

# **PENGARUH KEBIJAKAN *LOAN-TO-VALUE* TERHADAP HARGA PROPERTI RESIDENSIAL**



## **SKRIPSI**

Diajukan untuk memenuhi sebagian syarat untuk memperoleh gelar  
Sarjana Ekonomi

Oleh:  
**Rinaldo Bagas Aulia**  
**2011110034**

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN**  
**FAKULTAS EKONOMI**  
**PROGRAM SARJANA EKONOMI PEMBANGUNAN**  
Terakreditasi Berdasarkan Keputusan BAN-PT No. 211/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/X/2013  
**BANDUNG**  
**2017**

# **THE IMPACT OF LOAN-TO-VALUE RATIO ON RESIDENTIAL PROPERTY PRICE**



## **UNDERGRADUATE THESIS**

Submitted to complete part of the requirements  
for Bachelor's Degree in Economics

**By**  
**Rinaldo Bagas Aulia**  
**2011110034**

**PARAHYANGAN CATHOLIC UNIVERSITY**  
**FACULTY OF ECONOMICS**  
**PROGRAM IN DEVELOPMENT ECONOMICS**  
**Accredited by BAN – PT No. 211/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/X/2013**  
**BANDUNG**  
**2017**

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN  
FAKULTAS EKONOMI  
PROGRAM SARJANA EKONOMI PEMBANGUNAN**



**PERSETUJUAN SKRIPSI  
PENGARUH KEBIJAKAN *LOAN-TO-VALUE* TERHADAP  
HARGA PROPERTI RESIDENSIAL**

Oleh:  
Rinaldo Bagas Aulia  
2011110034

Bandung, Juli 2017

Ketua Program Sarjana Ekonomi Pembangunan,

Dr. Miryam B.L. Wijaya

Pembimbing Skripsi,

Dr. Miryam B. L. Wijaya

Ko-pembimbing Skripsi,

Charvin Lim, S.E., M.Sc

## PERNYATAAN

Saya yang bertanda-tangan di bawah ini,

Nama : Rinaldo Bagas Aulia  
Tempat, tanggal lahir : Jakarta, 26 mei 1993  
NPM : 2011110034  
Program studi : Ekonomi Pembangunan  
Jenis Naskah : Skripsi

menyatakan bahwa skripsi dengan judul:

### PENGARUH KEBIJAKAN *LOAN-TO-VALUE* TERHADAP HARGA PROPERTI RESIDENSIAL

yang telah diselesaikan dibawah bimbingan:

Dr. Miryam B. L. Wijaya dan Charvin Lim, S.E., M.Sc

adalah benar-benar karya tulis saya sendiri;

1. Apa pun yang terluang sebagai bagian atau seluruh isi karya tulis saya tersebut di atas dan merupakan karya orang lain (termasuk tapi tidak terbatas pada buku, makalah, surat kabar, internet, materi perkuliahan, karya tulis mahasiswa lain), telah dengan selayaknya saya kutip, sadur atau tafsir dan jelas telah saya ungkap dan tandai
2. Bahwa tindakan melanggar hak cipta dan yang disebut, plagiat (Plagiarism) merupakan pelanggaran akademik yang sanksinya dapat berupa peniadaan pengakuan atas karya ilmiah dan kehilangan hak keserjanaan.

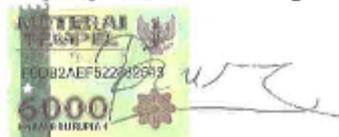
Demikian pernyataan ini saya buat dengan penuh kesadaran dan tanpa paksaan oleh pihak mana pun.

Pasal 25 Ayat (2) UU No.20 Tahun 2003:  
Lulusan perguruan tinggi yang karya ilmiahnya digunakan untuk memperoleh gelar akademik, profesi, atau vokasi terbukti merupakan jiplakan dicabut gelarnya.  
Pasal 70 Lulusan yang karya ilmiah yang digunakannya untuk mendapatkan gelar akademik, profesi, atau vokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 Ayat (2) terbukti merupakan jiplakan dipidana dengan pidana penjara paling lama dua tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp. 200 juta.

