

V. PENUTUP

5.1. Kesimpulan

Sejak awal tahun 2015, kebijakan LTV mulai digunakan untuk mendorong perekonomian. Hal tersebut disebabkan oleh perlambatan kinerja sektor perumahan global, salah satunya perumahan. Sebagai respon atas tren perlambatan yang terjadi, Bank Sentral cenderung melakukan pelonggaran kebijakan LTV dengan cara menaikkan rasio LTV untuk kredit perumahan.

Untuk menganalisis pengaruh kebijakan LTV terhadap pertumbuhan ekonomi, penelitian ini menggunakan data seperti suku bunga pinjaman konsumsi riil, populasi, pertumbuhan harga perumahan, *gross domestic income* (GDI), permintaan kredit perumahan, GDP riil, konsumsi dan rasio LTV sebagai variabel independen. Kemudian, variabel dependen yang digunakan penelitian ini adalah permintaan kredit perumahan dan pertumbuhan ekonomi. Penelitian ini menghasilkan temuan sebagai berikut :

1. Populasi, suku bunga pinjaman konsumsi riil dan GDI di Filipina, Indonesia, Singapura, Jepang, Malaysia, Thailand, Vietnam, Hongkong, India dan Korea Selatan memiliki pengaruh terhadap permintaan kredit perumahan yang pada akhirnya akan memengaruhi pertumbuhan ekonomi. Sedangkan, rasio LTV dan pertumbuhan harga perumahan tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap permintaan kredit perumahan sehingga tidak akan memengaruhi pertumbuhan ekonomi. Hal ini disebabkan oleh rumah merupakan kebutuhan pokok yang harus dipenuhi oleh masyarakatnya, sehingga berapapun rasio LTV dan pertumbuhan harga perumahan, mereka akan tetap membeli rumah karena merupakan kebutuhan pokok.
2. Konsumsi di Filipina, Indonesia, Singapura, Jepang, Malaysia, Thailand, Vietnam, Hongkong, India dan Korea Selatan memiliki pengaruh secara langsung terhadap pertumbuhan ekonomi. Hal ini disebabkan karena konsumsi termasuk ke dalam empat komponen utama perhitungan GDP sehingga ketika konsumsi mengalami peningkatan maka pertumbuhan ekonomi juga akan meningkat.

Berdasarkan hasil diatas, dapat disimpulkan bahwa kebijakan LTV di di Filipina, Indonesia, Singapura, Jepang, Malaysia, Thailand, Vietnam, Hongkong, India dan Korea Selatan tidak memengaruhi pertumbuhan ekonomi. Akan tetapi populasi,

suku bunga pinjaman konsumsi riil dan GDI berpengaruh terhadap permintaan kredit perumahan, yang kemudian akan memengaruhi pertumbuhan ekonomi.

5.2. Saran

Sebagai respon dari perlambatan sektor perumahan yang terjadi secara global, Bank Sentral melakukan pelonggaran kebijakan dengan cara menaikkan rasio LTV dengan harapan dapat mendorong pertumbuhan ekonomi. Berdasarkan hasil yang ditemukan, terlihat bahwa kebijakan LTV tidak memengaruhi pertumbuhan ekonomi, tetapi populasi, suku bunga pinjaman konsumsi dan GDI berpengaruh terhadap permintaan kredit perumahan, yang kemudian akan memengaruhi pertumbuhan ekonomi. Dengan demikian dapat diketahui bahwa upaya yang efektif dalam mendorong pertumbuhan ekonomi di 10 Negara Asia adalah melalui penetapan suku bunga pinjaman konsumsi dan perubahan rasio LTV untuk masyarakat menengah ke atas yang menjadikan rumah sebagai investasi. Hal ini disebabkan oleh bagi masyarakat menengah ke bawah rumah merupakan kebutuhan pokok yang harus dipenuhi sehingga LTV tidak akan berpengaruh karena mereka akan tetap membeli rumah. Sedangkan ketika Bank Sentral melakukan pelonggaran LTV bagi masyarakat berpendapatan menengah ke atas hal tersebut akan menjadi peluang bagi mereka untuk meningkatkan investasi sehingga pertumbuhan ekonomi akan meningkat. Dengan demikian hal tersebut dapat dijadikan pertimbangan bagi Bank Sentral dalam membuat kebijakan lanjutan terkait LTV. Selain itu, bagi para peneliti yang akan melakukan penelitian sejenis, diharapkan dapat menambah variabel baru, seperti sisi penawaran perumahan dan mampu membahas mengenai risiko yang akan muncul ketika Bank Sentral melakukan pelonggaran kebijakan LTV.

