

Pengaruh Loan To Value (LTV) dan Shock Variabel Makroekonomika terhadap Industri Properti di Indonesia

Yustina Irmiyanti Mamir Tanar

Universitas Nusa Cendana

Fransina W. Ballo

Universitas Nusa Cendana

Cicilia A. Tungga

Universitas Nusa Cendana

Jl. Adisucpto Penfui, Kupang, Nusa Tenggara Timur

Korespondensi penulis: yantitanar6@gmail.com

Abstract: This research aims to determine the influence of Loan To Value (LTV), BI Rate and Exchange Rate on Residential Property Sales. This type of research is quantitative research with secondary data in the form of Loan To Value, BI Rate, Exchange Rates and Residential Property Sales data. The data analysis technique used is SPSS. The results of this research show that LTV, BI Rate and Exchange Rate simultaneously influence Residential Property Sales with a significance of $0.004 < 0.05$. Meanwhile, partially LTV has a positive effect on Residential Property Sales with a significant value of 0.897, BI Rate has a positive effect on Residential Property Sales with a significant value of 0.173 and the Exchange Rate has a positive effect on Residential Property Sales with a significant value of 0.001. With the results achieved, namely LTV, BI Rate and Exchange Rate, they play an important role in the sale of Residential Property. For related agencies, it is better to improve their performance to improve the quality of Residential Property Sales.

Keywords: LTV, BI Rate, Exchange Rates and Residential Property Sales.

Abstrak: Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh Loan To Value (LTV), BI Rate dan Kurs terhadap Penjualan Properti Residensial. Jenis penelitian ini merupakan penelitian kuantitatif dengan data sekunder berupa data Loan To Value, BI Rate, Kurs dan Penjualan Properti Residensial Teknik analisis data yang digunakan adalah SPSS. Hasil Penelitian ini menunjukkan bahwa LTV, BI Rate dan Kurs berpengaruh secara simultan terhadap Penjualan Properti Residensial dengan signifikan sebesar $0,004 < 0,05$. Sedangkan secara parsial LTV berpengaruh secara positif terhadap Penjualan Properti Residensial dengan nilai signifikan sebesar 0,897, BI Rate berpengaruh secara positif terhadap Penjualan Properti Residensial dengan nilai signifikan sebesar 0,173 dan Kurs berpengaruh secara positif terhadap Penjualan Properti Residensial dengan nilai signifikan 0,001. Dengan hasil yang dicapai yakni LTV, BI Rate dan Kurs sangat berperan penting dalam penjualan Properti Residensial. Untuk instansi terkait sebaiknya lebih meningkatkan kinerja yang mampu meningkatkan kualitas Penjualan Properti Residensial.

Kata kunci; LTV, BI Rate, Kurs dan Penjualan Properti Residensial.

PENDAHULUAN

Sektor properti di Indonesia memiliki peran penting dalam mendorong perekonomian nasional. Menurut Bank Indonesia (BI,2007), mendorong kinerja sektor properti agar lebih kuat merupakan tanggung jawab dari berbagai pihak otoritas, termasuk BI. Kebijakan otoritas BI terkait sektor properti yang saling bersinergi, dipercaya akan mampu mempercepat perbaikan kinerja sektor properti. Sektor properti di Indonesia mampu menyerap tenaga kerja dalam jumlah yang besar. Sektor ini pun memiliki dampak berantai (*multiplier effect*) serta *backward linkage* yang berimbas cukup besar pada sektor-sektor lainnya. Sehingga, sektor

properti memiliki dampak yang signifikan dalam hal menarik dan mendorong sektor-sektor lainnya.

Dampak lain dari sektor properti juga terasa terhadap perekonomian khususnya produk keuangan. Hal ini terkait apabila terjadi peningkatan harga properti yang semakin tinggi sehingga masyarakat memiliki permasalahan dalam kemampuan untuk membayar sehingga diperlukan sinergi antar pihak terkait demi memastikan perkembangan kerja sektor properti yang sehat dan kuat. Selain itu, kebijakan yang ditempuh Bank Indonesia tentang pelonggaran atau pengetatan rasio *Loan to Value ratio* (LTV) dengan memperhatikan siklus keuangan diharapkan mampu meningkatkan kewaspadaan pihak perbankan dalam menyalurkan kredit, terutama Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

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

Krisis ini diawali dengan peningkatan harga properti yang terlalu tinggi (*bubbleprice*) dan dibiarkan begitu saja sampai pada akhirnya harga properti mengalami penurunan yang sangat besar. Hal ini mengakibatkan banyak orang mengalami kerugian besar, karena harga rumah yang semakin turun. Hal serupa juga terjadi di Indonesia yang mana pertumbuhan harga properti di Indonesia dicerminkan melalui indeks harga properti residensial selama beberapa tahun terakhir mengalami penurunan, setelah mengalami lonjakan harga yang begitu tinggi pada tahun 2013.

