

**PENGARUH LOAN TO VALUE TERHADAP
PERTUMBUHAN EKONOMI
STUDI KASUS 10 NEGARA ASIA**



SKRIPSI

**Diajukan untuk
memenuhi sebagian syarat untuk memperoleh
gelar Sarjana Ekonomi**

**Oleh:
Taracandra Yahitadewi
2014110033**

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS EKONOMI
PROGRAM SARJANA EKONOMI PEMBANGUNAN
Terakreditasi Berdasarkan Keputusan BAN-PT No. 211/SK/BAN-PT/Ak-XVII/S/X/2013
BANDUNG
2018**

THE IMPACT OF LOAN TO VALUE ON ECONOMIC GROWTH CASE STUDY OF 10 ASIA COUNTRIES



UNDERGRADUATE THESIS

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

**By
Taracandra Yahitadewi
2014110033**

**PARAHYANGAN CATHOLIC UNIVERSITY
FACULTY OF ECONOMICS
PROGRAM IN DEVELOPMENT ECONOMICS
Accredited by National Accreditation Agency No. 211/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/X/2013
BANDUNG
2018**

UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS EKONOMI
PROGRAM SARJANA EKONOMI PEMBANGUNAN



PERSETUJUAN SKRIPSI

**PENGARUH LOAN TO VALUE TERHADAP
PERTUMBUHAN EKONOMI
STUDI KASUS 10 NEGARA ASIA**

Oleh:

Taracandra Yahitadewi

2014110033

Bandung, Juni 2018

Ketua Program Sarjana Ekonomi Pembangunan,

Dr. Miryam L. Wijaya

Pembimbing,

Dr. Miryam L. Wijaya

Ko-pembimbing,

Dr. Franciscus Haryanto, SE., MM

PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini,

Nama : Taracandra Yahitadewi
Tempat, tanggal lahir : Bandung, 2 Juli 1996
NPM : 2014110033
Program Studi : Sarjana Ekonomi Pembangunan
Jenis naskah : Skripsi

JUDUL

Pengaruh Loan to Value terhadap Pertumbuhan Ekonomi Studi Kasus 10
Negara Asia

Pembimbing : Dr. Miryam L. Wijaya
Ko-pembimbing : Dr. Franciscus Haryanto, SE., MM

MENYATAKAN

Adalah benar-benar karya tulis saya sendiri:

1. Apapun yang tertuang 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 merupakan peniadaan pengakuan atas karya ilmiah dan kehilangan hak keserjanaan.

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

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 digunakan untuk mendapatkan gelar akademik, profesi, atau vokasi sebagai mana dimaksud dalam Pasal 25 Ayat (2) terbukti merupakan jiplakan dipidana dengan pidana penjara paling lama dua tahun dan/atau denda paling banyak Rp. 200 juta.

Bandung,

Dinyatakan tanggal : 7 Juni 2018

Pembuat pernyataan:



(Taracandra Yahitadewi)

ABSTRAK

Kebijakan makroprudensial telah banyak digunakan oleh Bank Sentral setiap negara. Kebijakan ini bertujuan untuk menjaga stabilitas sistem keuangan dan mendorong pertumbuhan ekonomi. Salah satu kebijakan makroprudensial yang banyak diterapkan oleh negara di kawasan Asia adalah Loan to Value (LTV) yang diperuntukkan bagi kredit perumahan. Di awal tahun 2015 terjadi perlambatan sektor perumahan yang tercermin dari penurunan harga perumahan dan permintaan kredit perumahan sehingga Bank Sentral meresponnya dengan melakukan pelonggaran kebijakan LTV agar dapat mendorong pertumbuhan ekonomi. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis pengaruh pelonggaran kebijakan LTV terhadap pertumbuhan ekonomi di 10 Negara Asia agar dapat memberikan masukan kepada Bank Sentral dalam menetapkan kebijakan lanjutan yang terkait LTV. Data yang digunakan pada penelitian ini adalah data panel pada tahun 2012-2017 meliputi Singapura, Hongkong, India, Malaysia, Korea Selatan, Indonesia, Thailand, Filipina, Vietnam, dan Jepang yang akan diolah dengan menggunakan metode estimasi Two Stage Least Square (2SLS). Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pelonggaran kebijakan LTV tidak berpengaruh signifikan terhadap pertumbuhan ekonomi.

