

# **PENGARUH LOAN TO VALUE DAN SHOCK VARIABEL MAKRO EKONOMI TERHADAP PERTUMBUHAN INDUSTRI PROPERTI INDONESIA**

**Lokot Zein Nasution**

Pusat Kebijakan Ekonomi Makro, Kebijakan Fiskal, Kementerian Keuangan RI  
Jl. Wahidin No.1 Jakarta, Gedung R.M Notohamiprodjo  
Email : lokot.nasution@yahoo.com

Diterima : 28/10/2013    Direvisi : 25/11/2013    Disetujui : 23/12/2013

## **ABSTRAK**

*Penelitian ini membahas perkembangan kredit perumahan di Indonesia. Tujuan penelitian ini untuk melihat perkembangan kredit perumahan di Indonesia apabila terdapat guncangan pada variabel makro ekonomi yaitu suku bunga dan inflasi serta dengan adanya kebijakan baru loan to value (LTV). Alat analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah vector autoregression (VAR) di mana peneliti menggunakan impulse response dan variance decomposition dalam menentukan perkembangan kredit perumahan di Indonesia. Hasil menjelaskan bahwa variabel makroekonomi (suku bunga dan inflasi) hanya memiliki dampak kepada konsumen yang sedang melakukan pelunasan kredit perumahan sedangkan kebijakan LTV lebih berpengaruh terhadap permintaan perumahan dimana dengan adanya kebijakan LTV, permintaan akan kredit baru perumahan mengalami penurunan.*

**Kata kunci:** *Perkembangan kredit perumahan, permintaan kredit perumahan, perkembangan usaha perumahan, indeks harga properti residensial, suku bunga, inflasi*

## **EFFECT OF LOAN TO VALUE AND VARIABLE SHOCK MACRO ECONOMIC GROWTH OF INDUSTRIAL PROPERTY INDONESIA**

## **ABSTRACT**

*This study discusses the development of housing loans in Indonesia. The purpose of this study to look at the development of housing loans in Indonesia where there are shocks on macroeconomic variables that interest rates and inflation as well as with the new policy loan to value (LTV). Analysis tools used in this study are Vector Autoregression (VAR) in which the researchers used the impulse response and variance decomposition in determining the development of housing loans in Indonesia. Results explained that the macroeconomic variables (interest rates and inflation) have only a moderate impact to the consumer shall pay the mortgage policy while the LTV is more influential on housing demand where the presence of LTV policy, demand for new housing loans has decreased.*

**Keywords:** *Development of housing loan, housing loan demand, housing business development, residential property price index, interest rates, inflation.*

## PENDAHULUAN

### Latar Belakang

Pertumbuhan properti di Indonesia tahun 2013 diprediksi akan naik 20% dari tahun 2012 (Setyo Maharso, 2012). Pertumbuhan tertinggi akan terjadi di Jawa, Sumatera, Kalimantan, dan Sulawesi terutama pada properti sektor perumahan dan apartemen. Nilai transaksi properti tahun 2012 berkisar antara Rp 211 triliun – Rp214 triliun.

Pada sisi kredit properti, pertumbuhan kredit segmen flat dan apartemen terlihat sangat tinggi namun segmen perumahan (*landed house*) relatif rendah. Pada Mei 2013, kredit kepemilikan flat & apartemen masih tumbuh 87,4% dibandingkan bulan yang sama pada tahun sebelumnya. Bahkan pada Januari 2011 kredit ke segmen tersebut sempat tumbuh sebesar 150%. Sementara itu, pertumbuhan kredit perumahan relatif stabil. Pada Januari 2011 pertumbuhan kredit segmen perumahan mencapai 16,96% dan pada bulan Mei 2013 tumbuh 14,26% (Anonim 2013).

Kondisi pertumbuhan kredit di atas perlu untuk diwaspadai. Menyimak pada pengalaman negara Amerika Serikat, sejak tahun 1998 sampai dengan 2006 pertumbuhan harga properti perumahan meningkat dengan

tajam. Laju pertumbuhan kredit mencapai 12,5%/tahun selama kurun waktu 8 tahun. Indeks Harga properti perumahan pada tahun 1998 adalah US 60 dan pada tahun 2006 naik menjadi US 160. Setelah tahun 2006, indeks harga properti perumahan jatuh pada US 130 pada tahun 2008 dan semakin jatuh terpuruk sehingga menimbulkan krisis bubble properti di Amerika Serikat (Ragimun, 2012).

Sedangkan apabila dilihat dari pergerakan harga saham perumahan, pergerakan harga saham perumahan di Indonesia dalam beberapa bulan terakhir juga mengalami penurunan. Saham – saham di bidang properti secara mayoritas turun tajam, nilai tukar rupiah yang semakin melemah menembus hingga Rp11.000,00 per dollar, ditambah dengan kenaikan BI rate tentunya menambah besar resiko gagal bayar bagi kredit perumahan. Sekilas fenomena yang terjadi di Indonesia mirip seperti peristiwa kredit perumahan yang terjadi di Amerika Serikat.

Untuk mengatasi beberapa permasalahan yang mungkin akan ditimbulkan dalam penyaluran kredit perumahan ini, maka Bank Indonesia membuat suatu kebijakan baru yang disebut dengan LTV (Loan to Value)

dimana hal ini bagi para calon pembeli rumah diharapkan mampu membayar uang muka sekitar 30% dari total kredit perumahan yang diajukan, dan pihak perbankan hanya diperbolehkan memberikan agunan maksimal 70%. Hal ini tentu saja dimaksudkan untuk meminimalisir gagal bayar. Dengan adanya kebijakan baru ini diharapkan *asymetri information* dapat sedikit diatasi.

Berdasarkan paparan latar belakang diatas, tentunya perkembangan kredit yang terjadi di Indonesia memang cukup tinggi melebihi dari ekspektasi yang diharapkan, akan tetapi beberapa bulan terakhir ini pergerakan kredit properti mengalami penurunan dan ditambah dengan semakin memburuknya kondisi beberapa variabel makro ekonomi Indonesia mengakibatkan timbul kekhawatiran seperti yang terjadi pada negara Amerika Serikat dimana penyebab krisis finansial global bermula dari kredit perumahan yang mengalami guncangan hebat. Maka di sini peneliti mengambil judul “Pengaruh *Loan To Value* dan Shock Variabel Makroekonomi Terhadap Pertumbuhan Industri Properti Indonesia”.

## Tujuan

Mempertimbangkan pertumbuhan properti di Indonesia akhir-akhir ini dan pengalaman terjadinya krisis properti di Amerika Serikat, maka perlu dikaji instrument-instrument keuangan dan fiskal sebagai pengendali pertumbuhan sektor properti di Indonesia. Kajian ini bertujuan untuk mengetahui berbagai instrument yang pengendali yang ada di Indonesia dan kelemahan-kelemahan yang perlu diperbaiki untuk lebih meningkatkan peranan pemerintah sebagai pengendali pembangunan.

## METODOLOGI

Kajian ini menggunakan metode logi analisa deskriptif dengan menggunakan data skunder berupa data *time series*. Data diperoleh dari lembaga pemerintah dan lembaga lain yang terkait dengan kajian ini.

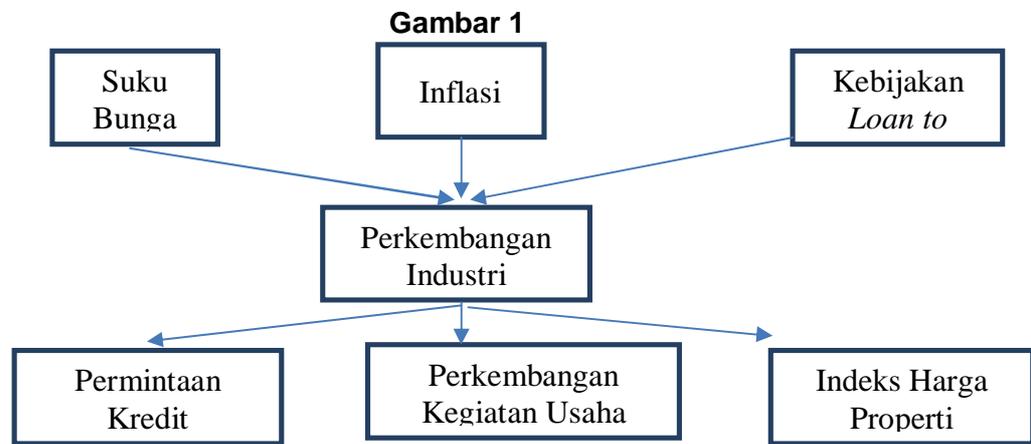
Penelitian dilakukan dengan metode deskriptif kuantitatif menggunakan *Regresi Vector Autoregression* (VAR) untuk mengetahui keterkaitan antar variabel dan kontribusi masing-masing variabel terhadap perubahan variabel lainnya. Walaupun ada metode lain yang lebih sederhana untuk mengetahui keterkaitan antar variabel, misalnya dengan *Ordinary Least Squares* (OLS) namun tidak seperti dengan VAR. VAR selain dapat

digunakan untuk analisis keterkaitan antar variabel, VAR juga dapat melihat pergerakan respon dan variabilitas seluruh variabel selama periode penelitian, yaitu melalui hasil *impulse response* dan *variance decomposition* baik dengan grafik maupun tabel.