Menurut Tillman (2015), kenaikan harga properti disebabkan oleh terjadinya kelonggaran kebijakan makroprudensial yaitu kebijakan *Loan To Value* dan tingkat suku bunga. Kebijakan makroprudensial memiliki pengaruh positif dengan harga properti Shi dkk (2014) mengatakan bahwa "perubahan kebijakan bank sentral dan suku bunga KPR ritel dipengaruhi oleh harga rumah. Suku bunga riil secara signifikan dan berhubungan positif dengan harga properti nyata." Sedangkan menurut Chen,dkk (2017), "harga properti disebabkan oleh arus modal masuk dan kebijakan makroprudensial".

Kebijakan makroprudensial memiliki pengaruh negatif terhadap harga rumah. Penyaluran kredit properti oleh bank dan adanya bantuan dari pemerintah dapat membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhan akan properti (rumah). Adanya kemudahan yang didapatkan dari program kredit dan bantuan dari pemerintah tersebut, menjadikan sebagai opsi

utama yang digunakan masyarakat dalam memenuhi tempat tinggal. Terlihat dari total pembelian rumah yang mayoritas masyarakat membeli rumah melalui kredit dibandingkan dengan debit (kontan). Sehingga kredit KPR mengalami peningkatan hingga 28 persen. Pertumbuhan KPR yang terlalu tinggi menyebabkan bank harus meningkatkan kehati-hatiannya dalam menjalankan peran sebagai lembaga intermediasi. Tahun 2012 Bank Indonesia mulai mengeluarkan kebijakan untuk kredit properti dan kendaraan bermotor (Bank Indonesia).

Rumah merupakan salah satu kebutuhan primer masyarakat. Seiring berjalannya waktu, rumah bukan hanya untuk tempat tinggal semata, rumah juga dijadikan sebagai tolak ukur kesejahteraan masyarakat saat ini. Melihat perkembangan ekonomi saat ini serta terbatasnya lahan, membuat harga rumah menjadi cukup tinggi. Keadaan ini membuat masyarakat yang berpenghasilan rendah menjadi sulit untuk memiliki sebuah rumah. Salah satu alternatif yang dapat ditempuh untuk memenuhi kebutuhan akan hunian adalah mencari pinjaman melalui lembaga keuangan seperti perbankan. Krisis ekonomi yang terjadi pada tahun 2008 didorong oleh penggelembungan kredit berubah menjadi krisis global dan telah menyebabkan aktivitas perekonomian turun drastis disusun suatu kerangka kebijakan guna menanggulangi ketidakstabilan sistem keuangan yaitu kebijakan makroprudensial.

Kebijakan rasio *loan to value* (LTV) bertujuan untuk meredam risiko sistemik yang mungkin timbul akibat pertumbuhan Kredit Perumahan Rakyat (KPR) yang pada saat itu mencapai lebih dari 40% serta tingkat kegagalan nasabah Kredit Kendaraan Bermotor (KKB) untuk memenuhi kewajiban yang pada saat itu mencapai hampir 10%. Pertumbuhan Kredit Perumahan Rakyat (KPR) yang terlalu tinggi dapat mendorong peningkatan harga asset properti yang tidak mencerminkan harga sebenarnya (*bubble*), sehingga menyebabkan harga properti jatuh dan secara menyeluruh dapat menyebabkan perekonomian menurun hingga terjadi resesi ekonomi.

Shock Variabel Makro Ekonomika salah satunya adalah Tingkat suku bunga yang ada di dalam penelitian ini. Tingkat suku Bunga adalah harga dari penggunaan dana investasi (*loanable funds*). Tingkat suku bunga merupakan salah satu indicator dalam menentukan apakah seseorang melakukan investasi atau menabung (Boediono, 1994 :76) Apabila dalam suatu perekonomian ada anggota masyarakat yang menerima pendapatan melebihi apa yang mereka perlukan untuk kebutuhan konsumsinya, maka kelebihan pendapatan akan dialokasikan atau digunakan untuk menabung. Penawaran akan *loanable funds* dibentuk atau diperoleh dari jumlah seluruh tabungan masyarakat pada periode tertentu. Di lain pihak dalam

periode yang sama anggota masyarakat yang membutuhkan dana untuk operasi atau perluasan usahanya.

