ANALISIS DETERMINAN HARGA PROPERTI DALAM RANGKA MEMITIGASI RISIKO KREDIT : STUDI KASUS DI INDONESIA

Skripsi Oleh **:**

FEBTIN PUTRI PRATAMI

01021181823031

EKONOMI PEMBANGUNAN

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Meraih Gelar Sarjana Ekonomi

KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

FAKULTAS EKONOMI

2022

LEMBAR PERSETUJUAN UJIAN KOMPREHENSIF

ANALISIS DETERMINAN HARGA PROPERTI DALAM RANGKA MEMITIGASI RISIKO KREDIT : STUDI KASUS DI INDONESIA

Disusun Oleh,

Nama	: Febtin Putri Pratami
NIM	: 01021181823031
Fakultas	: Ekonomi
Jurusan	: Ekonomi Pembangunan
Bidang Kajian	: Ekonomi Moneter

Disetujui untuk digunakan dalam ujian komprehensif

TANGGAL PERSETUJUAN	DOSEN PEMBIMBING
Tanggal 4 Juli 2022	**Ketua : Prof. Dr. Taufiq, S.E., M.Si** **NIP 196812241993031002**
Tanggal 1 Juli 2022	**Anggota : Sri Andaiyani, S.E., M.SE** **NIP 199301272019032022**

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

ANALISIS DETERMINAN HARGA PROPERTI DALAM RANGKA MEMITIGASI RISIKO KREDIT : STUDI KASUS DI INDONESIA

Disusun Oleh :

Nama	: Febtin Putri Pratami
NIM	: 01021181823031
Fakultas	: Ekonomi
Jurusan	: Ekonomi Pembangunan
Bidang Kajian	: Ekonomi Moneter

Telah diuji pada ujian komprehensif pada tanggal 29 Juli 2022 dan telah memenuhi syarat unttuk diterima.

Panitia Ujian Komprehensif
Indralaya, 30 Agustus 2022

Ketua,	Anggota,	Anggota,
Prof. Dr. Taufiq Marwa, S.E., M.Si	Sri Andaiyani, S.E., M.S.E	Alghifari Mahdi Igamo, S.E., M.S.E
NIP: 196812241993031002	NIP: 199301272019032022	NIP: 199406232019031012

Mengetahui,
Ketua Jurusan Ekonomi Pembangunan

Dr. Mukhlis, S.E., M.Si
NIP : 197304062010121001

ASLI
JUR. EK PEMBANGUNAN 31-8-2022
FAKULTAS EKONOMI UNSRI

SURAT PERNYATAAN INTEGRITAS KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama	: Febtin Putri Pratami
NIM	: 01021181823031
Fakultas	: Ekonomi
Jurusan	: Ekonomi Pembangunan
Bidang Kajian	: Ekonomi Moneter

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang berjudul :

ANALISIS DETERMINAN HARGA PROPERTI DALAM RANGKA MEMITIGASI RISIKO KREDIT : STUDI KASUS DI INDONESIA

Pembimbing :

Ketua	: Prof. Dr. Taufiq, S.E., M.Si
Anggota	: Sri Andaiyani, S.E., M.SE
Tanggal Ujian	: 29 Juli 2022

Adalah benar hasil karya saya sendiri. Dalam ini tidak ada kutipan hasil karya orang lain yang tidak disebutkan sumbernya.

Demikianlah pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan apabila pernyataan saya ini tidak benar di kemudian hari, saya bersedia dicabut predikat kelulusan dan gelar kesarjanaan.

Indralaya, 30 Agustus 2022

Pembuat Pernyataan

ASLI

JUR. EK PEMBANGUNAN 31-8-2022

FAKULTAS EKONOMI UNSRI

METERAI TEMPEL

FA6AJX515035988

Febtin Putri Pratami

NIM. 01021181823031

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Allah SWT. atas rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini. Skripsi ini berjudul Analisis Determinan Harga Properti Dalam Rangka Memitigasi Risiko Kredit : Studi Kasus di Indonesia. Adapun tujuan dari penulisan skripsi ini adalah untuk memenuhi salah satu syarat kelulusan dalam meraih gelar sarjana Ekonomi program Strata Satu (S-1) di Fakultas Ekonomi Universiras Sriwijaya.