Bandung,

Dinyatakan tanggal : 26 juli 2017

Pembuat pernyataan: Rinaldo Bagas A



( Rinaldo Bagas Aulia )

## ABSTRAK

*Penelitian ini menggunakan data panel triwulanan 13 kantor wilayah Bank Indonesia tahun 2010:1-2016:4 untuk melihat pengaruh kebijakan loan-to-value terhadap harga properti residensial. Dalam penelitian ini, 13 kantor wilayah Bank Indonesia dikelompokkan ke dalam 4 wilayah berdasarkan area kantor wilayah Bank Indonesia. Dalam melihat pengaruh kebijakan loan-to-value terhadap harga properti residensial, penelitian ini menggunakan teknik analisis regresi linear berganda. Hasilnya didapatkan bahwa di wilayah 2 dan 3, kebijakan loan-to-value memiliki pengaruh positif terhadap indeks harga properti residensial. dan pada wilayah 1 dan 4 kebijakan LTV memiliki pengaruh negatif terhadap indeks harga properti residensial. Selain itu, tingkat inflasi dan pendapatan juga berpengaruh secara positif terhadap indeks harga properti.*

Kata Kunci: harga properti, rasio maksimum LTV, inflasi.

## ABSTRACT

*This research uses quarterly panel data of 13 regional office Bank Indonesia on 2010:1 – 2016:4 in order to identify the impact of loan-to-value ratio lending on residential property price. In this research regional office Bank Indonesia are grouped into 4 area bank Indonesia. In order to identify the impact of loan-to-value ratio on property price index, this research uses multiple linear regression analysis. The results show that in region 2 and 3, policy loan-to-value have a positive influence to property price index residensial. And on region 1 and 4 ltv policy have a negative influence on property price index residensial. In addition, the rate of inflation and income also have positive influence on property price index.*

Keywords: property price index, LTV ratio, inflation.

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT, karena atas segala rahmat dan karunia - Nya skripsi ini dapat terselesaikan sebagai salah satu syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Ekonomi di Universitas Katolik Parahyangan. Penulis terbuka untuk menerima kritik, saran, dan masukan yang dapat menyempurnakan skripsi ini. Penyusunan skripsi ini tidak dapat terwujud tanpa bantuan dari berbagai pihak. Maka, penulis ini mengucapkan terimakasih kepada pihak-pihak yang telah membantu proses penyusunan skripsi ini hingga dapat diselesaikan tepat waktu, kepada pihak-pihak yang bersangkutan sebagai berikut.

1. Bapak Zainal Alam D dan Ibu Rita Santoso selaku kedua orang tua penulis yang sudah memberikan doa, dukungan, nasihat, motivasi dan kesabaran hingga saat ini.
2. Ibu Dr. Miryam B. L. Wijaya, selaku dosen pembimbing. Terima kasih atas waktu, pikiran, dan tenaga yang telah diberikan diberikan dalam membimbing penulis.
3. Bapak Charvin Kusuma, SE., M.Sc selaku dosen ko-pembimbing. Terima kasih atas segala saran dan masukan yang telah diberikan selama membimbing penulis.
4. Seluruh dosen Program Studi Sarjana Ekonomi Pembangunan, seperti Ibu Dr. Miryam B.L. Wijaya selaku Ketua Program Studi, Ibu Masniaritta Pohan sebagai Sekretaris Program Studi, Ibu Dra. Januarita Hendrani, M.A, Ph.D selaku dosen wali penulis, dan seluruh dosen lainnya yang sudah senantiasa memberikan pendidikan, ilmu pengetahuan, dan kritik membangun kepada penulis untuk digunakan dalam kehidupan sehari-hari penulis
5. Kepada kedua teman senasib dan seperjuangan penulis Johannes Bagus Indra dan Raditya Poetra, terima kasih waktu perkuliahan yang cukup panjang ini, walaupun terlambat namun akhirnya dapat diselesaikan.
6. Kepada seluruh keluarga Ekonomi Pembangunan Rizfa, Merry, Lala, Gereon, Agung, Fathur, Sandy, Fikry, Bagastio, Soraya, Fathia, Purwadi, Riris, Dwi, Ajeng, Jasmine, Yusuf, Arief, Rey, Ajisakti, Muthi, serta angkatan lainnya seperti Beni Gultom, Rendra, Atyasa, Vicky, Faishal, Zulfikar, Gema, Rawafi, Ferdy, Bowo, Irfan, Andrew, Nizar, Fikran, Kemal, Barata, Mika, Tri, Radhit, Inal, Audy, Matthew, Sisi, Raisa F, Andika Citra, Jodi, Faza, Icul, Anes, Opi, Quieska, Dea, dan teman-teman lainnya yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