**Kerangka Berpikir**

Peneliti berusaha menjelaskan bahwa perkembangan kredit peruma

han yang terdapat di Indonesia di sini dilihat menjadi tiga aspek yaitu: permintaan kredit perumahan, perkembangan kegiatan usaha perumahan dan indeks harga properti, dimana dalam perkembangan industri perumahan ini dipengaruhi oleh suku bunga, inflasi dan kebijakan *loan to value*.



**Tinjauan Pusataka**

**Teori Permintaan**

Menurut Sadono Sukirno (2003) permintaan adalah keinginan konsumen membeli suatu barang pada berbagai tingkat harga tertentu selama periode waktu tertentu. Fungsi permintaan seorang konsumen akan suatu barang dapat dirumuskan sebagai :

$$D_x = f ( Y, P_y, T, u ) \dots \dots \dots (2)$$

Dimana :  $D_x$  = Jumlah barang yang diminta

- $Y$  = Pendapatan Konsumen
- $P_y$  = Harga Barang Lain

$T$  = Selera

$U$  = Faktor-faktor Lainnya

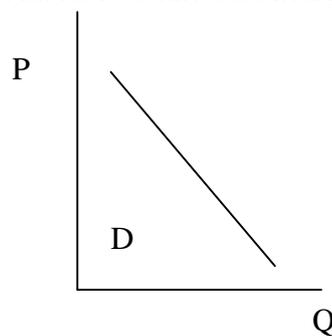
Persamaan tersebut berarti jumlah barang X yang diminta dipengaruhi oleh harga barang X, pendapatan konsumen, harga barang lain, selera dan faktor-faktor lainnya. Dimana  $D_x$  adalah jumlah barang X yang diminta konsumen,  $Y$  adalah pendapatan konsumen,  $P_y$  adalah harga barang selain X,  $T$  adalah selera konsumen dan  $U$  adalah Faktor-faktor lainnya.

### Kurva Permintaan

Jika dimisalkan permintaan seseorang hanya dipengaruhi oleh harga barang itu sendiri, maka setiap perubahan harga barang tersebut akan mempengaruhi keputusan konsumen untuk menentukan berapa jumlah yang akan dimintanya. Pada umumnya jika suatu barang naik, maka jumlah barang yang diminta akan turun, begitu pula sebaliknya.

Kurva permintaan adalah kurva yang menghubungkan antara tingkat harga suatu barang dengan jumlah yang diminta atas barang tersebut, *ceteris paribus*. Hubungan antar harga suatu komoditi dengan jumlah yang diminta dapat dilihat dalam grafik permintaan di bawah ini (Suryawati, 2005: 12).

Gambar 2  
Kurva Permintaan Individu



Seperti disebutkan di atas, maka harus dapat membedakan jumlah yang diminta dan permintaan. Perubahan harga akan mempengaruhi jumlah yang diminta, bukan permintaan. Sedangkan perubahan permintaan akan menyebabkan kurva permintaan bergeser ke kanan dan ke kiri (Gambar 2). Pergeseran kurva permintaan berarti jumlah yang diminta akan berubah di setiap tingkat harga.

Kurva permintaan mempunyai *slope* yang menurun ke kanan (berslope negatif) yang berarti jika harga suatu barang naik (asumsi yang

lain tetap- *ceteris paribus*), maka konsumen akan cenderung untuk menurunkan permintaannya atas barang tersebut, begitu pula sebaliknya dan hal ini disebut Hukum Permintaan. Suryawati (2005:13).

### Permintaan Pasar

Permintaan pasar merupakan jumlah total suatu barang yang ingin dibeli oleh setiap konsumen pada setiap tingkat harga atau dengan kata lain merupakan penjumlahan permintaan individual. Permintaan individual adalah jumlah suatu barang

yang dibeli oleh konsumen pada setiap tingkat harga. Suryawati (2005 : 15).

Permintaan Pasar

$$= f ( P_x, I_i )$$

$$= f ( P_x, I_a ) + f_b ( P_x, I_b )$$

$$= a f_i ( P_x, I_i ) \dots ( 3 )$$

Dimana  $P_x$  adalah harga barang  $x$ ,  $I_a$  adalah pendapatan konsumen A,  $I_b$  adalah pendapatan konsumen B.

### **Faktor-faktor yang Mempengaruhi Permintaan**

Menurut Suryawati (2005 : 15), ada beberapa faktor yang menyebabkan mengapa suatu permintaan konsumen terhadap suatu barang berubah : 1) Harga barang itu berubah sedang faktor yang lain tetap; 2) Perubahan ini hanya menyebabkan pergerakan di sepanjang kurva permintaan; 3) Salah satu atau lebih faktor-faktor lain berubah (tidak ada lagi *ceteris paribus*); 4) Perubahan ini menyebabkan terjadi pergeseran seluruh kurva permintaan. Kenaikan permintaan akan menyebabkan kurva permintaan bergerak naik ke kanan. Sebaliknya jika permintaan turun maka kurva permintaan akan bergeser turun ke kiri. Adapun faktor-faktor pembentuk keadaan *ceteris paribus* adalah : a) Pendapatan : Bila pendapatan konsumen naik, maka permintaan akan naik dan sebaliknya, Namun untuk

kasus barang inferior peningkatan pendapatan justru akan mengurangi permintaan suatu barang; a) Jumlah konsumen di pasar : Peningkatan konsumen akan meningkatkan permintaan suatu barang di pasar; b) Selera atau preferensi konsumen : Bila selera konsumen terhadap suatu barang naik, maka kurva permintaan akan bergeser ke kanan, yang berarti di setiap tingkat harga konsumen akan menambah konsumsinya.

### **Elastisitas Permintaan**

Elastisitas merupakan suatu hubungan kuantitatif antar variabel-variabel, misal antara jumlah yang diminta dengan harga barang tersebut. Sesuai dengan hukum permintaan komoditi tersebut. Besar perubahan permintaan akibat perubahan harga tersebut akan berbeda dari satu keadaan ke keadaan lain. Secara teori ekonomi dikenal istilah elastisitas harga permintaan (*price elasticity of demand*) sebagai suatu konsep yang menghubungkan perubahan kuantitas pembelian/ permintaan optimal atas suatu komoditi dengan perubahan harga relatifnya (Miller dan Meiner, 2000,111).

Menurut Sukirno (2003, 102) pengukuran elastisitas permintaan

sangat bermanfaat bagi pihak swasta dan pemerintah. Bagi pihak swasta pengukuran elastisitas permintaan dapat digunakan sebagai landasan untuk menyusun kebijakan perekonomian yang akan dilaksanakannya seperti kebijakan impor komoditi yang akan mempengaruhi harga yang ditanggung rakyatnya.

Pengukuran elastisitas permintaan kerap dinyatakan dalam ukuran koefisien elastisitas permintaan. Koefisien permintaan merupakan ukuran perbandingan persentase perubahan harga atas barang tersebut (Sukirno, 2003,104).

Menurut Sukirno (2003, 111) terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi elastisitas permintaan suatu barang, yaitu : 1) Tingkat kemampuan barang – barang lain untuk menggantikan barang yang bersangkutan. Apabila suatu barang mempunyai banyak barang pengganti (barang substitusi), permintaan atas barang tersebut cenderung akan bersifat elastis. Perubahan harga yang kecil akan beralih ke barang lain sebagai penggantinya. Untuk barang yang tidak memiliki barang pengganti, permintaan atas barang tersebut barang yang tidak memiliki barang

pengganti, permintaan atas barang tersebut bersifat tidak elastis. Karena konsumen sukar memperoleh barang pengganti apabila harga barang tersebut naik permintaan tidak banyak berkurang; 2) Persentase pendapatan yang akan dibelanjakan untuk membeli barang tersebut. Besar bagian pendapatan yang digunakan untuk membeli suatu barang dapat mempengaruhi elastisitas permintaan terhadap barang tersebut. Semakin besar bagian pendapatan yang diperlukan elastisitas permintaan terhadap barang tersebut. Semakin besar bagian pendapatan yang diperlukan untuk membeli suatu barang, maka permintaan barang tersebut akan semakin elastis; 3) Jangka waktu pengamatan atas permintaan. Semakin lama jangka waktu permintaan dianalisis, permintaan atas barang tersebut semakin elastis. Jangka waktu yang singkat permintaan tidak bersifat elastis karena perubahan pasar belum diketahui oleh konsumen. Dalam jangka waktu lebih lama konsumen akan mencari barang alternatif untuk menggantikan barang yang mengalami kenaikan harga.