Selama penulisan skripsi ini penulis menyadari bahwa masih terdapat kekurangan dalam beberapa hal, maka dari itu penulis mengharapkan adanya kritik dan saran yang membangun agar penyempurnaan pada skripsi ini dapat dilakukan. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat kepada banyak pihak.

Indralaya, 30 Agustus 2022

Febtin Putri Pratami

UCAPAN TERIMA KASIH

Selama menyelesaikan penyusunan skripsi ini, penulis telah banyak menerima bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Maka dari itu, pada kesempatan ini izinkan penulis untuk menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu penulis, khususnya :

1. Allah SWT yang telah melimpahkan segala nikmat dan rahmat-Nya sehingga penulis bisa menyelesaikan skripsi ini. Rasa syukur penulis ucapkan atas do'a-do'a yang telah dikabulkan oleh-Nya.
2. Kedua orang tua penulis, Papa Umar Wani dan Mama Zubaidiah, serta adik penulis, Maidi Putra Zubandi. Terimakasih atas cinta dan kasih sayang yang telah diberikan, nasehat dan dukungan yang tak terhingga, serta doa yang selalu kalian panjatkan di setiap langkah penulis sehingga akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
3. Bapak Prof. Dr. Taufiq Marwa, S.E., M.Si dan Ibu Sri Andaiyani, S.E., M.S.E selaku dosen pembimbing yang telah mengorbankan banyak waktu, tenaga, dan pikiran nya untuk membimbing serta memberikan saran dan kritik selama proses penyelesaian skripsi penulis.
4. Bapak Alghifari Mahdi Igamo, S.E., M.S.E selaku dosen penguji yang telah memberikan bimbingan, arahan, dan koreksi pada penulisan skripsi penulis.
5. Ibu Dr. Anna Yulianita, S.E., M.Si selaku dosen pembimbing akademik penulis yang telah memberikan arahan dan semangat kepada penulis.
6. Bapak Prof. Dr. Mohammad Adam, S.E., M.E selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya dan Ketua Jurusan Bapak Dr. Mukhlis, S.E.,

M.Si yang telah membantu penulis dalam segala proses administrasi penyelesaian skripsi ini

7. Seluruh dosen, staf, dan civitas akademika di lingkungan Fakultas Ekonomi khususnya Jurusan Ekonomi Pembangunan yang telah banyak memberikan ilmu dan materi selama penulis menjalani masa perkuliahan ini.
8. Teman-teman terdekat penulis sejak semasa sekolah menengah atas. Terimakasih untuk PPC Squad, Ame, Mila, Tika, Sasa, Putri, Diah, dan Mei yang telah bersedia menjadi tempat berkeluh kesah penulis sampai saat ini.
9. Teman-teman yang telah menemani masa perkuliahan penulis, Ejak, Fina, Lita, Naura, Anis, dan Sasyah. Terimakasih karena telah menjadi tempat berbagi suka dan duka penulis semasa menjalani perkuliahan ini.
10. Teman-teman di konsentrasi Ekonomi Moneter dan seluruh teman Jurusan Ekonomi Pembangunan 2018 yang telah menjalani perkuliahan selama beberapa semester ini bersama penulis.
11. Semua orang yang pernah terlibat dalam kisah hidup penulis yang tidak bisa penulis sebutkan satu per satu. Terimakasih atas manis dan pahit yang telah diberikan.
12. Febtin Putri Pratami, diri penulis sendiri. Terimakasih karena sudah terus berjuang dan bertahan sampai saat ini.