7. Tio, Ray, Aji, Ody, Alfy, Dije, Ihsan, Ai, Mirza, Naufal, Putra, Rachmat, Reiner, Rama, George, Chiki, Agung, Radinda, Ario, Farisah, dan teman-teman lainnya yang tidak dapat disebutkan satu persatu.
8. Seluruh teman-teman dan pihak lain yang tidak dapat saya sebutkan satu per satu. Terima kasih

Akhir kata, penulis berharap Tuhan Yang Maha Esa dapat membalas segala kebaikan yang telah diberikan. Penulis juga berharap skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi berbagai pihak, termasuk para pembaca dan peneliti selanjutnya.

Bandung, 26 Juli 2017

Rinaldo Bagas Aulia

## DAFTAR ISI

ABSTRAK.....	v
ABSTRACT .....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR GAMBAR .....	xi
1. PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Tujuan Penelitian.....	3
1.3. Kerangka Pemikiran .....	4
2. TINJAUAN PUSTAKA.....	6
2.1. Faktor Penentu Harga Properti Residensial .....	6
2.2. Regulasi Loan-to-Value.....	8
3. METODE DAN OBYEK PENELITIAN .....	10
3.1. Metode Penelitian .....	10
3.1.1. Data Penelitian .....	10
3.1.2. Teknik Analisis.....	11
3.1.3. Model Penelitian .....	11
3.2. Obyek Penelitian .....	12
3.2.1. Rasio LTV.....	12
3.2.2. Produk Domestik Regional Bruto.....	14
3.2.3. Inflasi Daerah.....	15
3.2.4. Indeks Harga Properti.....	16
4. HASIL DAN PEMBAHASAN .....	21
4.1. Hasil Pengolahan Data.....	21
4.2. Pembahasan.....	22
5. PENUTUP .....	25
5.1. Kesimpulan.....	25
5.2. Saran.....	26
DAFTAR PUSTAKA.....	27

## DAFTAR TABEL

Tabel 1. Pertumbuhan Domestik Bruto (yoy).....	1
Tabel 2. Perubahan Rasio LTV.....	13
Tabel 3. Tingkat Inflasi (%) per Wilayah.....	16
Tabel 4. Hasil Estimasi Pengaruh Variabel Independen Terhadap Variabel Dependen.....	21

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Indeks Harga Properti Residensial Wilayah I Periode 2010-2016 .....	17
Gambar 2. Indeks Harga Properti Residensial Wilayah II Periode 2010-2016 .....	18
Gambar 3. Indeks Harga Properti Residensial Wilayah III Periode 2010-2016 .....	19
Gambar 4. Indeks Harga Properti Residensial Wilayah IV Periode 2010-2016.....	20

# 1. PENDAHULUAN

## 1.1. Latar Belakang

Perkembangan ekonomi yang meningkat disertai kondisi politik dan keamanan yang semakin baik merupakan kondisi yang mendukung perkembangan industri properti. Secara sektoral, pertumbuhan ekonomi di sektor properti (bangunan) meningkat cukup baik mencapai rata-rata pertumbuhan tahunan (*year on year*) sekitar 7.39% di tahun 2012 dan menurun cukup signifikan menjadi sekitar 6.57% di triwulan III tahun 2013 (BPS, 2015). Secara urutan pada tahun 2014 pertumbuhan sektor properti (bangunan) tersebut masih cukup baik setelah pertumbuhan tertinggi pada sektor pengangkutan.