Kata Kunci: Kebijakan Makroprudensial, LTV, Pertumbuhan Ekonomi


ABSTRACT

The use of macroprudential policy had been using by Central Banks. This policy aim for maintain financial stability and encourage economic growth. One of the macroprudential policies that applied by many countries in Asia is Loan to Value (LTV). In early 2015 there was a slowdown in the housing sector as reflected in falling housing preices and a decrease in demand for housing loans so the central bank responded by easing the LTV policy to boost economic growth. The purpose of this study is to analyze the effect of LTV policy relaxation on economic growth in 10 Asian countries and for giving feedback to Central Bank each countries in make an advanced policy. Data that used in this research was panel data from year 2012-2017 includes Singapura, Hongkong, India, Malaysia, Korea Selatan, Indonesia, Thailand, Filipina, Vietnam and Jepang will be process using the Two Stage Least Square (2SLS) estimation method. The results of this study indicates that LTV policy loosening has no significant effect on economic growth.

Keyword: Macroprudential Policy, LTV, Economic Growth

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 menerima kritik dan saran dari para pembaca agar dapat menyempurnakan skripsi ini. Penyusunan skripsi ini tidak dapat terwujud tanpa bantuan dari berbagai pihak. Maka dari itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah membantu proses penyusunan skripsi ini hingga dapat diselesaikan tepat waktu. Kepada pihak-pihak yang bersangkutan sebagai berikut :

1. Alm. Elly Falinda Dana dan My L selaku mamah dan kakak penulis yang selalu mendukung, mendoakan, memberikan semangat dan menjadi alasan penulis agar selalu mebanggakan mereka.
2. Bapak Iwan Indrawan Kaidoen, selaku papah penulis yang selalu memotivasi penulis untuk menjadi lebih baik lagi.
3. Ibu Dr. Miryam B. L. Wijaya, selaku dosen pembimbing. Terima kasih atas waktu, pikiran, dan tenaga yang telah diberikan dalam membimbing penulis. Selain itu, terima kasih karena telah menjadi salah satu inspirasi penulis untuk menjadi perempuan sukses di masa mendatang.
4. Dr. Franciscus Haryanto, SE., MM selaku dosen ko-pembimbing. Terima kasih atas segala saran dan masukan yang telah diberikan selama membimbing penulis. 
5. Seluruh dosen Program Studi Sarjana Ekonomi Pembangunan yang sudah senantiasa memberikan pendidikan, ilmu pengetahuan dan masukan kepada penulis untuk digunakan dalam proses pembelajaran penulis di masa kuliah.
6. Billy, Jessie dan Shippo selaku kucing penulis yang dapat menjadi penghilang stress, khususnya pada saat penulisan skripsi ini.
7. Tiana Naira Tagor Harahap, selaku sahabat penulis dari semester satu, terima kasih atas waktu dan dukungannya kepada penulis, semoga bisa menyusul secepatnya ya.
8. Kepada geng EMK, Nidia, Jessica, Nauli dan Cechillia, terima kasih telah menjadi teman kuliah penulis yang luar biasa sibuk ini.
9. Mahasiswa Ekonomi Pembangunan angkatan 2014, terima kasih karena telah diijinkan mengenal kalian semua dari mulai Malam Ep sampai saat ini. Kalian luar biasa.
10. Seluruh teman-teman dan pihak lain yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu. 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 Mei 2018