ABSTRAK

ANALISIS DETERMINAN HARGA PROPERTI DALAM RANGKA MEMITIGASI RISIKO KREDIT : STUDI KASUS DI INDONESIA

Oleh :
Febtin Putri Pratami, Taufiq Marwa, Sri Andaiyani

Seiring berjalannya waktu, kredit properti terus menerus menunjukkan tren yang positif. Kondisi ini dikhawatirkan akan menimbulkan terjadinya risiko kredit. Tujuan dari penelitian ini yakni untuk menganalisis faktor-faktor yang dapat mempengaruhi harga properti di Indonesia. Penelitian ini menggunakan data sekunder yang dimulai dari 2008QIII hingga 2021QII dengan teknik analisis *Ordinary Least Square* (OLS). Hasil penelitian menunjukkan bahwa inflasi dan suku bunga pinjaman dapat mempengaruhi harga properti secara negatif dan signifikan. Pertumbuhan ekonomi mempengaruhi harga properti secara positif dan tidak signifikan, sedangkan nilai tukar dan LTV justru dapat mempengaruhi harga properti dengan cara yang positif dan signifikan. LTV yang dapat mempengaruhi harga properti secara signifikan membuktikan bahwa LTV dapat dijadikan sebagai salah satu alat untuk mengontrol pertumbuhan kredit di Indonesia. Saat rasio LTV naik, maka kredit properti akan tumbuh lebih cepat. Sebaliknya, saat rasio LTV turun, maka pertumbuhan kredit dapat diperlambat. Penelitian ini merekomendasikan agar otoritas moneter dapat memastikan kapan waktu yang tepat agar kebijakan LTV bisa mulai diterapkan di Indonesia.

***Kata Kunci** : Harga Properti, Risiko Kredit, Loan to Value*

Ketua,	Anggota,
Prof. Dr. Taufiq Marwa, S.E., M.Si	Sri Andaiyani, S.E., M.S.E
NIP : 196812241993031002	NIP : 199301272019032022

Mengetahui,
Ketua Jurusan Ekonomi Pembangunan

30.08.22

Dr. Mukhlis, S.E., M.Si
NIP: 197304062010121001

ABSTRACT

DETERMINANTS ANALYSIS OF PROPERTY PRICES TO MITIGATE CREDIT RISK : CASE STUDY IN INDONESIA

By :
Febtin Putri Pratami; Taufiq Marwa; Sri Andaiyani

As time goes by, property credit continue to show a positive trend. This condition is feared to lead to credit risk. The purpose of this study is to analyze the factors that can affect property prices in Indonesia. This study used secondary data starting from 2008QIII to 2021QII with the Ordinary Least Square (OLS) analysis technique. The results showed that inflation and loan interest rates can affect property prices negatively and significant. Economic growth affects property prices positively and not significant, while exchange rates and LTV can affect property prices positively and significant. LTV which can significantly affect property prices proves that LTV can be used as one of a tool to control credit growth in Indonesia. If the LTV ratio increases, property credit will grow faster. On the other hand, if the LTV ratio falls, credit growth can be slowed. This study recommends that the monetary authority can really ensure when the right time for LTV policy can be implemented in Indonesia.

Keywords *: Property Price, Credit Risk, Loan to Value*

Chairman,

Prof. Dr. Taufiq Marwa, S.E., M.Si
NIP : 196812241993031002

Member,

Sri Andaiyani, S.E., M.S.E
NIP : 199301272019032022

Approved by,
Head of Development Economics Program

30.05.22

Dr. Mukhlis, S.E., M.Si
NIP: 197304062010121001

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama	: Febtin Putri Pratami
NIM	: 01021181823031
Tempat, Tanggal Lahir	: Palembang, 14 Februari 2001
Alamat	: Jl. Demang Lebar Daun Lr.Kelinci RT.02 RW.01, Kelurahan Bukit Baru, Palembang
No. Handphone	: 087891751561
Agama	: Islam
Jenis Kelamin	: Perempuan
Status	: Belum Menikah
Kewarganegaraan	: Indonesia
Email	: febtin14@gmail.com

PENDIDIKAN

2006-2012	: SD Negeri 04 Palembang
2012-2015	: SMP Negeri 18 Palembang
2015-2018	: SMA Negeri 10 Palembang
2018-2022	: Jurusan Ekonomi Pembangunan, Fakultas Ekonomi, Universitas Sriwijaya
Pengalaman Organisasi	: 1. Staff Seni Rupa IMASFEK UNSRI 2019 2. Staff Informasi Komunikasi IMASFEK UNSRI 2020 3. Staff Cinematography IMASFEK UNSRI 2021