**Tabel 1. Pertumbuhan Domestik Bruto (yoy)**

	<b>Sektoral</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
<b>1</b>	Pertanian	3,01	3,37	4,20	3.44	3.29
<b>2</b>	Pertambangan	3,86	1,60	1,58	1,41	-0,22
<b>3</b>	Industri	4,74	6,14	5,74	5,56	4,86
<b>4</b>	Listrik	5,33	4,71	6,32	5,78	5,50
<b>5</b>	Bangunan	6,95	6,07	7.39	6.46	6,58
<b>6</b>	Perdagangan	8,69	9,24	8,16	5,89	4,64
<b>7</b>	Pengakutan	13,41	10,70	9.98	9,80	9,31
<b>8</b>	Keuangan	5,67	6,84	7,14	7,57	5,96
<b>9</b>	Jasa-jasa	6,04	6,80	5,22	5,47	5,92

Sumber: Badan Pusat Statistik

Seiring dengan pertumbuhan sektor properti yang tinggi, pembiayaan di sektor properti juga semakin meningkat. Hal ini dapat dilihat salah satunya melalui perbankan dan dapat tercermin dari statistik kredit properti perbankan. Di Indonesia,

kredit perbankan dibagi menjadi tiga jenis, yaitu kredit modal kerja, kredit investasi, dan kredit konsumsi. Kredit properti merupakan suatu jenis kredit konsumsi yang disalurkan untuk memenuhi kebutuhan terkait properti yang diberikan kepada perorangan maupun perusahaan. Penyaluran kredit properti oleh bank dapat membantu masyarakat dalam memiliki properti tanpa harus menyiapkan dana dalam jumlah yang besar. Adanya kemudahan yang didapatkan dari adanya program kredit tersebut, menjadikan hal ini sebagai opsi utama yang digunakan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal. Hal ini terlihat dari total pembelian rumah yang mayoritas masyarakat menggunakan skema kredit dibandingkan *cash* atau dibayar sekaligus (SHPR, 2012). Hal tersebut juga dapat dilihat melalui tren pertumbuhan kredit properti yang selalu mengalami peningkatan tiap tahunnya. Menurut data Laporan Pengawasan Perbankan 2010, pertumbuhan rata-rata penyaluran kredit properti mencapai 28%. Selain itu, menurut Kajian Stabilitas Keuangan Bank Indonesia (September, 2012), terdapat korelasi positif antara pertumbuhan indeks harga properti dengan jumlah penyaluran kredit properti. Bila jumlah kredit meningkat, maka indeks harga properti juga akan mengalami peningkatan. Jumlah penduduk di Indonesia yang terus bertambah juga dapat meningkatkan kebutuhan akan properti sehingga permintaan properti akan naik diiringi dengan harga properti yang juga akan mengalami peningkatan.

Menurut Survei Sosial Ekonomi Nasional (BPS, 2014) pada tahun 2014 terdapat 52,2 juta rumah tangga yang memiliki rumah sendiri dari total 65,5 rumah tangga. Dengan kata lain, sebanyak 13,3 juta rumah tangga belum memiliki rumah sendiri (sewa/kontrak dan lainnya). Data BPS juga menyebutkan bahwa jumlah penduduk Indonesia tahun 2014 adalah sebanyak 253,1 juta jiwa. Dengan pertumbuhan penduduk 1,66% per tahun dapat dipastikan kebutuhan terhadap perumahan juga akan meningkat. Hal ini akan berpengaruh harga rumah tersebut. Hal tersebut sering kali terjadi di daerah perkotaan, masalah perumahan biasanya dikaitkan dengan kepadatan penduduk yang tinggi. Meningkatnya permintaan rumah khususnya di wilayah perkotaan menyebabkan harga rumah menjadi meningkat. Tren pertumbuhan jumlah penduduk Indonesia yang cukup tinggi akan mengakibatkan kebutuhan akan rumah pun semakin meningkat.