Berdasarkan paparan latar belakang diatas bahwa perkembangan kredit yang terjadi di Indonesia memang cukup tinggi melebihi perkiraan atau *ekspektasi* yang diharapkan, akan tetapi beberapa tahun terakhir ini pergerakan kredit properti mengalami penurunan dan ditambah dengan semakin memburuknya kondisi beberapa variabel makroekonomi Indonesia mengakibatkan timbul kekhawatiran seperti yang terjadi di Amerika Serikat dimana penyebab krisis finansial global bermula dari kredit perumahan yang mengalami guncangan yang hebat. Maka penulis tertarik untuk mengambil judul “Pengaruh *Loan To Value* dan Shock Variabel Makroekonomi Terhadap Industri Properti Indonesia”

METODE

Penelitian yang dilakukan termasuk dalam jenis penelitian kuantitatif. Pendekatan yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah pendekatan asosiatif. Variabel yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari *Loan To Value* (X1), *BI Rate* (X2), *Kurs* (X3), dan *Penjualan Properti Residensial* (Y). Metode analisis yang digunakan adalah menggunakan pendekatan statistik deskriptif yang meliputi uji asumsi klasik yang memuat Uji Multikolonieritas, Uji Heteroskedastisitas, Uji Autokorelasi dan Uji Normalitas serta Uji Hipotesis yang memuat Uji t atau Uji Parsial, Uji F atau Uji Simultan dan Koefisien Determinasi (R2).

HASIL PENELITIAN

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui data sekunder berupa data *Loan To Value*, *Shock Variabel Makroekonomika* dan *industry property* di Indonesia. Untuk mengalasis data pada penelitian ini menggunakan metode analisis atau uji statistic yaitu regresi berganda yang dianalisis menggunakan *Statistical Product And Service Solutions (SPSS)*.

Analisis Regresi Linier Berganda

Tabel 1.
Model Regresi Berganda
Coefficients^a

| Model | Unstandardized Coefficients | | Standardized Coefficients | t | Sig. |
|------------|-----------------------------|------------|---------------------------|--------|------|
| | B | Std. Error | Beta | | |
| (Constant) | 2.050 | .502 | | 4.086 | .000 |
| 1 LTV | -.006 | .045 | -.019 | -.130 | .897 |
| BIrate | -.003 | .002 | -.203 | -1.395 | .173 |
| KURS | -.082 | .021 | -.572 | -3.853 | .001 |

Sumber: diolah peneliti,2024

Model persamaan regresi tersebut adalah

$$Y = 2,050 - 0,006 X1 - 0,003 X2 - 0,082 X3$$

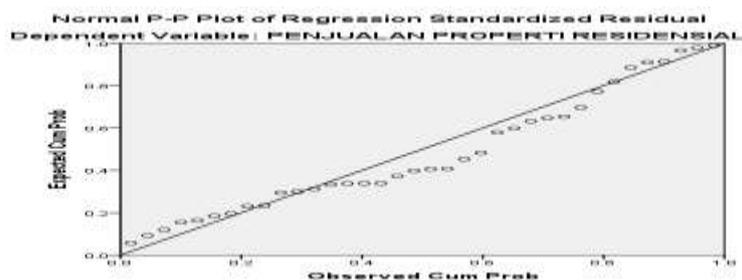
Berdasarkan pemetaan hasil olah data pada persamaan di atas, dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Nilai Konstantan (a) 2,056 mempunyai arti, jika variabel *Loan To Value*, *BI Rate*, *Kurs* bernilai nol (0), maka Penjualan Properti Residensial bernilai sebesar 2,050.
2. Nilai koefisien *Loan To Value* sebesar -0,006 yang artinya apabila *Loan To Value* mengalami peningkatan sebesar 1 persen maka besarnya Penjualan Properti Residensial menurun sebesar -0,006 persen.
3. Nilai *BI Rate* sebesar -0,003 yang artinya apabila *BI Rate* mengalami peningkatan 1 persen maka Penjualan Properti Residensial menurun sebesar -0,003 persen.
4. Nilai *Kurs* sebesar -0,082 yang artinya apabila *Kurs* mengalami peningkatan 1 persen maka Penjualan Properti Residensial menurun sebesar 0,082 persen