## Faktor Permintaan Lahan

Wolcot (1987) menyatakan bahwa barang dan jasa dikatakan mempunyai nilai bagi seseorang apabila barang dan jasa tersebut memiliki karakteristik sebagai berikut (Rifat : 2004); 1) Kegunaan (*utility*), artinya memiliki kemampuan untuk memberikan kepuasan bagi keinginan dan kebutuhan manusia. Kegunaan suatu properti tergantung pada karakteristiknya, seperti lokasi, aksesibilitas, ukuran, disain dan bentuk lain dari kegunaan yang berpengaruh pada nilai properti; 2) Tersedia secara terbatas (*scarcity*), artinya ketersediaan/ penawaran suatu komoditas relatif terhadap permintaannya. Kelangkaan tanah terkait dengan kegunaan dan kemampuannya dalam memberikan kepuasan; 3) Hasrat atau keinginan (*desire*), adalah harapan pembeli terhadap suatu komoditas untuk dapat memuaskan kebutuhan hidupnya atau keinginan individunya; 4) Daya beli efektif (*effective purchasing power*), adalah kemampuan seseorang secara individu atau kelompok untuk berpartisipasi di pasar untuk memperoleh suatu komoditas di tukar dengan sejumlah uang tertentu atau barang lain yang setara nilainya.

Interaksi faktor-faktor tersebut di atas menciptakan nilai yang tercermin dalam prinsip ekonomi permintaan dan penawaran. Permintaan suatu komoditas tercipta karena komoditas tersebut memiliki kegunaan dan keterbatasan di pasar. Permintaan juga dipengaruhi oleh keinginan untuk memuaskan kebutuhan tetap dibatasi oleh kemampuan oleh kegunaan dan keterbatasan di pasar. Suatu komoditas akan tersedia di pasar apabila dapat memberikan kepuasan kepada pembelinya. Apabila daya beli masyarakat menurun maka penawaran suatu komoditas akan meningkat pula.

Wolcot (1987) juga menyebutkan bahwa nilai suatu property seperti tanah dipengaruhi bahwa nilai suatu properti seperti tanah, dipengaruhi oleh faktor- faktor yang mempengaruhi motivasi suatu kegiatan manusia. Faktor- faktor yang mempengaruhi nilai tanah adalah : 1) Faktor sosial, ditunjukkan dengan karakteristik penduduk yang meliputi jumlah penduduk, jumlah keluarga, tingkat pendidikan, tingkat kejahatan dan lain-lain. Faktor ini membentuk pola penggunaan tanah pada suatu wilayah; 2) Faktor ekonomi, ditunjukkan dalam hubungan permintaan dan penawaran dengan

kemampuan ekonomi suatu masyarakat untuk memenuhi kebutuhannya. Variasi permintaan meliputi jumlah tenaga kerja, tingkat upah, tingkat pendapatan, dan daya beli, suku bunga dan biaya transaksi. Variabel penawaran meliputi jumlah tanah yang tersedia, biaya perijinan, pajak, dan biaya overhead lainnya; 3) Faktor-faktor pemerintah, kebijakan pemerintah baik di bidang politik maupun hukum akan mempengaruhi nilai tanah, misalnya fasilitas keamanan, kesehatan, pendidikan, jaringan transportasi, peraturan perpajakan dan lain-lain; 4) Faktor lingkungan mempengaruhi nilai tanah meliputi kondisi internal, yaitu lokasi, ukuran, topografi, jenis tanah, dimensi. Kondisi eksternal / meliputi keadaan lingkungan sekitar lokasi tersebut seperti keberadaan laut atau pelabuhan, sungai, gunung dan jaringan transportasi yang mempengaruhi kemudahan atau aksesibilitas ke lokasi tanah.

### **Permintaan Perumahan**

Permintaan perumahan memainkan peranan penting dalam mempengaruhi nilai pasar properti jenis perumahan. Hal ini dikarenakan penawaran tanah untuk pembangunan terbatas dari segi

keluasan akan tetap dari segi permintaan selalu berubah dan bertambah. Awang Firdaos (Valuestate, 1997 : 14) menjelaskan bahwa permintaan konsumen terhadap perumahan dipengaruhi oleh faktor – faktor sebagai berikut : 1) Lokasi: Keberadaan lokasi perumahan, apakah dipusat di pinggir kota sangat mempengaruhi minat konsumen dalam membeli rumah. Semakin strategis letak perumahan tersebut berarti semakin baik dan memiliki tingkat permintaan yang semakin tinggi. Faktor-faktor ekonomi dari keberadaan lokasi perumahan juga menjadi pertimbangan konsumen dalam memilih rumah yang dikehendakinya. Jarak menuju tempat kerja, tempat hiburan, dan fasilitas umum sebagai motif efisiensi waktu dan biaya transportasi merupakan faktor ekonomi yang menjadi pertimbangan konsumen di dalam memilih lokasi rumah yang dimaksud ; 2) Pertambahan penduduk: Dengan alasan bahwa setiap orang memerlukan tempat tinggal sebagai tempat berlindung, maka setiap pertambahan penduduk baik secara alami maupun non alami (karena urbanisasi) akan meningkatkan permintaan akan rumah; 3) Pendapatan Konsumen : Kesanggupan seseorang

di dalam memiliki rumah sangat dipengaruhi pendapatan yang diperolehnya. Apabila pendapatan seseorang meningkat dan kondisi perekonomian tidak terjadi resesi dan inflasi, kecenderungan untuk memiliki rumah akan meningkat baik secara kualitas maupun kuantitas; 4) Kemudahan Mendapatkan Pinjaman: Pada pasar properti perumahan, permintaan perumahan dipengaruhi juga oleh kebijakan pemerintah dan institusi keuangan seperti perbankan. Karakteristik pasar properti yaitu membutuhkan dana besar, menyebabkan konsumen sangat tergantung pada kemudahan pendanaan. Kemudahan pendanaan ini dapat berupa fasilitas kredit pinjaman, penurunan tingkat suku bunga pinjaman, dan jangka waktu pelunasan pinjaman. Apabila kemudahan tersebut dapat diperoleh konsumen, dipercaya permintaan akan rumah oleh konsumen akan bertambah. Sebaliknya jika syarat mendapatkan pinjaman sangat ketat, atau suku bunga pinjaman yang tinggi akan menurunkan permintaan rumah oleh masyarakat; 5) Fasilitas dan Sarana Umum: Fasilitas disini meliputi fasilitas umum dan fasilitas sosial, diantaranya infrastruktur, sarana pendidikan, kesehatan, keagamaan,

sarana transportasi, dan lain-lain. Keberadaan fasilitas tersebut membangun serta menarik minat investor yang selanjutnya akan meningkatkan permintaan akan rumah di kawasan tersebut; 6) Harga Pasar Rumah: Seperti dalam hal teori permintaan dan penawaran, semakin tinggi harga barang akan mengakibatkan penurunan permintaan akan barang yang dimaksud. Apabila harga rumah menengah naik, sementara kecenderungan memiliki rumah dengan tingkat harga tersebut akan berkurang dan permintaan akan beralih ke rumah dengan harga yang lebih rendah; 7) Undang-undang : Peraturan tentang jenis hak penggunaan lahan/tanah yang membatasi hak atas tanah tersebut turut menjadi faktor yang mempengaruhi permintaan konsumen akan rumah. Demikian juga dengan peraturan lain seperti peraturan perpajakan (PBB dan BPHTB) turut menjadi faktor yang menjadi pertimbangan konsumen dalam membeli rumah.

### **Definisi Perumahan**

Ada beberapa pengertian mengenai rumah dan perumahan. Menurut *The Dictionary of Real Estate*

*Appraisal* (2002:313) pengertian properti perumahan adalah tanah kosong atau sebidang tanah yang dikembangkan, digunakan atau disediakan untuk tempat kediaman, seperti *single family houses*, apartemen, rumah susun.

Berdasarkan Undang-Undang No 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman: a) Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga; b) Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan; c) Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan unian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Menurut Abd. Rahman (1992: 170) properti perumahan bisa dikategorikan kepada beberapa jenis, yaitu : 1) Rumah tinggal, dapat dibedakan menjadi rumah elit, rumah menengah, rumah sederhana dan rumah murah; 2) Flat, dapat dibedakan menjadi rumah susun, apartemen, dan kondominium.

Menurut Harvey (1989), rumah memiliki 2 arti penting, yaitu : 1) Rumah sebagai kata benda, menunjukkan bahwa tempat tinggal (rumah dan tanah) sebagai suatu komoditi; 2) Rumah sebagai kata kerja, menunjukkan suatu proses dan aktivitas manusia yang terjadi dalam pembangunan, pengembangan maupun sampai proses penghuninya.

