. Oleh sebab itu, penyempurnaan dan perluasan kebijakan LTV berdasarkan karakteristik wilayah tertentu perlu untuk terus dilakukan agar kebijakan LTV lebih tepat sasaran serta keseimbangan sektor keuangan yang berkelanjutan dapat dicapai dimasa yang akan datang.
2. Agar lebih efisien maka penting bagi pemerintah untuk mensinergikan kebijakan dalam mengatur harga perumahan, antara kebijakan LTV dan tingkat suku bunga.

Bagi peneliti yang akan datang dan melakukan penelitian sejenis, diharapkan mampu membahas lebih mendalam mengenai perbedaan antar wilayah serta menganalisis permasalahan pemilikan rumah kedua dan seterusnya

DAFTAR PUSTAKA

- Apergis, N. (2003). Housing price and macroeconomics factor: propespects within the European monetary union. *Journal of International Real Estate Review*, 6 (1), 63-74.
- Badan Pusat Statistik. (2017). Produk Domestik Regional Bruto Nominal 2010-2016. Diunduh dari <https://bps.go.id/site/resultTab/> tanggal 9 april 2017.
- Bank Indonesia. (2012). Kajian Stabilitas Keuangan No. 19–September 2012. Diunduh dari http://www.bi.go.id/id/publikasi/perbankan-dan-stabilitas/kajian/Pages/ksk_190912.aspx tanggal 1 januari 2016
- Bank Indonesia. (2017). Surver Harga Propeti Residensial 2010-2016. Diunduh dari <https://bi.go.id/site/shpr/>
- Claessens, S., et al. (2014). Macroprudential policies to mitigate financial system vulnerabilities. *IMF Working Papers WP/14/155*. International Monetary Fund. Diunduh dari <https://www.imf.org/external/pubs/ft/wp/2014/wp14155.pdf>
- Funke, M., & Paetz, M. (2012). A DSGE-based assessment of nonlinear loan-to-value policies: evidence from Hong Kong. *BOFIT Discussion Papers*, 11,1-22.
- Egert.B., & Mihaljek. D., (2007). Determinants of house prices in central and eastern Europe. (*BIS Working Papers No 236*). Diunduh dari <http://www.bis.org/publ/work236.pdf>
- Gujarati, D.N.,& Porter, D. C. (2009). *Basic econometrics* (5th ed). Singapore: McGraw-Hill international Edition.
- Glindro, E., et al. (2008). Determinants of house prices in nine Asia-Pacific economies. (*BIS Working Papers No 263*). Diunduh dari <http://www.bis.org/publ/work263.pdf>
- He, Dong. (2014). "The Effects of Macroprudential Policies on Housing Market Risks: Evidence from Hong Kong," *Financial Stability Review*, Banque de France.
- Igan. D., & Kang. H., (2011). Do loan-to-value and debt-to-Income limits work? evidence from Korea. *IMF Working Papers WP/11/297*. International Monetary Fund. Diunduh dari <https://www.imf.org/external/pubs/ft/wp/2011/wp11297.pdf>
- Kuang. W., & Liu. P., (2015). Inflation and house prices: Theory and evidence from 35 major cities in China. *Journal of International Real Estate Review*,18(1), 217–240.
- Lim, C., et al. (2011). Macroprudential policy: What instruments and how to use them? *IMF Working Papers WP/11/238*. International Monetary Fund. Di unduh dari <https://www.imf.org/external/pubs/ft/wp/2011/wp11238.pdf>

- Sabal, J. (2005). The Determinants of Housing Prices: The Case of Spain. *Department of Financial Management and Control ESADE. Universitat Ramon Llull*
- Suseno, & Astiyah, S. (2009). *Inflasi*. Jakarta: Bank Indonesia.
- Schinder, Y., & Laux, J. (2012). Mortgage meltdown: Default sensitivity to declining home values and loan-to-value ratio. *Journal of Applied Business Research*, 28 (6), 1151-1157
- Wong, E., et al. (2011). Loan-to-value ratio as a macroprudential tool – Hong Kong's experience and cross-country evidence. (*BIS Working Papers No 57*)
Diunduh dari <http://www.bis.org/publ/bppdf/bispap57k.pdf>