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL ..... **i**

LEMBAR PERSETUJUAN UJIAN KOMPREHENSIF ..... **ii**

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI ..... **iii**

SURAT PERNYATAAN INTEGRITAS KARYA ILMIAH ..... **iv**

KATA PENGANTAR ..... **v**

UCAPAN TERIMA KASIH ..... **vi**

ABSTRAK ..... **viii**

ABSTRACT ..... **ix**

DAFTAR RIWAYAT HIDUP ..... **x**

DAFTAR ISI ..... **xi**

DAFTAR GAMBAR ..... **xiv**

DAFTAR TABEL ..... **xv**

DAFTAR LAMPIRAN ..... **xvi**

BAB I PENDAHULUAN **1**

1.1 Latar Belakang 1

1.2 Rumusan Masalah 11

1.3 Tujuan Penelitian 11

1.4 Manfaat Penelitian 12

BAB II KAJIAN PUSTAKA **13**

2.1 Landasan Teori 13

2.1.1 Permintaan Rumah 13

2.1.2 Pertumbuhan Ekonomi 18
2.1.3 Inflasi 20
2.1.4 Suku Bunga Pinjaman 25
2.1.5 Nilai Tukar 29
2.1.6 Loan to Value 31
2.2 Penelitian Terdahulu 34
2.3 Mekanisme Transmisi 38

BAB III METODOLOGI PENELITIAN 42
3.1 Ruang Lingkup Penelitian 42
3.2 Jenis dan Sumber Data 42
3.3 Metode Pengumpulan Data 43
3.4 Teknik Analisis Data 43
3.4.1 Uji Asumsi Klasik 44
3.4.2 Uji Signifikansi Parameter 46
3.5 Definisi Operasional Variabel 46

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN..... 49
4.1 Analisis Deskriptif Perkembangan Variabel 49
4.1.1 Harga Properti 49
4.1.2 Pertumbuhan Ekonomi 51
4.1.3 Inflasi 53
4.1.4 Suku Bunga Pinjaman 55
4.1.5 Nilai Tukar 57
4.1.6 Loan To Value 58

4.2 Hasil dan Analisis Data.....64
4.2.1 Uji Asumsi Klasik 64
4.2.2 Analisis Regresi Berganda 68
4.2.3 Uji Signifikansi Parameter 71
4.2.4 Uji Ketahanan (*Robustness Check*) 73
4.3 Pembahasan 75

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN 82
5.1 Kesimpulan.....82
5.2 Saran 83

DAFTAR PUSTAKA 86
LAMPIRAN 92

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Total IHPR Indonesia **7**

Gambar 2.1 Ekuilibrium Harga Properti 14

Gambar 2.2 Skema Transmisi 39

Gambar 4.1 Perkembangan Harga Properti di Indonesia 50

Gambar 4.2 Perkembangan Pertumbuhan Ekonomi Indonesia 52

Gambar 4.3 Perkembangan Inflasi di Indonesia 54

Gambar 4.4 Perkembangan Suku Bunga Pinjaman di Indonesia 56

Gambar 4.5 Perkembangan Nilai Tukar Rupiah Terhadap USD 57

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Definisi Operasional Variabel 47