Taracandra Yahitadewi

DAFTAR ISI

ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR GAMBAR	vi
DAFTAR TABEL	vii
I. PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah.....	2
1.3. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	3
1.4. Kerangka Pemikiran	3
II. TINJAUAN PUSTAKA.....	6
2.1. Pertumbuhan Ekonomi	6
2.2. Faktor Permintaan Kredit Perumahan.....	7
2.3. Kredit Pemilikan Rumah (KPR).....	8
2.4. Kebijakan Loan to Value (LTV)	9
III. METODE DAN OBYEK PENELITIAN	11
3.1. Metode Penelitian	11
3.1.1. Data Penelitian	11
3.1.2. Teknik Analisis.....	11
3.1.3. Model Penelitian	13
3.2. Obyek Penelitian	15
3.2.1. Gross Domestic Product Real (GDP Riil)	15
3.2.2. Permintaan Kredit Perumahan.....	16
3.2.3. Rasio <i>Loan to Value</i> (LTV).....	17
3.2.4. Populasi.....	18
3.2.5. Gross Domestic Income (GDI)	19
3.2.6. Konsumsi.....	20
3.2.7. Pertumbuhan Harga Perumahan Riil	21
3.2.8. Suku Bunga Pinjaman Konsumsi Riil	22
IV. HASIL DAN PEMBAHASAN	24
4.1. Hasil Pengolahan Data	24
4.2. Analisis Statistik.....	26
4.2.1. Uji Multikolinearitas	26
4.2.2. Uji Heteroskedastisitas	26

4.2.3. Koefisien Determinasi (R^2)	26
4.3. Pembahasan	27
V. PENUTUP	29
5.1. Kesimpulan.....	29
5.2. Saran.....	30
Lampiran 1. Hasil Uji 2SLS.....	1
Lampiran 2. Hasil Uji Multikolinearitas.....	2
Lampiran 3. Uji Heteroskedastisitas	3
RIWAYAT HIDUP.....	4

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Kerangka Pikir	5
Gambar 2. <i>Gross Domestic Product Constant</i> di 10 Negara Asia.....	15
Gambar 3. Permintaan Kredit Perumahan di 10 Negara Asia.....	16
Gambar 4. Rasio LTV di 10 Negara Asia.....	18
Gambar 5. Angkatan Kerja di 10 Negara di Asia	19
Gambar 6. <i>Gross Domestic Income Constant</i> di 10 Negara Asia	20
Gambar 7. Konsumsi di 10 Negara Asia.....	21
Gambar 8. Pertumbuhan Harga Perumahan Riil di 10 Negara Asia	22
Gambar 9. Suku Bunga Pinjaman Konsumsi Riil di 10 Negara Asia.....	23

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Perubahan Rasio LTV di Indonesia	18
Tabel 2. Hasil Regresi <i>Two Stage Least Square</i> (2SLS)	24

I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Krisis keuangan global yang terjadi tahun 2008 disebabkan oleh adanya kelalaian sektor perbankan dalam menjalankan fungsinya sebagai lembaga intermediasi, dimana bank menerima dana dari *surplus* unit dan menyalurkan kepada *deficit* unit dalam bentuk kredit. Kelalaian sektor perbankan tersebut berawal dari bank yang memberikan pinjaman kepada orang-orang tidak kredibel dalam kemampuan membayar kembali pinjaman perumahan, dengan hanya menjadikan sertifikatnya sebagai bentuk jaminan. Kemudian sertifikat rumah tersebut disekuritisasikan oleh bank secara luas¹ di pasar keuangan. Ketika terjadi kredit macet, bank melakukan penyitaan dan salah satu pemasukan bank berubah menjadi sebuah rumah. Namun, hal ini menimbulkan masalah baru, dimana bank masih memiliki kewajiban untuk membayar sertifikat yang disekuritisasikan di pasar keuangan, tetapi dana yang mereka miliki saat ini tidak berbentuk uang melainkan rumah. Dengan kata lain, bank tidak dapat memenuhi kewajibannya. Kejadian tersebut berdampak pada runtuhnya sistem keuangan secara luas sehingga terjadi krisis keuangan global (Warjiyo & Juhro, 2016).

Melihat betapa pentingnya menjaga stabilitas keuangan mendorong pemimpin negara-negara G20¹ bersama *Financial Stability Board (FSB)*, *International Monetary Fund (IMF)* dan *Bank for International Settlement (BIS)* untuk mengadakan pertemuan di Seoul pada tahun 2010. Tujuan diadakan pertemuan ini agar dapat mengembangkan kerangka kebijakan makroprudensial, guna menjaga stabilitas sistem keuangan. Sebagai tindak lanjut, Bank Sentral dan otoritas jasa keuangan bekerja sama untuk menerapkan kebijakan tersebut, melalui perannya sebagai *lender of the last resort* dan menerbitkan peraturan kehati-hatian terhadap bank (Bank Indonesia, 2016).