Menurut SKB Menteri Dalam Negeri, Menteri PU, Menteri Perumahan Rakyat tahun 1992 Properti perumahan dapat dikategorikan menjadi beberapa jenis, yaitu : 1) Rumah sederhana adalah rumah yang dibangun di atas tanah dengan luas kaveling antara 54 m<sup>2</sup> sampai 200 m<sup>2</sup> dan biaya pembangunan per m<sup>2</sup> tidak melebihi dari harga satuan per m<sup>2</sup> tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas pemerintah kelas C yang berlaku; 2) Rumah menengah adalah rumah yang dibangun di atas tanah dengan luas kaveling antara 200 m<sup>2</sup> sampai 600 m<sup>2</sup> dan/atau biaya pembangunan per m<sup>2</sup> antara harga satuan per m<sup>2</sup> tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas pemerintah kelas C sampai A yang berlaku; d) Rumah mewah adalah rumah yang dibangun di atas tanah dengan luas kaveling antara 600 m<sup>2</sup> sampai

dengan 2000 m<sup>2</sup> dan/ atau biaya pembangunan per m<sup>2</sup> di atas harga satuan per m<sup>2</sup> tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas kelas A yang berlaku. Harga satuan per m<sup>2</sup> tertinggi untuk pembangunan rumah dinas pemerintah adalah harga satuan per m<sup>2</sup> tertinggi yang tercantum dalam Pedoman Harga Satuan per m<sup>2</sup> tertinggi untuk pembangunan gedung pemerintahan dari rumah dinas yang secara berkala ditetapkan oleh departemen Pekerjaan Umum dan Direktorat Jenderal Cipta Karya.

#### ***Loan To Value***

Kebijakan LTV ditujukan untuk lebih meningkatkan aspek prudential bank dalam penyaluran kredit properti. Ketentuan *Loan to Value* (LTV) maksimal bagi KPR telah berlaku sejak 15 Juni 2012, namun pertumbuhan KPR tipe > 70 m<sup>2</sup> dan kredit untuk flat/apartemen > 70 m<sup>2</sup> masih tinggi masing-masing mencapai 25,5% dan 63,3% pada Juli 2013.

Tingginya pertumbuhan KPR disertai dengan tingginya kenaikan indeks harga properti residensial di pasar primer (sebesar 12,1% , y.o.y, pada Tw2-2013) dengan kenaikan tertinggi pada harga rumah kecil (luas < 36 m<sup>2</sup>) sebesar 16,7% (y.o.y) pada Tw2-2013.

Kenaikan harga yang tinggi antara lain didorong oleh tingginya permintaan terhadap perumahan baik untuk rumah tinggal maupun untuk investasi. Kenaikan harga yang cukup tinggi dikhawatirkan dapat menjadi pemicu instabilitas keuangan apabila terjadi “gagal bayar” oleh masyarakat yang memanfaatkan jasa lembaga keuangan sebagai sumber pembiayaan dalam pembelian properti.

Adapun persyaratan kredit kredit bagi kebijakan LTV adalah sebagai berikut

#### ***Debitur:***

a) Kewajiban menyampaikan surat pernyataan yang memuat seluruh fasilitas kredit/pembiayaan untuk pemilikan rumah tapak, rumah susun, rumah kantor, rumah toko dan/atau kredit beragun properti yang masih berjalan baik dari bank yang sama maupun bank lainnya; b) Pengenaan rasio LTV/FTV memperhitungkan seluruh fasilitas kredit/pembiayaan yang diterima berdasarkan urutan waktu penerimaan; c) Terhadap debitur suami dan istri diperlakukan sebagai 1 debitur kecuali terdapat perjanjian pemisahan harta yang disahkan oleh notaris.

#### ***Bank:***

a) Klausul tambahan dalam PK untuk memastikan pemenuhan ketentuan LTV/FTV; b) Larangan pemberian fasilitas kredit untuk pemenuhan uang muka kepemilikan properti dan/atau kendaraan bermotor; c) Pengaturan perhitungan LTV/FTV untuk tambahan terhadap fasilitas yang masih berjalan (*Top up*) atau pembiayaan baru

berdasarkan Properti yang masih menjadi agunan dari fasilitas KPP iB sebelumnya; d) Pengaturan pemberian fasilitas KPP/KPP iB dengan agunan yang belum tersedia secara utuh yang hanya dapat diberikan untuk fasilitas KPP/KPP iB pertama.

Tabel 2.1  
Perkembangan Pertumbuhan KPR

Growth (yoy)	Jan-11	Jan-12	Mar-13	Jun-13	Jul-13
<b>KPR Tipe 22s.d 70</b>	24.6%	18.6%	13.0%	27.7%	28.5%
<b>KPR Tipe &gt;70</b>	35.0%	47.2%	39.8%	24.1%	25.5%
<b>Flat/Apt s.d Tipe 21</b>	7.1%	295.3%	128.9%	95.8%	85.6%
<b>Flat/Apt Tipe 21 s.d Tipe 70</b>	317.3%	80.4%	79.6%	55.7%	57.2%
<b>Flat/Apt&gt;70</b>	161.2%	68.1%	70.4%	62.3%	63.3%
<b>Ruko/Rukan</b>	125.2%	31.4%	34.6%	30.1%	30.7%

## HASIL

### Kondisi Industri Perumahan di Indonesia

Industri properti di masyarakat mempunyai arti yang berbeda dengan industri properti yang diamati oleh beberapa lembaga penelitian. Pada lembaga penelitian, properti terdiri dari 4 kategori. Kategori pertama adalah properti untuk tempat tinggal (*residensial*) misalnya perumahan, *town house*, condominium, apartemen.

Kategori properti kedua adalah properti untuk komersial seperti rumah toko (*ruko*) atau rumah kantor (*rukan*), *trade center*, *shopping mall* dan *office building*. Untuk kategori ketiga, jenis properti yang digunakan untuk kegiatan industri seperti *industrial estate*, *warehouse*, *logistic center*, *dry port* dan *distribution center*. Kategori keempat adalah properti untuk kegiatan wisata atau turisme, seperti

hotel, convention hall, villa dan resort (Ragimun, 2012).

Pada properti residensial, sampai dengan tahun 2013 kuartal 2, terjadi peningkatan indeks harga properti (IHPR) residensial sebesar 2,19% (qtq) atau 12,11% terhadap tahun 2012. Kenaikan tertinggi terjadi pada tipe rumah menengah (2,56%, qtq). Kenaikan harga properti ini disebabkan oleh permintaan masyarakat terhadap rumah tinggal yang menyebabkan naiknya volume penjualan sebesar 18,08% (qtq). Untuk rumah tinggal tipe menengah dan kecil, kenaikan volume penjualan mencapai 23,47% dan 23,43%

Gambar 3.1

Perkembangan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR)



Gambar 3.2

Perkembangan Indeks Harga Properti Residensial Rumah Tipe Kecil



Gambar 3.3

Perkembangan Indeks Harga Properti Residensial Rumah Tipe Menengah



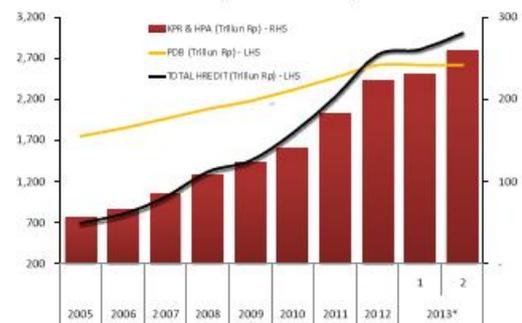
Gambar 3.4

Perkembangan Indeks Harga Properti Residensial Rumah Tipe Besar



Gambar 3.5

KPR & KPA, Total Kredit, PDB



Sumber: Bank Indonesia

Kenaikan volume penjualan properti residensial tercermin pula dari meningkatnya penyaluran kredit properti dalam bentuk KPR dan KPA. Pada perioder April - Juni tahun 2013, KPR mengalami pertumbuhan sebesar 12,33% (qtq) dengan nilai kredit sebesar Rp. 259,01 Triliun.

Pertumbuhan KPR tersebut lebih tinggi daripada pertumbuhan total kredit perbankan yang sebesar 7,10% (qtq). Penyaluran kredit tersebut lebih banyak disalurkan melalui mekanisme KPR biasa (95,87%) dari pada mekanisme Fasilitas Likuiditas Pembiayaan perumahan (FLPP) yang hanya sebesar 4,13%.

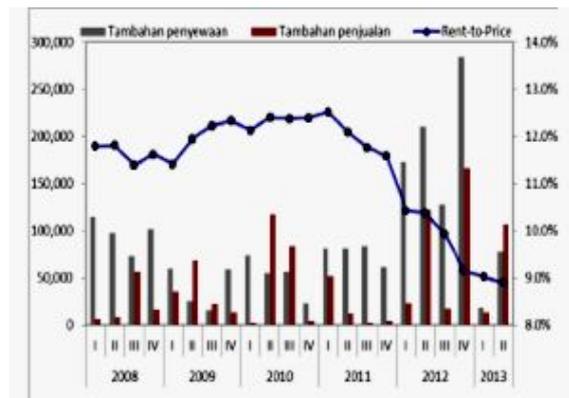
Pemerintah sudah mempunyai target untuk membangun 350.000 unit rumah untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) melalui mekanisme FLPP ini. Sampai Juni tahun 2013, sudah 67,33% dari Rp. 2,7 Triliun dana yang dicairkan.