Uji Asumsi Klasik

1. Uji Normalitas

Gambar 1
Uji Normalitas



Sumber: diolah peneliti, 2024

Kriteria sebuah data residual berdistribusi normal atau tidak dengan pendekatan Normal P-plot yang dapat dilakukan dengan melihat sebaran titik-titik yang ada pada gambar. Apabila sebaran titik-titik tersebut mendekati pada garis diagonal maka dikatakan bahwa data residual berdistribusi normal, namun apabila sebaran titik-titik tersebut menjauhi garis maka data tersebut tidak berdistribusi normal, sebagaimana yang disajikan pada gambar uji normalitas Berdasarkan gambar diatas, terlihat bahwa titik-titik mendekati garis diagonal. Sehingga, dapat disimpulkan bahwa data pada variabel berdistribusi normal.

2. Uji Multikolinieritas

Berdasarkan hasil perhitungan, diketahui bahwa nilai Tolerance variabel LTV, *BI Rate* dan *Kurs* yaitu 0,107 atau lebih besar dari 0,10 ($0,107 > 0,10$). Sedangkan nilai VIF (Variance Inflation Factor) yaitu lebih kecil dari 10 ($1,062 < 10$), Maka dapat diartikan bahwa tidak terjadi multikolinieritas pada variabel bebas penelitian ini.

3. Uji Heteroskedastisitas

Gambar 2
Uji Heteroskedastisitas



Dari gambar scatterplot diatas dapat dilihat bahwa titik-titik menyebar secara acak dan tersebar baik diatas maupun di bawah angka 0 pada sumbu Y. Sehingga dapat dikatakan bahwa tidak terjadi heteroskedasditas pada model regresi ini, sehingga model regresi layak diuji.

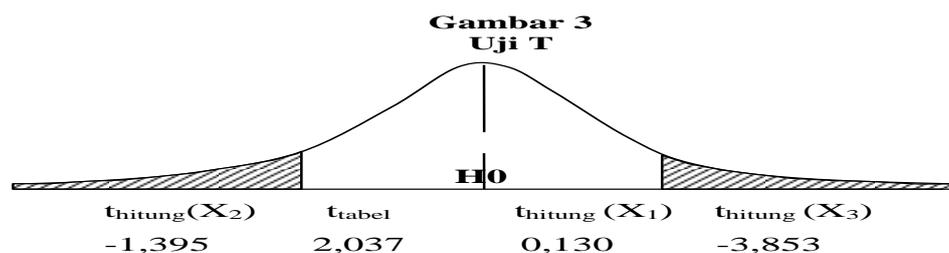
4. Uji Autokorelasi

Berdasarkan hasil perhitungan dengan SPSS nilai Obs*R Square sebesar 0,200 lebih besar dari 0,05 ($0,200 > 0,05$) berarti dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat gejala autokorelasi pada data.

Uji Hipotesis

1. Uji t

Dasar pengambilan keputusan uji t parsial berdasarkan nilai hitung dan tabel. Jika nilai $t_{hitung} < t_{tabel}$, maka variabel independent (X) secara parsial berpengaruh terhadap variabel dependen (Y) (Wiratna, 2014 : 155).



Kesimpulan Uji t Parsial :

- 1) H_0 = Berdasarkan hasil pengolahan data diketahui t hitung sebesar 0,130 lebih kecil dari t tabel sebesar 2,037 maka kesimpulannya adalah LTV di terima maka LTV (X_1) berpengaruh terhadap Penjualan Properti Risendsial (Y).
- 2) H_0 = Berdasarkan hasil pengolahan data diketahui t hitung sebesar -1,395 lebih kecil dari t tabel sebesar 2,037 maka kesimpulannya adalah BI Rate di terima dan BI Rate (X_2) tidak berpengaruh signifikan terhadap Penjualan Properti Risendsial(Y).

- 3) H_0 = Berdasarkan hasil pengolahan data diketahui t hitung sebesar -3,853 lebih kecil dari t tabel sebesar 2,037 maka kesimpulannya adalah Kurs di terima dan Kurs (X_3) tidak berpengaruh signifikan terhadap Penjualan Properti Residensial (Y).

2. Uji F

Uji F bertujuan untuk mengetahui apakah terdapat pengaruh antara variabel X dan Y . Jika signifikansi $< 0,05$, maka variabel independent (X) secara simultan berpengaruh terhadap variabel dependen.