Tabel 4.1 Perkembangan Kebijakan LTV di Indonesia 60

Tabel 4.2 Hasil Uji Normalitas 64

Tabel 4.3 Hasil Uji Heteroskedastisitas 65

Tabel 4.4 Hasil Uji Autokorelasi 66

Tabel 4.5 Hasil Uji Multikolinearitas 67

Tabel 4.6 Hasil Uji Regresi Berganda 68

Tabel 4.7 Hasil Uji F 71

Tabel 4.8 Hasil Uji t 72

Tabel 4.9 Hasil Uji Ketahanan 74

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Data-Data Variabel 92

Lampiran 2 Hasil Uji Asumsi Klasik Model I : Dummy LTV 94

Lampiran 3 Hasil Uji Asumsi Klasik Model II : Dummy Interaksi 97

Lampiran 4 Hasil Estimasi Model I : Dummy LTV 99

Lampiran 5 Hasil Estimasi Model II : Dummy Interaksi 100

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kebutuhan dasar atau primer bagi setiap manusia tidak hanya terdiri dari sandang dan pangan, namun juga papan atau rumah sebagai tempat untuk tinggal. Setiap individu tentunya akan lebih mengutamakan untuk memenuhi kebutuhan dasarnya terlebih dahulu daripada kebutuhan sekundernya, seperti kebutuhan untuk membeli rumah. Bagi mereka yang memutuskan untuk membeli rumah, rumah telah dianggap sebagai barang penting dikarenakan rumah dapat dijadikan sebagai tempat untuk tinggal, berlindung, hingga melakukan banyak kegiatan secara bersama (Hamzah et al., 2018). Bahkan rumah saat ini tidak hanya ditujukan untuk memenuhi kebutuhan dasar saja, melainkan telah menjadi salah satu alternatif investasi dan indikator untuk mengukur status sosial di masyarakat (Marpaung, 2011). Seiring dengan berkembangnya zaman, kebutuhan manusia terhadap rumah semakin meningkat. Hal ini dikarenakan tanah yang luasnya terbatas atau tidak berubah, sedangkan jumlah penduduk terus mengalami peningkatan setiap tahunnya, mengakibatkan harga rumah menjadi tinggi. Keadaan ini pun menyebabkan masyarakat mengalami kesulitan untuk membeli rumah sebagai tempat untuk tinggal, terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah.

Hal yang berkebalikan terjadi pada masyarakat yang tingkat penghasilannya menengah ke atas. Bagi mereka, rumah atau properti dijadikan sebagai salah satu aset alternatif yang dipilih untuk berinvestasi dengan tujuan untuk mencari

keuntungan. Saat perekonomian sedang dalam keadaan baik, maka permintaan properti akan naik, baik itu untuk keperluan pribadi maupun keperluan komersial dan selanjutnya harga properti pun akan naik. Singkatnya, ekspektasi masyarakat yang tinggi terhadap properti akan menaikkan permintaan dan berdampak pada harganya yang juga mengalami kenaikan (Ismail & Nayan, 2021). Harga properti yang cenderung terus meningkat ini menjadikan sektor properti sebagai salah satu jenis investasi yang menarik bagi masyarakat akibat dari nilainya yang pasti bertambah di masa depan (Bank Indonesia, 2016).

Salah satu cara yang dapat dilakukan dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal yakni dengan mencari pinjaman ke lembaga keuangan seperti perbankan berupa kredit. Pinjaman dijadikan sebagai salah satu transmisi seseorang dalam melakukan pembelian rumah. Bahkan sangat sedikit orang yang mampu membayar secara lunas rumah yang mereka beli, baik itu untuk konsumsi maupun investasi (Fauzia, 2019). Penyaluran kredit yang diberikan oleh bank ini dapat membantu masyarakat untuk membeli rumah terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah tanpa perlu menyiapkan dana dalam jumlah yang besar. Adanya kemudahan yang diperoleh akibat dari munculnya program kredit ini menjadikan kredit sebagai opsi pertama yang paling banyak digunakan masyarakat dalam hal memenuhi kebutuhan terhadap tempat tinggal.

Penyaluran kredit perumahan memiliki perkembangan yang berbeda di setiap negara. Di Bulgaria, kredit perumahan tumbuh pesat sejak adanya perluasan Uni Eropa pada awal tahun 2000-an. Bahkan penyaluran kredit perumahan di negara ini tercatat tumbuh sebesar 49 persen pada tahun 2004. Kemudian di

Norwegia, penyaluran kredit perumahan tumbuh secara perlahan sejak 1993. Bahkan pada 1997, harga perumahan di negar tersebut tumbuh hingga menyentuh angka dua digit. Pertumbuhan kredit yang cepat juga terjadi di Thailand pada paruh pertama tahun 2000 yang ditandai dengan naiknya harga perumahan hingga menyentuh angka dua digit. Meskipun harga rumah di negara tersebut sempat mengalami penurunan yang pesat pada 2006, penyaluran kredit properti kembali mengalami percepatan dengan naik sebesar 10 persen setiap kuartal nya sejak tahun 2010 kuartal kedua (C. Lim et al., 2011). Selain ketiga negara tersebut, negara lain yang juga pernah merasakan permasalahan yang sama akibat dari pertumbuhan kredit yang sangat cepat, terjadi di Amerika Serikat. Bahkan penyaluran kredit yang sangat cepat di negara tersebut telah dianggap sebagai salah satu penyebab terjadinya krisis paling parah yang pernah terjadi di dunia.