Perkembangan properti ruang perkantoran di Jabodetabek sampai dengan Juni 2013 menunjukkan pertumbuhan yang baik. Tambahan ruang perkantoran untuk disewa meningkat 1,53% (qtq) di tahun 2013 dan untuk ruang perkantoran untuk dijual meningkat 7,76% (qtq). Peningkatan ini terlihat dari naiknya harga penjualan ruang perkantoran sebesar 4,90% (qtq).

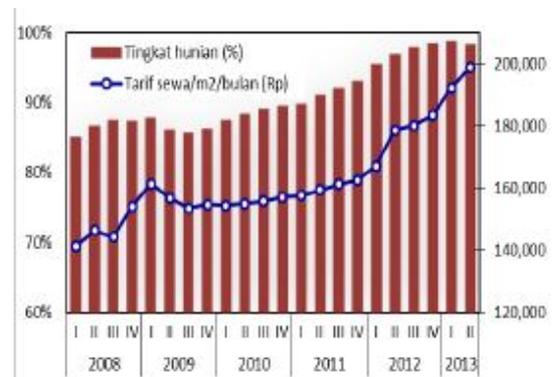
Pada ruang kantor untuk penyewaan, terlihat bahwa sejak tahun 2008, tingkat hunian meningkat dari 86,00% sampai 95,00% di tahun 2013. Demikian juga dengan tarif sewa yang meningkat dari sekitar Rp. 140.000/m2

menjadi Rp. 200.000/m2. Namun perkembangan rasio rent to price menunjukkan hal yang semakin menurun. Pada tahun 2008, nilai rasio rent to price berada pada kisaran 12,00% dan pada tahun 2013 berada pada kisaran 9,00%. Kondisi ini menunjukkan bahwa harga sewa yang semakin kecil bila dibandingkan dengan harga jual properti perkantoran.

Gambar 3.6  
Rasio Rent to Price Ruang Perkantoran



Gambar 3.7  
Tingkat Hunian dan Tarif Sewa Perkantoran



Sumber: Bank Indonesia

Untuk apartemen, jumlah unit yang tersedia sampai dengan Juni 2013 adalah 94.248 unit. Jumlah ini akan semakin bertambah seiring dengan banyaknya pembangunan gedung apartemen lain di pusat-pusat kesibukan masyarakat. Total penjualan unit apartemen di Jabodetabek mencapai 96,39% dan meningkat sebesar 2,21% dibandingkan Januari-Maret tahun 2013. Harga jual apartemen juga meningkat sebesar 4,67% (qtq) dan berada pada kisaran Rp. 18,3 juta/m<sup>2</sup>. Pada jenis properti ini, rasio rent to price mengalami penurunan sejak tahun 2009 sampai 2013 dan mencapai sekitar 10,5%.

Gambar 3.8  
Tingkat Hunian dan Tarif Sewa Apartemen di Jakarta



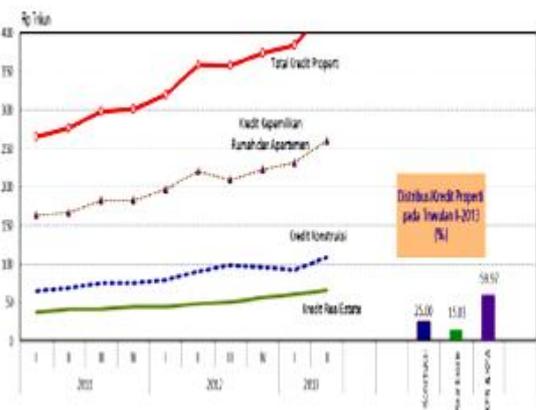
Gambar 3.9  
Rasio Rent to Price Apartemen di Jabodetabek



Sumber: Bank Indonesia

Perkembangan kredit properti menunjukkan bahwa sampai dengan Juni 2013, nilai kredit yang disalurkan sudah mencapai Rp. 433,31 Triliun. Nilai kredit tersebut mengalami pertumbuhan 12,78% (qtq) atau sebesar 20,89% terhadap tahun 2012. Nilai kredit properti memberikan kontribusi sebesar 14,47% dari total kredit yang disalurkan oleh Bank Umum sebesar Rp. 2.993,6 Triliun). Penyaluran kredit perumahan mempunyai proporsi terbesar dalam kredit properti (59,97%). Proporsi terbesar berikutnya adalah untuk kredit konstruksi (25,00%) dan kredit real estate (15,03%). Pertumbuhan kredit yang tinggi ini akan mempengaruhi keuangan negara Indonesia pada sektor properti terutama jika tidak dikendalikan dengan baik (Smit, 2005).

Gambar 3.10  
Perkembangan Nilai Kredit Properti



Sumber: Bank Indonesia

Beberapa faktor yang turut mendorong kenaikan harga properti di Indonesia adalah kenaikan harga BBM. Pemerintah Indonesia telah

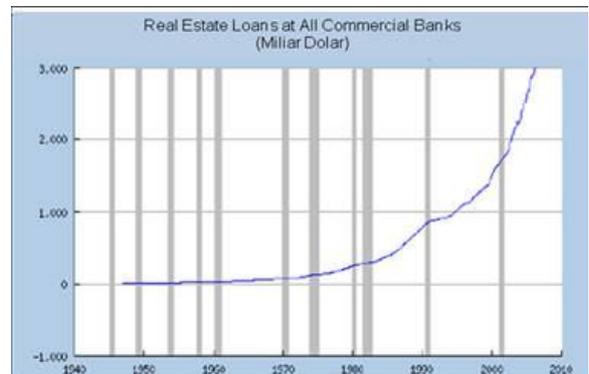
menaikan harga BBM beberapa kali yaitu tahun 2005, 2008, 2009 dan terakhir pada bulan Juni 2013. Selain itu, tarif dasar listrik (TDL) juga mengalami kenaikan dimana mulai bulan April 2013, pemerintah menaikkan kembali TDL sebesar 4,3%. Kenaikan harga BBM dan TDL diperkirakan akan menaikkan harga properti rata-rata sebesar 9,79% (Anonim, 2013).

Di negara Amerika Serikat, pertumbuhan indeks harga perumahan dari tahun 1987 sampai tahun 1989 menunjukkan nilai indeks yang meningkat sampai pada kisaran US 105. Kemudian menurun kembali sampai dengan tahun 1998 pada nilai indeks USD 90. Namun sejak tahun 1998 sampai dengan tahun 2006 nilai indeks harga properti perumahan melejit tinggi (rata-rata 15,00%/tahun) dan mencapai nilai indeks USD 160. Setelah tahun ini, terjadilah over supply properti perumahan dan nilai indeks menurun dratis pada tahun 2010 mencapai USD 130. Kejadian ini dikenal dengan efek Housing Bubble dan menyebabkan Amerika Serikat mengalami krisis keuangan pada tahun 2006-2008 (Sufi, 2009 & Demyanyk, 2011).

Gambar 3.11  
Perkembangan IHPR di  
Amerika Serikat



Gambar 3.12  
Kredit Bank Komersial di  
Amerika Serikat



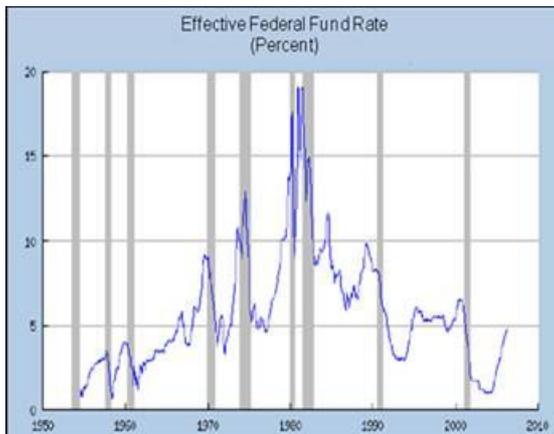
Sumber: Federal Reserve USA

Melihat pada sisi penyaluran kredit, terlihat bahwa sejak tahun 1994, semua bank komersial memberikan tambahan kredit pada sektor perumahan yang besar. Pertumbuhan nilai kredit rata-rata pertahun adalah 8,33% sampai dengan tahun 2010. Total nilai kredit sampai dengan tahun 2010 adalah USD 3.000,00 Miliar.

Pertumbuhan kredit di Amerika Serikat tersebut juga didukung oleh tingkat suku bunga kredit properti yang rendah. Tingkat suku bunga FED sejak tahun 1990 menurun terus

sampai tahun 2006 dari sekitar 9,8% menjadi 4,8%. Demikian pula pada skema Mortgage dimana sejak tahun 1990, suku bunga kredit properti menurun terus dan mencapai nilai sekitar 6,5%/tahun pada tahun 2006.