Tabel 1.
Uji F

| Model | | Sum of Squares | df | Mean Square | F | Sig. |
|-------|------------|----------------|----|-------------|-------|-------------------|
| 1 | Regression | .377 | 3 | .126 | 5.460 | .004 ^b |
| | Residual | .736 | 32 | .023 | | |
| | Total | 1.112 | 35 | | | |

Kesimpulan uji F simultan, H_1 diterima yang artinya LTV (X_1), BI Rate (X_2) dan Kurs (X_3) secara simultan berpengaruh signifikan terhadap Penjualan Properti Residensial.

3. Koefisien Determinasi

Hasil uji determinasi (R^2) dapat dilihat dari nilai koefisien determinasi pada tabel berikut :

Tabel 2.
Koefisien Determinasi
Model Summary^b

| Model | R | R Square | Adjusted R Square | Std. Error of the Estimate | Durbin-Watson |
|-------|-------------------|----------|-------------------|----------------------------|---------------|
| 1 | .447 ^a | .200 | .125 | .31871 | 1.392 |

Berdasarkan tabel 2, diperoleh angka R^2 (R Square) sebesar 0,200 (20%). Hal ini menunjukkan bahwa pengaruh Loan To Value, BI Rate dan Kurs terhadap Penjualan Properti Residensial sebesar 20%. Dengan kata lain variabel Penjualan Properti Residensial dapat dipengaruhi oleh Loan To Value, BI Rate dan Kurs sebesar 20% sedangkan sisanya sebesar 80% dipengaruhi oleh variabel lain yang tidak diteliti.

PEMBAHASAN

1. Pengaruh LTV Terhadap Penjualan Properti Residensial

Berdasarkan hasil analisis diketahui bahwa LTV berpengaruh signifikan terhadap Penjualan Properti Residensial.

Penerapan kebijakan Loan to Value (LTV) oleh bank sentral pada bank umum tanggal 30 September 2013 menyebabkan penurunan fasilitas penyaluran kredit pemilikan rumah (KPR). Berkurangnya penyaluran KPR menyebabkan permintaan properti menurun. Berdasarkan Survei Harga Properti Residensial Triwulan VI tahun 2013 yang dilakukan oleh

Bank Indonesia, menunjukkan bahwa kredit pemilikan rumah (KPR) masih menjadi sumber pembiayaan utama pembelian properti residensial. Dampak dari penerapan kebijakan LTV menurut media masa akan mempengaruhi nilai properti dan volume penjualan properti juga menurun karena daya beli konsumen berkurang. Kondisi ini akan mempengaruhi kinerja perusahaan akibatnya profitabilitas perusahaan dan diperkirakan akan menurunkan harga saham properti dan volume perdagangan saham properti.

Penelitian ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Lokot Zein Nasution (2013), yang hasilnya LTV berpengaruh secara positif terhadap Pertumbuhan Industri Properti Indonesia LTV lebih berpengaruh terhadap permintaan perumahan dimana dengan adanya kebijakan LTV lebih meningkatkan penjualan Properti di Indonesia.

2. Pengaruh BI Rate terhadap Penjualan Properti Residensial

Berdasarkan hasil analisis diketahui bahwa BI Rate berpengaruh signifikan terhadap Penjualan Properti Residensial.

BI rate merupakan indikasi suku bunga jangka pendek yang diinginkan Bank Indonesia dalam upaya mencapai target inflasi. BI Rate digunakan sebagai acuan dalam operasi moneter untuk mengarahkan agar suku bunga SBI 1 bulan hasil lelang operasi pasar terbuka berada disekitar BI Rate. Selanjutnya suku bunga BI diharapkan mempengaruhi PUAB, suku bunga pinjaman, dan suku bunga lainnya dalam jangka panjang. BI Rate diumumkan oleh Dewan Gubernur Bank Indonesia setiap Rapat Dewan Gubernur bulanan dan diimplementasikan pada operasi moneter yang dilakukan Bank Indonesia melalui pengelolaan.

Sasaran operasional kebijakan moneter dicerminkan pada perkembangan suku bunga Pasar Uang antar Bank Overnight (PUAB O/N). Pergerakan di suku bunga PUAB ini diharapkan akan diikuti oleh perkembangan di suku bunga deposito, dan pada gilirannya suku bunga kredit perbankan. Dengan mempertimbangkan pula faktor-faktor lain dalam perekonomian, Bank Indonesia pada umumnya akan menaikkan BI Rate apabila inflasi ke depan diperkirakan melampaui sasaran yang telah ditetapkan, sebaliknya Bank Indonesia akan menurunkan BI Rate apabila inflasi ke depan diperkirakan berada di bawah sasaran yang telah ditetapkan.