Krisis yang terjadi di Amerika Serikat pada tahun 2008 ini disebabkan oleh penyaluran kredit properti yang sangat cepat akibat dari harga perumahan yang terus meningkat sejak tahun 2000 di negara tersebut (Santoso, 2018). Penyaluran kredit yang sangat cepat ini didukung oleh suku bunga yang ditetapkan The FED selaku bank sentral AS yang dinilai terlalu rendah sejak tahun 2000-an. Tingkat suku bunga yang rendah ini akhirnya mendorong banyak masyarakat mengajukan kredit ke bank dan menjadikan sektor perumahan *booming* karena banyak investor yang mulai berinvestasi di sektor properti. Kondisi ini juga didukung oleh antusias para pemberi pinjaman hipotek yang memberikan pinjaman ke banyak nasabah yang berisiko tinggi atau nasabah yang kapasitas ekonominya berada di bawah standar (Yunita, Aimon, dan Putri, 2018). Hal ini tercermin dari naiknya indeks

harga rumah di Amerika Serikat yang berkisar di angka 100 pada tahun 2000, kemudian naik di angka 184 pada awal tahun 2006 dan mulai menurun sejak tahun 2007. Hipotek berisiko tinggi yang diberikan tersebut kemudian disebut dengan *subprime mortgage*. Pada akhirnya, persentase *subprime mortgage* yang awalnya hanya sebesar 10 persen naik menjadi 20 persen dari total semua jenis pinjaman bank periode 2001 hingga 2006 (Santoso, 2018).

Suku bunga yang rendah dan ketidakhati-hatian bank dalam memberikan kredit, akhirnya mendorong harga properti terus mengalami kenaikan bahkan dinilai tidak wajar karena terlalu tinggi. Pada akhirnya, perekonomian Amerika Serikat sedang mengalami penurunan dan menyebabkan kemampuan masyarakat untuk mengembalikan dana yang telah mereka pinjam menjadi terhambat. Kinerja kredit pun memburuk sehingga terjadilah kredit macet (Bank Indonesia, 2016).

Kredit macet berisiko tinggi atau yang dikenal sebagai *subprime mortgage crisis* akibat dari banyaknya debitur yang tidak mampu untuk membayar kembali dana yang mereka terima, menyebabkan pihak bank terpaksa harus melakukan penyitaan rumah. Hal yang terjadi selanjutnya yakni bank akan menjual rumah yang telah mereka sita tersebut. Banyaknya rumah yang dijual atau ditawarkan oleh bank ini akhirnya berdampak pada harga rumah yang mengalami penurunan (Fanama & Pratikto, 2019). Keadaan ini pun menyebabkan banyak orang mengalami kerugian akibat dari harga rumah yang tiba-tiba dinilai terlalu rendah.

Krisis ekonomi yang pernah terjadi di Amerika Serikat pada 2008 disebut sebagai krisis paling parah yang pernah terjadi dalam 80 tahun terakhir menurut ekonom dunia, bahkan mendapat julukan sebagai *the mother of crisis* (Sugema,

2012). Sebagai negara yang tergolong berpengaruh di dunia, dampak dari krisis yang pernah terjadi di negara tersebut tentunya tidak hanya dirasakan oleh perekonomian di negara itu saja. Banyak negara di berbagai belahan dunia juga merasakan dampak dari krisis tersebut, baik secara langsung maupun tidak langsung, mulai dari negara maju seperti Jepang, hingga negara berkembang, seperti Indonesia. Di Indonesia, pertumbuhan ekonomi pada saat itu tercatat berada di angka minus 3,6 persen pada kuartal IV 2008 akibat dari turunnya pertumbuhan dalam bidang ekspor barang dan jasa. Selain itu, inflasi juga naik menjadi 12,14 persen pada bulan September 2008 akibat dari naiknya harga BBM di pasar internasional dan naiknya harga barang-barang pokok di pasar domestik. Pada sektor riil, krisis mengakibatkan naiknya angka pengangguran dan kemiskinan di Indonesia. Pemutusan Hubungan Kerja (PHK) harus dilakukan oleh setiap industri sebagai respon dalam menghadapi lesunya aktivitas perekonomian. Adapun pada sektor properti, penjualan perumahan di Indonesia tercatat turun drastis sebesar 60 persen. Penurunan drastis tersebut diakibatkan oleh naiknya tingkat suku bunga menjadi 16 persen setelah terjadinya krisis atau naik sekitar 6 persen dibandingkan sebelum krisis terjadi (Setiawan & Ika, 2012).