Gambar 3.13  
Perkembangan Tingkat Suku  
Bunga FED



Gambar 3.14  
Perkembangan Mortgage



Sumber: Federal Reserve USA

Membandingkan kondisi properti di Indonesia dan di Amerika Serikat terlihat bahwa dari nilai IHPR Indonesia cenderung menyamai nilai IHPR di Amerika Serikat. Pada awal

tahun 2013 ini, nilai IHPR mencapai 12,11% sedangkan di Amerika Serikat 15,00%. Pada sisi penyaluran kredit properti perumahan, pertumbuhan kredit perumahan di Indonesia mencapai 12,33% dan lebih tinggi dari pertumbuhan total kredit perbankan yang hanya mencapai 7,10% sedangkan di Amerika Serikat, rata-rata pertumbuhan kredit properti perumahan adalah sekitar 8,33%/tahun. Selain itu, nilai rasio rent to price di Indonesia juga cenderung menurun dari tahun ke tahun. Mempertimbangkan kondisi ini maka pada tahun 2013 ini, Indonesia mempunyai potensi terjadinya housing bubble pada sektor propertinya.

Beberapa kebijakan di bidang keuangan yang telah diterapkan pada sektor properti antara lain adalah UU no. 21 Tahun 1997 Jo. UU no. 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan UU no. 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan. Bank Indonesia pada tahun 2012 telah mengeluarkan paket kebijakan dalam sektor properti. Di dalam Surat Edaran BI nomor 14/10/DPNP tertanggal 15 Maret 2012, BI menetapkan LTV sebesar 70% untuk Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) untuk tipe bangunan komersial

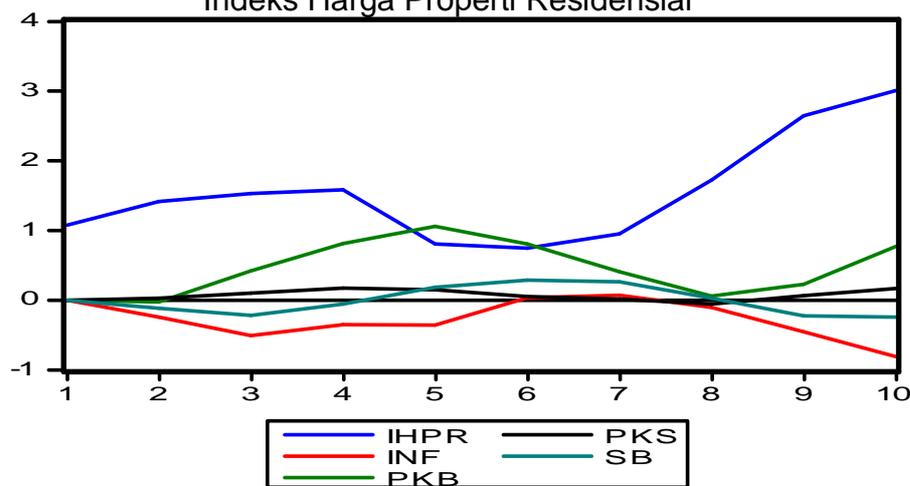
lebih besar dari 70 m<sup>2</sup>. Sampai pada akhir Juni 2013, kebijakan-kebijakan keuangan tersebut masih belum dapat mengendalikan pertumbuhan sektor properti di Indonesia.

**PEMBAHASAN**  
**Analisis Vector Autoregresif (VAR)**

Dalam penelitian ini peneliti ingin melihat shock yang terjadi antar beberapa variabel yang diamati ketika ada perubahan atau guncangan pada variabel lainnya. Peneliti akan melihat

pengaruh dari perubahan pada variabel makro seperti inflasi dan tingkat suku bunga serta dibentuknya kebijakan baru LTV terhadap pertumbuhan dan perkembangan kondisi industri perumahan di Indonesia yang dicerminkan kedalam permintaan kredit perumahan, perkembangan kegiatan usaha perumahan dan indeks harga properti resedensial

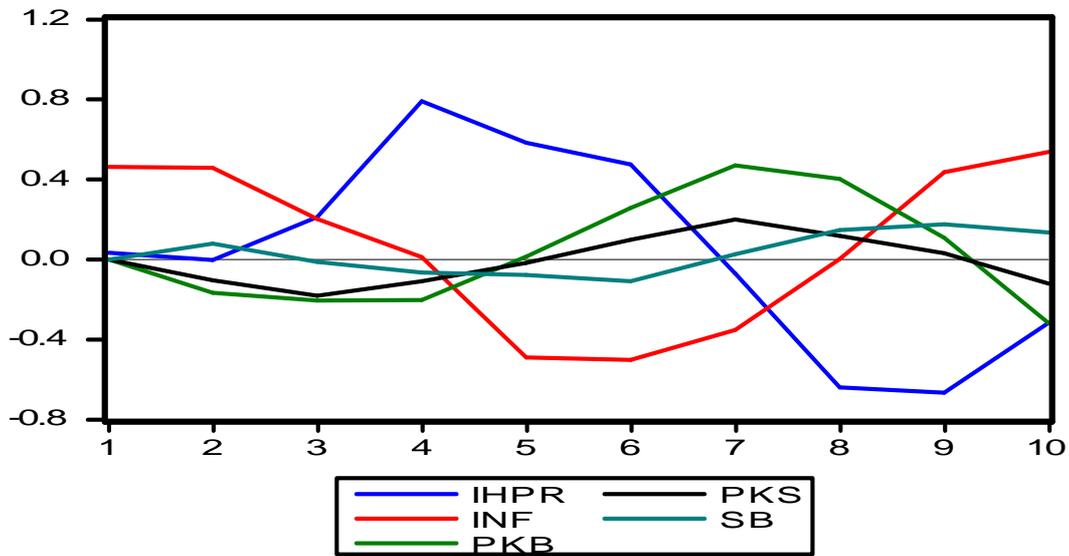
Gambar 3.15  
Impuls Respons Function  
Indeks Harga Properti Residensial



Tabel 3.16  
Variance Decomposition  
Indeks Harga Properti Residensial

Period	S.E.	IHPR	INF	PKB	PKS	SB
1	1.079.530	1.000.000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000
2	1.801.651	9.770.129	1.839.000	0.024664	0.020524	0.414521
3	2.465.186	9.065.487	5.198.423	2.935.299	0.181751	1.029.652
4	3.065.802	8.530.415	4.690.803	8.873.375	0.429178	0.702492
5	3.369.129	7.633.371	5.018.532	1.720.578	0.550988	0.890998
6	3.556.302	7.292.453	4.511.952	2.059.706	0.518567	1.447.888
7	3.714.619	7.343.294	4.172.062	2.009.253	0.476939	1.825.529
8	4.097.988	7.806.118	3.491.138	1.653.154	0.410574	1.505.575
9	4.910.637	8.342.236	3.286.882	1.172.886	0.304034	1.257.864
10	5.874.254	8.452.600	4.204.897	9.921.049	0.296015	1.052.041

Gambar 3.17  
Impuls Respons Function  
Inflasi



Dari hasil IRF dan variance decomposition diatas dapat dikatakan bahwa indeks harga properti residensial sangat responsif terhadap perubahan permintaan kredit baru. Dengan semakin banyaknya permintaan akan perumahan dan selama kebijakan LTV masih bisa

diterima oleh para debitur dan ditunjang dengan suku bunga yang masih dalam ambang batas yang masih dapat dijangkau oleh debitur, indeks harga property residensial masih akan terus meningkat selama beberapa bulan kedepan.

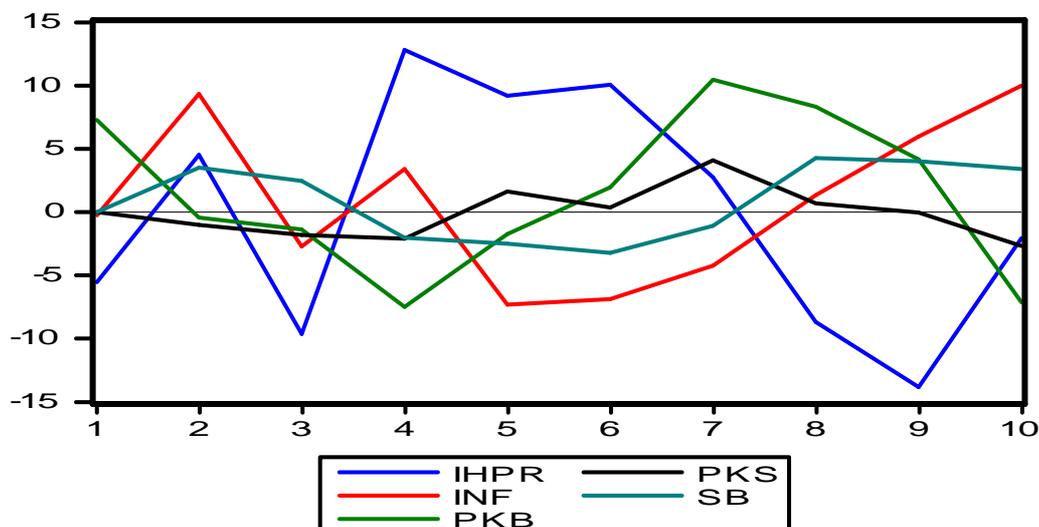
Tabel 3.18  
Variance Decomposition  
Inflasi