Menurut *International Monetary Fund (2015)*, dalam merancang kebijakan makroprudensial terdapat dua dimensi yang perlu diperhatikan, yakni dimensi struktural dan dimensi *cyclical*. Dimensi struktural relatif tidak berubah-ubah dan diperuntukkan untuk mendukung ketahanan terhadap serangkaian risiko, sementara dimensi *cyclical* bergantung pada kondisi perekonomian setiap negara dan bersifat spesifik untuk risiko tertentu. Umumnya instrumen struktural berorientasi *asset dan*

¹ G20 adalah singkatan dari *Group of Twenty* yang terdiri atas Amerika Serikat, Afrika Selatan, Arab Saudi, Argentina, Australia, Brazil, Britania Raya, Canada, China, India, Indonesia, Inggris, Italia, Jepang, Jerman, Korea Selatan, Meksiko, Perancis, Rusia, Turki dan Uni Eropa.

liabilities sementara instrumen *cyclical* berorientasi kredit dan *buffers*. Claessens (2014), mengklasifikasikan instrumen-instrumen makroprudensial menjadi tiga kelompok, yakni:

- a) Instrumen yang berorientasi kredit : *Loan to Value (LTV)* dan *Debt to Income (DTI)*
- b) Instrumen yang berorientasi *asset* dan *liabilities: Limits on Credit Growth, Limits on Foreign Lending* dan *Reserve Requirements*
- c) Instrumen yang berorientasi *buffers: Dynamic Provisioning* dan *Counter Cyclical Requirements*

Diantara ketiga kelompok tersebut, negara di wilayah Asia seperti Singapura, Hongkong, India, Malaysia, Korea Selatan, Indonesia, Thailand, Filipina, Vietnam dan Jepang lebih banyak menggunakan LTV sebagai instrumen kebijakan makroprudensial yang berorientasi kredit (Jacome & Mitra, 2015; Lee, Asuncion, & Kim, 2015; Bank Indonesia, 2016). Kredit yang dimaksud adalah pembiayaan atas kepemilikan rumah, hal ini disebabkan oleh perumahan merupakan sektor yang membutuhkan pembiayaan dalam jumlah besar, dengan semakin besarnya pembiayaan yang disalurkan oleh bank tentu akan diikuti dengan risiko gagal bayar yang semakin tinggi. Untuk mengantisipasi kejadian tersebut, Bank Sentral menggunakan kebijakan LTV agar dapat membantu perbankan dalam menjalankan fungsinya dengan tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian.

1.2. Rumusan Masalah

Pada awal tahun 2015, kebijakan LTV mulai digunakan untuk mendorong perekonomian. Hal tersebut disebabkan oleh kinerja sektor perumahan yang mengalami perlambatan secara global. Perlambatan ini tercermin dari penurunan harga perumahan, dan penurunan permintaan kredit perumahan (Bank Indonesia, n.d.). Sebagai respon atas perlambatan yang terjadi, Bank Sentral cenderung melakukan pelanggaran kebijakan LTV dengan cara menaikkan rasio LTV untuk kredit perumahan.

Berdasarkan penjelasan yang telah dipaparkan, dapat diketahui bahwa kebijakan LTV memiliki dua kegunaan, yaitu untuk menjaga stabilitas sistem keuangan dan mendorong pertumbuhan ekonomi. Hal ini tertuang pada Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016 tentang rasio LTV untuk kredit properti, rasio *financing to value* untuk pembiayaan properti, dan uang muka untuk kredit. Pada peraturan tersebut dijelaskan bahwa kebijakan LTV untuk kredit perumahan mampu menahan

penurunan kredit yang diberikan, tetapi belum cukup kuat untuk meningkatkan pertumbuhan kredit di sektor perumahan, sehingga diperlukan pelonggaran lebih lanjut agar dapat memberikan efek pengganda dalam pertumbuhan ekonomi. Pada intinya, Bank Sentral menerapkan pelonggaran kebijakan LTV agar dapat mendorong pertumbuhan ekonomi dengan tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian.