Penelitian ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Cicik Sri Wijayanti (2018), yang hasilnya Kurs berpengaruh secara positif terhadap Investasi Sektor Properti Di Kota Malang BI Rate lebih berpengaruh terhadap Investasi Sektor Properti Di Kota Malang dimana dengan adanya kebijakan BI Rate lebih meningkatkan penjualan Properti di Kota Malang

3. Pengaruh Kurs terhadap Penjualan Properti Residensial

Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa Kurs berpengaruh signifikan terhadap Penjualan Properti Residensial.

Menurut Puspoprano (2004), nilai tukar (kurs) merupakan harga dimana mata uang suatu negara dipertukarkan dengan mata uang negara lain. Nilai tukar ini dipengaruhi oleh kekuatan pasar, antara permintaan dan penawaran pasar pertukaran uang. Nilai tukar menentukan biaya dari produk suatu negara, sehingga berpengaruh terhadap ekspor, disisi lain nilai tukar juga menentukan biaya dari produk impor.

Penelitian ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Rifki Khoirudin (2022), yang hasilnya Kurs berpengaruh secara positif terhadap Harga Properti Berdasarkan Pendekatan Spasial, Kurs lebih berpengaruh terhadap Harga Properti Berdasarkan Pendekatan Spasial dimana dengan adanya kebijakan Kurs lebih meningkatkan penjualan Properti.

4. Pengaruh LTV, BI Rate dan Kurs terhadap Penjualan Properti Residensial

Dari hasil regresi yang dilakukan terhadap variabel Penjualan Properti Residensial, diperoleh hasil bahwa nilai R-square sebagai koefisien determinasi sebesar 0,200 (20%). Hal ini menunjukkan bahwa sebesar 20% Profitabilitas Penjualan Properti Residensial mampu dijelaskan oleh 3 variabel independen yaitu Suku LTV, BI Rate dan Kurs. Sedangkan sisanya sebesar 80% dijelaskan di luar model dalam penelitian ini.

Dalam sisi ekonomi covid memberikan tekanan yang besar terhadap hampir semua aspek kehidupan. Dampak Covid 19 dari para ahli diperkirakan akan lebih besar dan lama. dampak negatif dirasakan oleh hampir semua pelaku ekonomi. Pendapatan dan konsumsi masyarakat turun tajam sebagai akibat pembatasan pergerakan masyarakat (physical distancing dan social distancing) pembatasan pergerakan masyarakat juga mengakibatkan penurunan produktivitas tenaga kerja di industri maupun perkantoran, serta penurunan indikator makro ekonomi nasional, di antaranya konsumsi dan produksi rumah tangga, investasi riil, ekspor dan impor, dan penyerapan tenaga kerja. Pandemi Covid-19 memaksa dunia usaha dan pemerintah menerapkan teknologi informasi dengan lebih intensif. Proses transisi ke ekonomi digital berlangsung lebih cepat. Beberapa perusahaan yang sukses bertransisi ke sistem online memiliki peluang untuk bertahan karena permintaan rumah tangga khususnya untuk konsumsi pangan dan kebutuhan pokok lainnya masih dapat berjalan. Dengan kata lain, terdapat risiko penurunan elastisitas penciptaan lapangan kerja baru terhadap pertumbuhan ekonomi, sehingga pengangguran relatif lebih tinggi dari baseline, khususnya di wilayah-wilayah dengan konektivitas digital relatif baik

Pengaruh LTV, BI Rate, Kurs terhadap Penjualan Properti Residensial hasil penelitian yang dilakukan menunjukkan berpengaruh signifikan terhadap LTV. Hasil penelitian menunjukkan secara bersama-sama Kurs dan BI Rate berpengaruh terhadap Penjualan Properti Residensial.

KESIMPULAN

1. LTV berpengaruh positif signifikan terhadap Penjualan Properti Residensial.
2. BI Rate berpengaruh signifikan terhadap Penjualan Properti Residensial.
3. Kurs berpengaruh positif signifikan terhadap Penjualan Properti Residensial.
4. Secara simultan LTV, BI Rate dan Kurs berpengaruh terhadap Penjualan Properti Residensial.