Period	S.E.	IHPR	INF	PKB	PKS	SB
1	0.463298	0.554246	9.944.575	0.000000	0.000000	0.000000
2	0.685316	0.254036	9.015.528	5.942.533	2.276.420	1.371.729
3	0.794745	7.348.706	7.358.586	1.108.485	6.935.428	1.045.158
4	1.146.938	5.116.684	3.534.173	8.443.419	4.229.730	0.818277
5	1.379.177	5.326.536	3.706.827	5.848.765	2.942.253	0.875355
6	1.570.590	5.017.710	3.878.462	7.204.462	2.669.870	1.163.951
7	1.690.507	4.348.875	3.780.977	1.396.628	3.707.365	1.027.832
8	1.861.504	4.770.395	3.118.265	1.618.985	3.457.760	1.465.788
9	2.035.612	5.059.382	3.069.531	1.381.786	2.913.992	1.979.019
10	2.159.942	4.707.936	3.343.691	1.444.527	2.896.082	2.142.380

Walaupun inflasi masih terus diprediksi akan meningkat akan tetapi bisnis properti perumahan terutama apabila dilihat dari permintaan akan kredit, perkembangan kegiatan usaha properti untuk kedepannya masih tetap tinggi. Industri properti ini kurang begitu responsif terhadap guncangan inflasi yang terjadi, bisa dikatakan bahwa pemberian kredit perumahan masih bergerak cukup tinggi, walaupun terdapat inflasi yang cukup tinggi akan tetapi selera konsumen untuk melakukan konsumsi yang masih

cukup tinggi maka bisnis properti ini akan diprediksi masih terus meningkat untuk kedepannya ini yang menyebabkan lembaga keuangan atau perbankan masih menunjukkan trend yang positif dalam menyalurkan kredit perumahan. Pengendalian kredit yang dilakukan adalah salah satunya dengan penggunaan kebijakan LTV, dengan adanya kebijakan LTV maka penyaringan akan kredit perumahan yang disalurkan akan jauh lebih baik dan peristiwa kredit macet dapat sedikit teratasi.

Gambar 3.19  
Impuls Respons Function  
Permintaan Kredit Baru



Dengan adanya kebijakan LTV ternyata memberikan dampak cukup signifikan terhadap permintaan kredit baru yang dilakukan oleh para konsumen. Dengan naiknya uang muka yang harus dibayarkan dalam mengajukan kredit perumahan, maka minat konsumen

yang semula cukup tinggi untuk mengajukan kredit berubah mengalami trend menurun dalam beberapa bulan terakhir. Dengan adanya kebijakan LTV dapat dipastikan bahwa kemampuan konsumen untuk melakukan kredit perumahan mendapatkan tekanan.

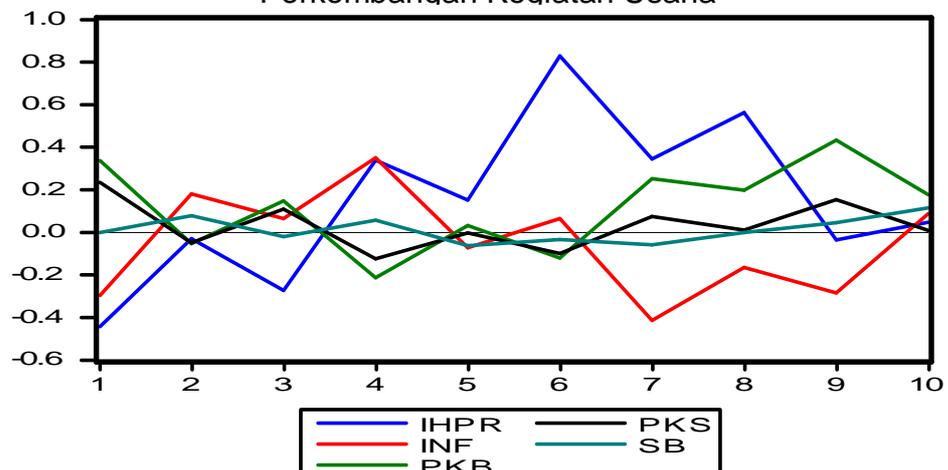
Kebijakan ini memang boleh diartikan nantinya akan mendatangkan dua dampak. Dampak pertama adalah dengan adanya LTV adalah: kesehatan kredit perbankan akan jauh lebih baik dari sebelumnya dikarenakan peristiwa kredit macet akan sedikit teratasi, sedangkan dampak kedua adalah

permintaan akan kredit perumahan ini akan menjadi lesu sehingga walaupun penawaran akan kredit perumahan cuup tinggi akan mendapatkan respon yang kurang dari para konsumen dimana nantinya pada akhirnya akan menurunkan trend pertumbuhan bisnis perumahan.

Tabel 3.20  
Variance Decomposition  
Permintaan Kredit Baru

Period	S.E.	IHPR	INF	PKB	PKS	SB
1	9.164.766	3.665.997	0.072395	6.326.764	0.000000	0.000000
2	1.432.993	2.490.925	4.260.844	2.597.295	0.485518	6.023.840
3	1.778.785	4.542.997	2.997.359	1.745.577	1.333.001	5.807.675
4	2.360.296	5.533.779	1.908.957	2.000.606	1.540.471	4.026.102
5	2.659.155	5.558.143	2.257.887	1.619.519	1.597.029	4.047.483
6	2.949.373	5.681.473	2.378.096	1.360.204	1.311.871	4.490.403
7	3.198.001	4.907.207	2.196.858	2.226.994	2.756.042	3.933.371
8	3.446.761	4.858.759	1.906.458	2.501.625	2.413.240	4.918.344
9	3.805.411	5.304.937	1.811.187	2.171.875	1.979.824	5.140.192
10	4.026.412	4.764.394	2.230.941	2.253.602	2.210.213	5.300.426

Gambar 3.21  
Impuls Respons Function  
Perkembangan Kegiatan Usaha



Sejalan dengan perkembangan kredit baru di bidang perumahan, perkembangan kegiatan usaha perumahan juga mengalami penurunan. Tidak bisa dipungkiri bahwa naik bisnis perumahan ini dikarenakan adanya permintaan kredit perumahan oleh para konsumen yang naik. Akan tetapi dengan diberlakukannya LTV maka secara perlahan masyarakat menengah ke bawah mulai menurun ketertarikannya

kepada pembelian rumah. Banyak masyarakat menengah kebawah lebih memilih untuk melakukan sewa dari pada membeli rumah akibat kebijakan baru tersebut. Walaupun dari pihak pemerintah sudah ada kebijakan untuk rumah murah akan tetapi dengan naiknya nilai uang muka pembayaran uang muka yang naik proporsinya masih dianggap mahal oleh sebagian lapisan masyarakat menengah kebawah.

Tabel 3.22  
Variance Decomposition  
Perkembangan Kegiatan Usaha

Period	S.E.	IHPR	INF	PKB	PKS	SB
1	0.672925	4.340.252	1.941.211	2.507.504	1.211.033	0.000000
2	0.705358	3.967.965	2.423.097	2.336.350	1.150.429	1.221.586
3	0.780945	4.454.202	2.045.399	2.259.948	1.134.388	1.060.629
4	0.954517	4.241.211	2.718.173	2.006.420	9.277.671	1.064.284
5	0.971762	4.336.686	2.677.741	1.947.031	8.951.845	1.433.569
6	1.289.391	6.602.638	1.546.968	1.193.919	5.681.629	0.883122
7	1.422.939	6.005.701	2.115.884	1.295.144	4.934.242	0.898470
8	1.551.790	6.363.441	1.892.968	1.252.592	4.154.532	0.755458
9	1.644.501	5.670.905	1.983.995	1.812.717	4.576.077	0.747753
10	1.661.102	5.566.410	1.972.251	1.890.907	4.488.360	1.215.969