Kenaikan harga properti yang tidak semestinya dikhawatirkan dapat memicu terjadinya krisis, seperti yang terjadi di Amerika Serikat pada tahun 2008 (Glindro et al, 2008). Krisis ini diawali dengan peningkatan harga properti yang terlalu tinggi (*bubble price*) dan dibiarkan begitu saja sampai pada akhirnya harga properti mengalami penurunan harga yang sangat besar. Krisis *subprime mortgage* di

Amerika pada tahun 2008 mengakibatkan banyak orang mengalami kerugian besar karena harga rumah yang semakin turun. *Subprime mortgage* diawali ketika bank berani meminjamkan kepada orang-orang yang tidak kredibel dalam kemampuan membayarnya, Dan Inilah awal dari krisis kredit macet atau lebih dikenal dengan *subprime mortgage crisis*. Tidak mengherankan pada akhirnya para pemilik rumah menjadi gagal bayar. Bank yang memberikan pinjaman kredit (KPR) melakukan penyitaan dan salah satu pemasukan bulanan mereka berubah menjadi sebuah rumah. Hal ini akan menjadi masalah ketika bank menjualnya, menjadi begitu banyak rumah yang dijual di pasar, menciptakan lebih banyak penawaran dari pada permintaan, harga rumah yang naik menjadi tidak naik lagi bahkan mereka turun.

Bank perlu meningkatkan kehati-hatiannya dalam menjalankan peran sebagai lembaga intermediasi (Bank Indonesia, 2014). Pengetatan regulasi kemudian dilakukan Bank Indonesia melalui penetapan rasio maksimum *loan-to-value* (LTV). Menurut Classens (2014) instrumen kebijakan makroprudensial yang digunakan adalah *loan to value ratio* (LTV) untuk membatasi pertumbuhan kredit properti dan peningkatan harga properti. Rasio *loan-to-value* (LTV) merupakan perbandingan antara jumlah maksimal dana yang dapat dipinjamkan terhadap harga properti yang diangunkan. Di Indonesia, kebijakan LTV diterapkan kepada bank yang menyalurkan kredit properti seperti Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Kredit Kendaraan Bermotor (KKB). Penerapan rasio maksimum LTV bertujuan untuk mengurangi jumlah pinjaman yang dapat diberikan oleh institusi keuangan. Penerapan rasio maksimum LTV diharapkan dapat menekan pertumbuhan kredit yang mana akan berpengaruh terhadap permintaan properti residensial yang pada akhirnya akan berpengaruh terhadap harga properti residensial.

## **1.2. Tujuan Penelitian**

Kebijakan *loan-to-value* telah digunakan di berbagai negara sebagai salah satu upaya untuk menjaga stabilitas sistem keuangan. Salah satu kebijakan makroprudensial yang diterapkan pasca krisis keuangan global adalah penetapan rasio maksimum LTV. Di Indonesia, penelitian mengenai pengaruh penerapan rasio LTV terhadap harga properti residensial masih jarang dilakukan. Hal ini disebabkan karena mayoritas penelitian yang sudah dilakukan cenderung melihat pengaruh LTV terhadap penyaluran kredit properti. Penelitian ini melihat pengaruh dari regulasi *loan-to-value* (LTV) terhadap harga properti residensial di 13 kantor wilayah bank Indonesia periode 2010 triwulan 1 hingga 2016 triwulan 4. Dengan dilakukannya penelitian ini, diharapkan dapat diketahui bahwa di tiap wilayah, kebijakan *loan-to-*

*value* memberikan pengaruh terhadap harga properti residensial di wilayah tersebut serta memberikan berbagai manfaat bagi banyak pihak. Bagi pengelola kebijakan di sektor keuangan Indonesia, yaitu bank Indonesia dan Otoritas Jasa Keuangan (OJK), penelitian ini dapat dijadikan sebuah masukan untuk mengetahui pengaruh penerapan rasio maksimum *loan-to-value* terhadap harga properti residensial di Indonesia. Bagi para peneliti dan pembelajaran di Program Studi Ekonomi Pembangunan Universitas Katolik Parahyangan, penelitian ini diharapkan dapat memperluas pengetahuan mengenai penerapan rasio LTV yang diterapkan pada sektor keuangan.