SARAN

Adapun saran yang diharapkan dari hasil penelitian ini diantaranya adalah

1. Pemerintah diharapkan dapat melakukan suatu tindakan untuk menurunkan tingkat suku bunga sehingga akan mendorong peningkatan kredit kepemilikan rumah dan dapat meminimalisir risiko permintaan kredit ke dunia usaha
2. Bagi para pelaku usaha disarankan sedapat mungkin mengetahui informasi mengenai LTV, BI Rate dan Kurs yang terjadi sehingga pelaku usaha dapat mengetahui tentang keadaan perekonomian di Indonesia
3. Bagi peneliti selanjutnya disarankan untuk memperbanyak sampel yang digunakan agar hasilnya lebih representatif terhadap populasi yang dipilih. Dan mengambil sampel dan pelaku usaha dapat mengetahui tentang keadaan perekonomian di Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

- Appraisal Institute, 1993. *The Dictionary of Real Estate Appraisal*. Illinois: Appraisal Institute
- Agus Harjito dan Martono. 2010. *Manajemen Keuangan*. Yogyakarta: Ekonesia.
- Abdullah, Faisal. (2003). *Manajemen Perbankan (Teknik Analisis Kinerja Keuangan Bank)*. Universitas Muhammadiyah Malang (UMM) Press, Malang
- Boediono. 2001. *Pengantar Ilmu Ekonomi No.2 Ekonomi Makro*. Edisi II. Yogyakarta: BPFYogyakarta
- Boediono. 2013. *Ekonomi Makro (Edisi Keenam)*. Yogyakarta: BPFYogyakarta.
- Christanti, N., & Mahastanti, L. A. (2011). Faktor-Faktor Yang Dipertimbangkan Investor Dalam Melakukan Investasi. *Jurnal Manajemen Teori dan Terapan* | Tahun 4, No. 3, Desember

- Chen.dkk.2017. The Effectifeness Of Monetary Policy In China: EvidenceFrom A Qual VAR. China Economic Review. 14 April 2016
- Dianria Marizsa. 2015. Analisis Pengaruh Kebijakan Loan To Value, Inflasi, Suku Bunga Kredit dan Loan to Deposit Ratio, terhadap Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah Provinsi Lampung Periode 2010:01- 2014-09. Skripsi. Fakultas Ekonomi dan Bisnis Jurusan Ekonomi Pembangunan. Lampung: Universitas Negeri Lampung
- Dendawijaya, Lukman., 2001. Manajemen Perbankan. Bogor: Ghalia Indonesia
- Dahlan Siamat, Manajemen Lembaga Keuangan,“Kebijakan Moneter dan Perbankan”, (Jakarta : Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia 2005), Hlm.104
- Dahlan Siamat, 2005. Manajemen Lembaga Keuangan. “Kebijakan Moneter dan Perbankan”, Jakarta : Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, edisi kesatu.
- Galati, Gabriele dan Richhild Moessner. 2011. Macroprudential Policy – ALiterature Review.Working Paper No. 337. Bank for International Settlements
- Ghozali, imam. (2005). Aplikasi Analisis Multivariate Dengan SPSS ,Semarang :BP – Undip
- Ghozali, Imam. 2011, Aplikasi Analisis Multivariate dengan Program IBM SPSS 19. Semarang : Badan Penerbit Universitas Diponegoro
- Hardjono, 2008. Mudah Memiliki Rumah Idaman Lewat KPR, Penerbit PT. Pusaka Grahatama. Jakarta
- Kasmir, Bank & Lembaga Keuangan Lainnya, Edisi Keenam, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada 2002), Hlm,133
- Kasmir. 2005. Pemasaran Jasa. Jakarta: Graya Grafindo Persada
- Kasmir. 2007. Dasar-Dasar Perbankan.PT Raja Grafildo Persada,Jakrta
- Kuang,Weida dan Liu,Peng.2015. Inflation And House Price;Theory AndEvidence From 35 Major Cities In Cina. International real estate review.Vol 18 No 1
- Kuncoro, Murdrajat. 2006. “Ekonomi Pembangunan”, Penerbit Salemba Empat,Jakarta.
- Kenny.(1999). Adolescent Development. (edisi kedua). USA: Time Mirror Higher Education Group, Inc.
- Lokot Zein NAsution, 2013. Pengaruh Loan to Value dan Shock VARIabel Makroekonomi terhadap Pertumbuhan Industri Properti Indonesia.
- Mangeswuri, D. R. (2013). Kebijakan Pembiayaan Perumahan Melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Jurnal Ekonomi Dan Kebijakan Publik, 7(1), 83–95.
- Mankiw, N.Gregory (2007), Makro Ekonomi, Edisi Keenam, Penerbit Erlangga, Jakarta.
- Malayu S.P Hasibuan, Dasar-Dasar Perbankan (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2001), h.14.
- Mendicino,Caterina ; Punzi,Maria Teresa. Hose Price, Capital Inflow AndMacroprudential Policy. Journal Of Banking And Finance. 11 Juni 2014