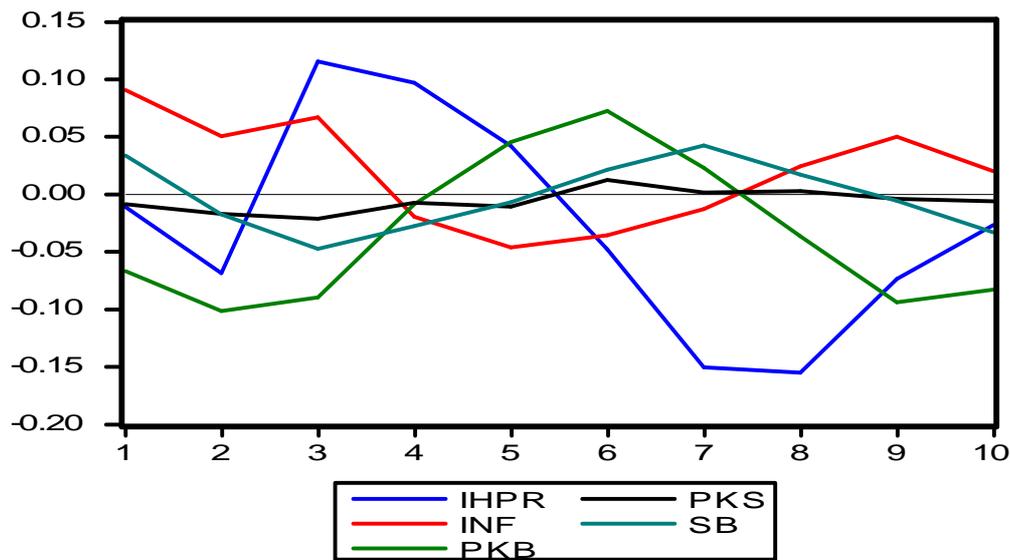
Perkembangan suku bunga selama beberapa pekan terakhir memang mengalami kenaikan, apabila melihat dari segi moneter tujuannya adalah tidak lain untuk mengurangi jumlah uang beredar dan berusaha meredam

tingkat inflasi yang terjadi. Sedangkan untuk bidang perumahan naiknya suku bunga ini lebih berdampak kepada pada debitur dalam pelunasan kredit perumahan karena dengan naiknya suku bunga apabila proses

pembayaran kredit menggunakan suku bunga yang berlaku maka secara otomatis akan membayar jauh lebih tinggi. Sedangkan untuk permintaan

perumahan lebih dipengaruhi oleh kebijakan baru yang diterbitkan yaitu *Loan To Value (LTV)*.

Tabel 3.24  
Variance Decomposition  
Suku Bunga



Gambar 3.23  
Impuls Respons Function  
Suku Bunga

Period	S.E.	IHPR	INF	PKB	PKS	SB
1	0.118474	0.869123	5.881.393	3.164.301	0.534634	8.139.302
2	0.179433	1.501.866	3.361.074	4.573.573	1.148.274	4.486.590
3	0.246517	2.995.455	2.521.402	3.740.370	1.345.041	6.082.683
4	0.267366	3.868.099	2.196.150	3.189.876	1.218.701	6.240.051
5	0.278598	3.791.421	2.296.582	3.203.707	1.273.513	5.809.392
6	0.295023	3.641.715	2.191.954	3.463.858	1.316.845	5.707.877
7	0.334817	4.839.778	1.716.690	2.737.452	1.024.821	6.035.984
8	0.371968	5.657.661	1.434.577	2.313.788	0.837032	5.102.701
9	0.393909	5.395.585	1.442.503	2.629.290	0.757042	4.569.179
10	0.405323	5.139.449	1.386.867	2.901.688	0.738284	4.981.669

## KESIMPULAN

Berdasarkan kepada penelitian diatas maka ada beberapa kesimpulan antara lain sebagai berikut:

1. Pertumbuhan volume properti di Indonesia cenderung menyamai pertumbuhan volume properti di Amerika Serikat. Pertumbuhan volume kredit properti di Indonesia lebih tinggi dari pertumbuhan volume kredit di Amerika Serikat. Nilai IHPR di Indonesia cenderung semakin menurun dari tahun ke tahun sampai tahun 2013;
2. Variabel makro ekonomi yang digunakan dalam penelitian yaitu inflasi dan suku bunga lebih berpengaruh terhadap masyarakat/konsumen yang sedang dalam proses pelunasan kredit perumahan. Sedangkan untuk proyek permintaan kredit perumahan baru lebih di pengaruhi oleh kebijakan loan to value;
3. Dengan diberlakukannya kebijakan *loan to value* perkembangan kredit perumahan apabila dilihat dari segi perminataan (*demand*) dan perkembangan usaha properti untuk kedepannya mengalami penurunan hal ini diakibatkan konsumen menengah kebawah

merasa uang muka yang harus dibayarkan untuk melakukan kredit perumahan masih terlalu besar. Sehingga kebijakan pemerintah yang mengatakan pemberian kredit perumahan murah sedikit tersendat dalam pelaksanaanya; dan

4. Diproyeksikan penawaran kredit masih akan berjalan cukup bagus dan mengalami kenaikan akan tetapi tidak disertai dengan permintaan konsumen. Dimana permintaan untuk kreidt perumahan semakin menurun sejak diberlakunya kebijakan baru

## SARAN

Berdasarkan kesimpulan diatas, maka di sini peneliti memiliki beberapa rekomendasi tentang perkembangan bisa perumahan di Indonesia, diantara adalah sebagai berikut:

1. Pemerintah Indonesia perlu membuat instrument pengendalian pertumbuhan sektor properti antara lain dengan membuat instrumen pengendali dari sisi fiskal;
2. Dengan adanya kebijakan LTV maka sudah dapat dipastikan bahwa masyarakat sedikit mengalami penurunan minat

dalam membeli perumahan apabila hal ini terus menerus berlaku maka kondisi iklim bisnis perumahan akan menurun. Untuk mengatasi permasalahan tersebut pemerintah diharapkan mampu mengkaji sistem sewa perumahan yang di Indonesia. Hal ini dikarenakan apabila masyarakat yang kesulitan untuk membeli rumah diakibatkan uang muka yang terlalu tinggi maka sudah dipastikan masyarakat akan beralih ke sistem sewa perumahan yang dianggap lebih murah; dan

3. Mencoba perubahan paradigma tentang membangun bisnis perumahan, dimana selama ini fokus dari pemerintah adalah membangun rumah yang terkesan membutuhkan lahan yang cukup luas, sudah saat pembangunan perumahan menggunakan sistem apartemen mengingat lahan yang terdapat di Indonesia semakin sempit dan penduduk Indonesia tumbuh semakin besar. Dengan menggunakan pembangunan sistem apartemen lahan yang diperlukan tentunya lebih sedikit dan lahan yang tersisa bisa digunakan sebagai lahan yang lebih produktif.

## DAFTAR PUSTAKA

1. Anonim. 2013. Survei Harga Properti Residensial. Divisi Statistik Sektor Real, Bank Indonesia.
2. Anonim. 2013. Perkembangan Properti Komersial. Divisi Statistik Sektor Real, Bank Indonesia.
3. Arsyad, Lincoln, 1997. *Ekonomi Mikro Ikhtisar Teori dan Soal Jawab*, Edisi 2, BPFE, Yogyakarta.
4. Awang Firdaos. 1997. " *Permintaan dan Penawaran Perumahan*" Valuestate, Vol. 007, Jakarta.
5. Demyanyk Yuliya. 2011. Understanding the Subprime Mortgage Crisis. *Review of Financial Studies*, Oxford: Volume 24, Issue 6, Page 1848-1880.
6. Gujarati, Damodar, 1997. *Ekonometrika Dasar*. Jakarta. Erlangga. Terjemahan : Sumarno Zain.
7. Maharso, Setyo. 2012. *Properti: Kondisi Saat Ini dan Prospek Kedepan*. Real Estate Indonesia.
8. Micro, Quantitative Software. 2005. *EViews 5.1 User'S Guide*. United States of America
9. Miskhin, Frederic S. 2009. *Ekonomi Uang, Perbankan, dan Pasar Keuangan Buku 2 Edisi 8*. Salemba Empat. Jakarta
10. Ragimun. 2012. *Overheating Sektor Properti di Indonesia*. Policy Memo. Badan Kebijakan Fiskal, Kementerian Keuangan.

11. Sadono Sukirno, 2003. *Pengantar Teori Mikroekonomi*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
12. Sufi Amir; Atif Mian. 2009. The Consequences of Mortgage Credit Expansion: Evidence from the U.S. Mortgage Default Crisis. *Quarterly Journal of Economics*, Oxford: Volume 124, Issue 4, Page 1449-1496
13. Smit, Marja C. Hoek. 2005. The Housing Finance Sector in Indonesia. The Housing Finance Business Group, World Bank.
14. SEBI Nomor 14/10/DPNP tanggal 15 Maret 2012 tentang Penerapan Manajemen Risiko pada bank yang melakukan Pemberian kredit kepemilikan rumah (KPR) dan kredit kendaraan bermotor (KKB). DII
15. Scott Andrew, David Miles. 2005. *Macroeconomics Understanding The Wealth Of Nations*. John Wiley & Sons, Ltd, The At Atrium, Southern Gate Chichester, West Sussex, PO19. England
16. Taylor, Littleboy. 2006. *Macroeconomics 3<sup>RD</sup> Edition*. John Wiley & Sons Australia Ltd 42 McDougall Street. Australia
17. Winaryo, Wing Wahyu. 2009. *Analisis Ekonometrika dan Statistika dengan Eviews edisi kedua*. UPP STIM YKPN. Yogyakarta