### **1.3. Kerangka Pemikiran**

Harga perumahan dipengaruhi oleh perubahan pada sisi permintaan dan penawaran perumahan. Permintaan perumahan didorong oleh keadaan fundamental seperti pendapatan, pertumbuhan penduduk, ketersediaan kredit, tingkat suku bunga, inflasi, dan sebagainya. Banyak faktor ini bisa berubah dengan cepat seiring dengan keadaan ekonomi, terutama pada negara berkembang maupun transisi. Pada sisi penawaran, cenderung lebih kaku baik karena kekurangan lahan untuk perumahan dan waktu yang dibutuhkan sampai konstruksi selesai. Karena pertimbangan ini, sebagian besar studi dalam literatur empiris berfokus pada sisi permintaan saat memperkirakan faktor penentu harga rumah, penelitian ini juga hanya akan berfokus pada sisi permintaan, terutama tingkat pendapatan, inflasi dan alternatif kebijakan yang diterapkan pemerintah yaitu rasio maksimum LTV.

Dalam penelitian ini indeks harga properti residensial (IHPR) digunakan sebagai proksi yang dapat menggambarkan harga pada pasar perumahan. Terdapat berbagai variabel yang dapat memengaruhi indeks harga properti. Dalam penelitian ini, digunakan tiga variabel independen yang memengaruhi indeks harga properti di 13 kantor wilayah bank Indonesia, yaitu rasio *Loan-to-Value* (LTV), inflasi, dan produk domestik regional bruto. Penerapan rasio maksimum LTV pada awalnya akan berpengaruh pada penyaluran kredit pemilikan rumah (KPR) baik melalui sisi permintaan maupun penawaran KPR. Penerapan rasio LTV memengaruhi penawaran kredit properti melalui batas maksimum jumlah pinjaman yang dapat dikeluarkan bank umum dalam menyalurkan kredit properti. Dengan ditetapkannya rasio maksimum LTV, maka jumlah dana kredit yang disalurkan akan terbatas. sehingga dapat memengaruhi sisi penawaran. Di sisi lain dengan adanya penetapan rasio maksimum LTV, masyarakat harus menambah jumlah dana yang harus disiapkan jika ingin mengajukan kredit properti, sehingga membatasi jumlah

debitur dan permintaan kredit properti. Dengan tingkat permintaan dan penawaran yang turun, maka kredit properti yang disalurkan diharapkan juga akan turun. Penurunan kredit properti dimana mayoritas pembelian rumah menggunakan skema kredit, maka hal ini akan berpengaruh terhadap harga properti. Sesuai dengan hukum permintaan dan penawaran, apabila barang yang diminta turun maka harga barang tersebut akan turun dan sebaliknya.

Variabel lainnya yang dinilai dapat memengaruhi harga properti residensial adalah pendapatan dan tingkat inflasi. Pendapatan yang rendah akan berdampak pada menurunnya harga properti residensial. Sebaliknya, apabila pendapatan tinggi akan berdampak pada meningkatnya harga properti residensial. Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) dipilih sebagai proksi pendapatan karena diberbagai penelitian PDRB sering kali digunakan dan dapat menggambarkan tingkat pendapatan.

Penelitian ini menggunakan metode analisis regresi linear berganda sederhana untuk mengetahui pengaruh penetaran rasio maksimum LTV terhadap indeks harga properti residensial di 13 kantor wilayah bank Indonesia. Variabel dependen yang digunakan adalah indeks harga properti residensial, sedangkan variabel independen yang digunakan adalah rasio maksimum LTV, PDRB, dan tingkat inflasi. Variabel independen tersebut dipilih dengan mempertimbangkan bahwa kedua variabel tersebut dapat memengaruhi indeks harga properti di 13 kantor wilayah bank Indonesia, baik secara individu maupun secara bersamaan.

Pengaruh penetapan rasio maksimum LTV terhadap indeks harga properti residensial pada akhirnya dapat menentukan apakah kebijakan memiliki pengaruh terhadap harga properti residensial. Pada akhirnya pertumbuhan harga yang normal akan ikut menjaga stabilitas sistem keuangan di Indonesia. Jika penetapan rasio LTV ternyata tidak memberikan pengaruh dalam harga properti, maka diperlukan kebijakan lain atau perbaikan kebijakan yang sudah ada. Perbaikan kebijakan tersebut dapat dilakukan tidak hanya dalam bentuk penetapan rasio maksimum LTV. Namun juga perbaikan regulasi yang menyangkut faktor-faktor lain yang juga ikut memengaruhi harga properti residensial.