Seiring dengan berjalannya waktu, jumlah penduduk di Indonesia terus mengalami kenaikan dari tahun ke tahun. Pada bulan September 2020, jumlah penduduk di Indonesia tercatat sebanyak 270,20 juta jiwa atau bertambah 32,56 juta jiwa dibandingkan tahun 2010. Jumlah penduduk yang terus meningkat ini menyebabkan jumlah lahan terus berkurang dan permintaan terhadap rumah pun mengalami kenaikan (Duja & Supriyanto, 2019). Selain itu, berdasarkan data

Kementerian PUPR diketahui bahwa pada awal 2020, Indonesia justru mengalami *backlog* (kebutuhan) rumah sebesar 7,64 juta rumah tangga yang didominasi oleh kelompok masyarakat yang penghasilannya rendah dan tidak menentu sebesar 6,48 juta. Kondisi ini pun mendorong naiknya harga properti akibat dari permintaan yang tidak mampu terpenuhi (Bintang & Agustina, 2021). Bahkan, harga properti di Indonesia tercatat pernah tumbuh cukup cepat hingga menyentuh angka 11,27 persen pada 2013 dimana harga tersebut dinilai telah terlalu tinggi karena telah melampaui harga rata-rata pasar (Yunita, Aimon, dan Putri, 2018). Secara singkat, harga rumah tidak mencerminkan harga yang sebenarnya lagi.

Permintaan pasar terhadap properti yang tinggi sedangkan ketersediaannya yang terbatas ditambah dengan adanya spekulasi untuk berinvestasi di bidang properti akibat dari nilai properti yang cenderung terus meningkat setiap tahun, pada akhirnya menyebabkan harga properti akan naik dengan cepat. Jika keadaan seperti ini terus berlanjut maka Indonesia dikhawatirkan akan mengalami peristiwa yang sama yang pernah terjadi pada 2008. Maka dari itu, diterbitkanlah sebuah survey oleh pemerintah melalui Bank Indonesia yang bernama Survei Harga Properti Residensial (SHPR) secara kuartalan. Tujuannya yakni untuk memberikan informasi seputar bagaimana perkembangan harga properti residensial yang terjadi pada triwulan bersangkutan dan triwulan yang berikutnya. Survey ini juga bertujuan untuk mewaspadai agar tidak terjadi *property price bubble* dan agar harga properti tetap terkendali serta terjangkau oleh semua lapisan masyarakat (Duja & Supriyanto, 2019). Berikut ini perkembangan harga properti residensial dalam beberapa tahun terakhir :

Gambar 1.1 : Total IHPR Indonesia, 2008-2020

Sumber : Bank Indonesia

Harga properti di Indonesia yang ditunjukkan melalui indeks harga properti residensial sejak terjadinya krisis pada 2008 hingga 2020 menunjukkan trend yang positif atau terus mengalami kenaikan. Pertumbuhan kenaikan harga properti terbesar secara tahunan terus terjadi sejak 2009 hingga 2013 yakni mulai dari 2,30 persen pada 2009 hingga 11,27 persen pada 2013. Pada kuartal yang sama untuk tahun sebelumnya, pertumbuhan harga properti tertinggi terjadi pada bulan Desember 2013 yakni tumbuh 11,51 persen. Sedangkan secara kuartalan pada periode yang sama, pertumbuhan harga properti terbesar terjadi pada kuartal IV tahun 2012 yang tumbuh sebesar 3,59 persen yang didominasi oleh rumah tipe kecil akibat dari turunnya tingkat suku bunga KPR dan adanya kemudahan dalam mengakses fasilitas KPR tersebut. Menurut hasil survey juga diketahui bahwa KPR dipilih oleh 80 persen konsumen sebagai alat transaksi pembelian properti residensial terutama untuk rumah berukuran kecil (Bank Indonesia, 2012).