Daftar Pustaka

- Arbelaez, M. A., Steiner, R., Becerra, A., & Wills, D. (2011). Housing tenure and housing demand in Colombia. *Working Paper*, 54(01).
- Bank for International Settlement. (n.d.). *Real residential property prices*. Diunduh 12 April 2018 dari Bank for International Settlement: <http://ec.europa.eu/eurostat/web/hicp/methodology/housing-price-statistics/residential-property-handbook>
- Bank Indonesia. (2014). Dampak Perubahan Kebijakan Loan to Value (LTV) Terhadap Perkembangan Kredit Kepemilikan Rumah.
- Bank Indonesia. (2015). Laporan Survei Perbankan Triwulan. Diunduh 7 April 2018 dari Bank Indonesia: <https://www.bi.go.id/id/publikasi/survei/perbankan/Default.aspx>
- Bank Indonesia. (2015). *Laporan Survei Perbankan Triwulan*. Diunduh 7 April 2018 dari Bank Indonesia: <https://www.bi.go.id/id/ruang-media/info-terbaru/Pages/Survei-Perbankan-TwIV-2015-Pertumbuhan-Kredit-Tahun-2016.aspx>
- Bank Indonesia. (2016). Mengupas kebijakan makroprudensial. Indonesia: Bank Indonesia
- Bank Indonesia. (n.d.). *Bank Indonesia Longgarkan Kebijakan Makroprudensial*. Retrieved from https://www.bi.go.id/id/ruang-media/siaran-pers/Pages/sp_175115.aspx
- Bank Indonesia. (n.d.). *Bank Indonesia*. Diunduh 12 April 2018 dari Bank Indonesia: https://www.bi.go.id/id/ruangmedia/siaranpers/Pages/SP_153113_dkom.aspx
- Bank Indonesia. (n.d.). *Bank Indonesia*. Diunduh 13 April 2018 dari Bank Indonesia: https://www.bi.go.id/id/peraturan/ssk/Pages/pbi_171015.aspx
- Bank Indonesia. (n.d.). *Memiliki rumah sendiri dengan KPR*. Diunduh 13 April 2018 dari Bank Indonesia: <https://www.bi.go.id/id/iek/produk-jasa-perbankan/jenis/Documents/KPRRumah.pdf>
- Bencivenga, V. R., & Smith, B. D. (1991). Financial intermediation and endogenous growth. *The Review of Economic Studies*, 58(2), 195-209.
- Claessens, S. (2014). *An overview of macroprudential tools*. Retrieved 2017, from International Monetary Fund: <https://www.imf.org/en/Publications/WP/Issues/2016/12/31/An-Overview-of-Macroprudential-Policy-Tools-42514>

- Girouard, N., Kennedy, M., Noord, P. v., & Andre, C. (2006). Recent house price development. *Economics Departement Working Papers No. 475* .
- Gujarati, D. N., & Porter, D. C. (2009). *Basic econometrics*. McGraw-Hill Irwin.
- Hadad, M. D., Santoso, W., & Allajahbana, A. (2004). Model dan estimasi permintaan dan penawaran kredit konsumsi rumah tangga di indonesia. *Bank Indonesia Research Paper*.
- Hirata , H., Kose, M. A., Otrok, C., & Terrones , M. E. (2013). Global house price fluctuations: Synchronization and determinants . *IMF Working Paper No. 38*.
- Hung, F. S., & Cothren, R. (2002). Credit market development and economic growt. *Journal of Economics and Business, 54(2)*, 219-237.
- International Monetary Fund. (2014). Country classification. *World Economic Situatuin and Prospects* .
- International Monetary Fund. (2015). *Monetary Policy and Financial Stability*.
Diunduh 21 Maret 2018 di International Monetary Fund:
<https://www.imf.org/en/Publications/PolicyPapers/Issues/2016/12/31/Monetary-Policy-and-Financial-Stability-PP4982>
- International Monetary Fund. (n.d.). *Gross domestic product and components selected indicators*. Diunduh 17 April 2018 dari International Monetary Fund:
<http://data.imf.org/regular.aspx?key=61545864>
- International Monetary Fund. (n.d.). *Interest rate selected indicators*. Diunduh 17 April 2018 dari International Monetary Fund:
<http://data.imf.org/regular.aspx?key=61545867>
- Jacome, L. I., & Mitra, S. (2015). LTV and DTI limits-going granular. *IMF Working Paper No. 154*.
- James, J. D., & Train, G. T. (2001). The motivation scale for sport consumption: Assessment of the scale's psychometric properties. *Journal of sport behaviour, 24(1)*, 411-423.
- Kim, K.-H., & Park, M. (2016). Housing policy in the republic of korea. *ADB Working Paper Series*.
- Lee, M., Asuncion, R. C., & Kim, J. (2015). Effectiveness of macroprudential policies in developing asia: An empirical analysis. *ADB Economics Working Paper Series*.
- Mcdonald, C. (2015). When is macroprudential policy eeffective? *BIS Working Papers, 496*.
- Morgan, P. J., Regis, P. J., & Salike, N. (2015). Loan-to-value policy as a macroprudential tools: The case of residential mortgage loans in asia. *ADB Working Paper Series*.

- Patrick, H. T. (1966). Financial development and economic growth in underdeveloped countries. *Economic Development and Cultural Change*, 14(2), 174-189.
- Pradhan, R. P., Mukhoypadhyay, B., Gunashekar, A., Samandhan, B., & Pandey, S. (2013). Financial development, social development, and economic growth: The causal nexus in asia. *Decision*, 40(1-2), 69-83.
- Smets, F. (2014). Financial stability and monetary policy: how closely interlinked? *International Journal of Central Banking*, 10(2), 263-300.
- Tsatsaronis, K., & Zhu, H. (2004). What drives housing price dynamics: Cross-country evidence. *BIS Quarterly Review*.
- Warjiyo, P., & Juhro, S. M. (2016). *Kebijakan Bank Sentral teori dan praktik*. Indonesia: Rajawali Pres.
- World Bank. (n.d.). *Domestic credit provided by financial sector*. Diunduh 23 Maret 2018 dari World Bank: <https://data.worldbank.org/indicator/FS.AST.DOMS.GD.ZS>
- World Bank. (n.d.). *Final consumption expenditure (LCU)*. Diunduh 23 Maret 2018 dari World Bank: <https://data.worldbank.org/indicator/NE.CON.TOTL.KN>
- World Bank. (n.d.). *World Bank*. Diunduh 23 Maret 2018 dari World Bank: <https://data.worldbank.org/indicator/NY.GDY.TOTL.KN>
- Zhang, J., & Zhu, T. (2015). Reestimating china's underestimated consumption. *Comparative Economic Studies*, 57(1), 55-74.