Pertanyaan Penelitian

Bagaimana pengaruh pelonggaran kebijakan LTV terhadap pertumbuhan ekonomi?

1.3. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Penggunaan kebijakan makroprudensial telah menjadi pertimbangan setiap negara. Selain bertujuan untuk menjaga stabilitas sistem keuangan, kebijakan ini juga dapat menjadi alternatif untuk mendorong pertumbuhan ekonomi. Salah satu kebijakan makroprudensial yang banyak diterapkan oleh negara di kawasan Asia pasca krisis keuangan global adalah LTV.

Berdasarkan dengan latar belakang dan rumusan masalah diatas, tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis pengaruh pelonggaran kebijakan LTV terhadap pertumbuhan ekonomi di 10 Negara Asia. Dengan dilakukannya penelitian ini, penulis berharap dapat memberikan manfaat bagi banyak pihak, seperti Bank Sentral setiap negara dan para mahasiswa Program Studi Ekonomi Pembangunan Universitas Katolik Parahyangan. Bagi Bank Sentral, manfaat yang dimaksud adalah sebagai masukan dalam menetapkan kebijakan lanjutan terkait LTV. Kemudian, bagi para mahasiswa manfaat yang dimaksud adalah untuk memperluas pengetahuan mengenai pengaruh pelonggaran kebijakan LTV terhadap pertumbuhan ekonomi.

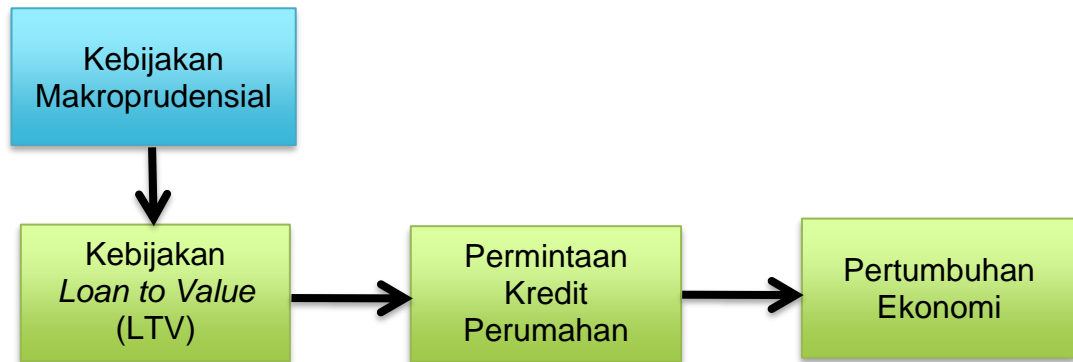
1.4. Kerangka Pemikiran

Sektor perbankan memiliki kontribusi besar terhadap pertumbuhan ekonomi. Menurut Patrick (1966), arah keterkaitan sektor perbankan dengan pertumbuhan ekonomi dapat dijelaskan melalui hipotesis *supply-leading*. Hipotesis *supply-leading* menjelaskan bagaimana perkembangan sektor perbankan dapat meningkatkan pertumbuhan ekonomi. Hipotesis ini dilihat dari sisi penawaran kredit, apabila sektor perbankan semakin berkembang, maka semakin banyak pula dana yang dapat dialokasikan untuk kredit, hal tersebut dapat meningkatkan permintaan kredit perumahan, salah satunya kredit perumahan. Peningkatan permintaan kredit perumahan ini akan berpengaruh terhadap pertumbuhan ekonomi (*ceteris paribus*).