- Nasution. (2013). *Berbagai Pendekatan dalam Proses Belajar Mengajar*. Jakarta: Bumi Aksara
- Nopirin. (2000). *Pengantar Ilmu Ekonomi Makro dan Mikro*. Yogyakarta: BPFEUG
- Rahman.1992. *Rancangan Pemulihan Rumah*. Jakarta: Transmedia
- Rimsky K. Judisseno, 2002, “Sistem Moneter Dan Perbankan Di Indonesia”, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta
- Sandi Atmaja Siravai / *Economics Development Analysis Journal* 7 (4) (2018)
- Shi, dkk. 2014. Can interest rates really control house prices? Effectiveness and implications for macroprudential policy. *Journal Of Banking & Finance* .13 Juni 2014
- Sukirno, Sadono. 2004. *Makro Ekonomi Teori Pengantar*. Edisi III. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Sukirno, Sadono. 2011. *Makro Ekonomi Teori Pengantar Edisi Ketiga*. Rajawali Pers, Jakarta
- Sukirno, Sadono. 2013. *Makro Ekonomi, Teori Pengantar*. Penerbit PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Suparmoko,2008. *Ekonomi Sumber Daya Alam dan Lingkungan (suatu pendekatan teoritis)* Yogyakarta. BPFE.
- Setyawan. 1994. “Penghimpun Dana”. Makalah disajikan pada Temu Ilmiah Perbankan dan Sistem Keuangan. Medan: Bank Indonesia dan Universitas Sumatra Utara.
- Sumarwan, U., & Fahmi, I. (2017). Pengaruh Faktor Sikap, Norma Subjektif, Demografi, Sosioekonomi serta Literasi Keuangan Syariah dan Konvensional terhadap Minat Berwirausaha pada Mahasiswa. *Jurnal AlMuzarah*, 5(1), 1–20
- Samuelson dan Nordhaus, *Ilmu Makroekonomi*. Edisi Bahasa Indonesia (Jakarta: PT Media Global Edukasi), 2004. h. 49
- Sadono Sukirno. Op.Cit. h. 48
- Siswanto. 2017. *Penilaian Dan Pengukuran Sikap Dan Hasil Belajar Peserta Didik*.Klaten : Bosscript.
- Tandelilin, Eduardus. 2010. *Portofolio dan Investasi: Teori dan Aplikasi*. Edisi 1. Kanisius. Yogyakarta.
- The Dictionary of Real Estate Appraisal. Illinois: Appraisal Institute. Anonim, UU No. 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman.
- Tilman,Peter.2015.Estimating The Effect Of Macroprudential Policy Shock : A Qual VAR Approach.*Economics Letter*.14 Juni 2015.
- Triandari, DKK. Penurunan Bi Rate Dan Suku Bunga SBI, *Jurnal MIX*, Volume 4 No,77.
- Tiwu, M. I. H. (2020). PENGARUH PANDEMIC COVID 19 TERHADAP NPL BANK PERKREDITAN RAKYAT DI INDONESIA. 8(2), 79–87.

- Utari, Diah G. A., Arimurti T., Kurniati, Ina N. 2012. Pertumbuhan Kredit Optimal. Buletin Ekonomi Moneter dan Perbankan, Oktober 2012
- Usman, Moh Uzer dan Lilis Setiawati. (2001). Upaya Optimalisasi Kegiatan Belajar Mengajar. Bandung: Remaja Rosdakarya
- Wulandari. 2010. Asuhan Kebidanan Nifas Yogyakarta : Nuha Medika.
- Wiratna. 2014. Metodologi Penelitian. Yogyakarta: Pustaka Baru Press (www.rei.or.id).
- Wijayanti, Cicik Sri (2018) Pengaruh Variabel Inflasi, Bi Rate, Non Performing Loan, Suku Bunga Kredit Perumahan Rakyat Dan Pdb Terhadap Investasi Sektor Properti.