Berdasarkan teori ekonomi, pertumbuhan ekonomi dipengaruhi oleh kredit perumahan, baik itu dari sisi permintaan ataupun penawaran. Akan tetapi, yang menjadi fokus pada penelitian ini adalah permintaan kredit perumahan. Dalam upaya menjaga stabilitas sistem keuangan dan mendorong pertumbuhan ekonomi, Bank Sentral mengeluarkan suatu kebijakan yang diberi nama makroprudensial. Instrumen kebijakan makroprudensial yang sering digunakan untuk kredit perumahan adalah LTV. Kebijakan ini merupakan perbandingan nilai kredit yang dapat diberikan oleh sektor perbankan terhadap nilai rumah yang diagunkan. Ketika Bank Sentral melakukan pelonggaran kebijakan LTV dengan cara menaikkan rasio LTV untuk kredit perumahan, maka kredit yang diberikan oleh sektor perbankan akan semakin besar yang mengakibatkan uang muka yang perlu dibayar oleh masyarakat semakin kecil. Hal tersebut tentu akan mempermudah masyarakat dalam memiliki rumah, dimana kenaikan LTV ini diperuntukan bagi masyarakat yang belum memiliki rumah sehingga permintaan kredit perumahan akan meningkat. Selain itu, permintaan kredit perumahan juga dipengaruhi oleh keadaan fundamental seperti pendapatan, tingkat suku bunga, harga perumahan dan populasi. Dengan demikian, dapat diketahui bahwa pelonggaran kebijakan LTV merupakan salah satu upaya Bank Sentral untuk mengembangkan sektor perbankan yang dapat meningkatkan penawaran kredit perumahan yang disalurkan sehingga permintaan kreditnya pun meningkat.

Perkembangan sektor perbankan tersebut dapat meningkatkan pertumbuhan ekonomi melalui fungsinya sebagai lembaga intermediasi. Pertumbuhan ekonomi yang dimaksud dalam penelitian ini dapat dilihat melalui *gross domestic product* (GDP) yang terdiri atas empat komponen utama, yaitu konsumsi, investasi, pengeluaran pemerintah dan ekspor neto. Setiap terjadi kenaikan dari salah satu komponen tersebut, akan cenderung meningkatkan nilai GDP *ceteris paribus*. Apabila dikaitkan dengan sektor perumahan, ketika sektor perbankan berkembang maka semakin besar pula pendanaan yang dapat dialokasikan untuk kredit perumahan. Hal ini akan diikuti dengan peningkatan permintaan kredit perumahan karena perumahan merupakan kebutuhan pokok yang harus dipenuhi. Maka dari itu, ketika permintaan kredit perumahan meningkat akan berdampak pada peningkatan konsumsi masyarakat sehingga GDP akan meningkat.

Gambar 1. Kerangka Pikir



Berdasarkan penjelasan sebelumnya, dapat diketahui bahwa kebijakan LTV tidak berpengaruh langsung terhadap pertumbuhan ekonomi yang ditunjukkan pada **Gambar 1**. Dapat dilihat bahwa kebijakan LTV berpengaruh terhadap permintaan kredit perumahan, variabel independen yang digunakan adalah rasio LTV dan variabel dependennya adalah permintaan kredit perumahan. Selain itu, penulis menggunakan variabel kontrol seperti populasi, harga rumah, tingkat suku bunga pinjaman konsumsi riil dan *Gross Domestic Income* (GDI). Setelah permintaan kredit perumahan dipengaruhi oleh LTV dan variabel kontrol lainnya, variabel permintaan kredit perumahan memengaruhi pertumbuhan ekonomi, variabel independen yang digunakan adalah permintaan kredit perumahan dan konsumsi. Sedangkan, variabel dependen yang digunakan adalah *gross domestic product real* (GDP riil). Dengan demikian, dapat diketahui bahwa pelanggaran kebijakan LTV berpengaruh terhadap permintaan kredit perumahan, yang kemudian akan memengaruhi pertumbuhan ekonomi.

Untuk menunjukkan pengaruh kebijakan LTV terhadap pertumbuhan ekonomi di 10 Negara Asia, penulis menggunakan metode analisis statistik dengan teknik estimasi *Two-Stage Least Square* (2SLS). Estimasi ini dilakukan agar dapat meminimalisir hasil eror yang disebabkan oleh adanya dua persamaan dalam penelitian ini dan persamaan yang berkorelasi dengan variabel bebasnya. Hal tersebut ditunjukkan oleh kebijakan LTV yang berpengaruh terhadap permintaan kredit perumahan, yang kemudian permintaan kredit perumahan tersebut akan berpengaruh terhadap pertumbuhan ekonomi.