Kenaikan harga properti berhubungan dengan perekonomian suatu negara yang dicerminkan dari pertumbuhan ekonomi yang semakin meningkat. Bahkan di Malaysia, pertumbuhan ekonomi telah dianggap sebagai salah satu faktor ekonomi penting dalam menentukan pergerakan harga properti (Ismail & Nayan, 2021). Pertumbuhan ekonomi yang tinggi mengindikasikan bahwa kesejahteraan masyarakat di negara tersebut tinggi. Pernyataan ini didukung oleh penelitian (Duja & Supriyanto, 2019) dan (Fanama & Pratikto, 2019) yang menyimpulkan bahwa dengan naiknya pendapatan yang diterima oleh masyarakat, maka daya beli dan kemampuan mereka untuk membeli rumah akan semakin tinggi. Permintaan terhadap rumah pun akan naik dan harga properti pada akhirnya juga akan mengalami kenaikan.

Harga properti juga dapat dipengaruhi oleh inflasi yang terjadi di suatu negara (Yunita, Aimon, dan Putri 2018). Inflasi akan berdampak pada penurunan harga properti (Ismail & Nayan, 2021). Hal ini dikarenakan apabila harga barang maupun jasa mengalami kenaikan, maka kemampuan atau daya beli masyarakat untuk membeli rumah menjadi berkurang (D. K. Njoroge, 2018). Permintaan pun akan berkurang dan akhirnya harga properti akan mengalami penurunan.

Pergerakan harga properti juga dapat dipengaruhi oleh tingkat suku bunga pinjaman. Bahkan, suku bunga pinjaman telah dianggap sebagai salah satu faktor penting dalam mempengaruhi keputusan individu untuk membeli rumah (Olowofeso & Oyetunji, 2016). Suku bunga pinjaman yang rendah akan membantu mengurangi beban nasabah untuk mengembalikan uang yang telah mereka pinjam (Pillaiyan, 2015). Selain itu, dengan suku bunga yang rendah maka

akan semakin banyak individu yang tertarik untuk membeli properti dengan cara mengajukan kredit di bank (Yunita, Aimon, dan Putri 2018). Secara singkat, semakin rendah tingkat suku bunga maka permintaan akan semakin tinggi dan selanjutnya akan berdampak pada kenaikan harga properti.

Harga properti yang naik turun juga dapat dipengaruhi oleh nilai tukar. Nilai tukar suatu negara akan berpengaruh saat *developer* mendatangkan bahan baku bangunan yang berasal dari luar negeri (Magdalena, 2015). Nilai tukar domestik yang terdepresiasi akan menyebabkan biaya impor bahan baku produksi menjadi lebih mahal. Sehingga *developer* pun terpaksa untuk menaikkan harga properti nya untuk menutupi harga bahan baku yang mahal tersebut (Endri, 2018). Penawaran terhadap rumah pun akan turun. Pada akhirnya harga properti akan mengalami kenaikan.

Ketidakstabilan harga properti yang terkadang naik turun dapat dikendalikan melalui suatu kebijakan yang disebut dengan kebijakan Loan to Value (LTV) (C. Lim & Nugraheni, 2017). Kebijakan LTV ini sendiri bertujuan untuk mencegah terjadinya risiko kredit akibat dari pertumbuhan kredit yang begitu cepat (Kurniawan & Purwono, 2017). Hal ini dikarenakan risiko kredit termasuk sebagai salah satu jenis risiko sistemik yang dapat terjadi secara tiba-tiba dan tidak terduga. Sehingga apabila tidak diatasi dengan kebijakan yang tepat, maka dampak yang akan ditimbulkan tidak hanya akan menyerang sektor keuangan saja, tetapi juga perekonomian secara keseluruhan. Adapun harapan yang ingin dicapai melalui pemberlakuan kebijakan LTV ini yakni agar pertumbuhan kredit tidak akan terlalu tinggi sehingga tidak akan menyebabkan

bubble price atau harga aset yang tidak mencerminkan harga yang sebenarnya (Fanama & Pratikto, 2019). Secara singkat, dengan adanya pemberlakuan rasio LTV, diharapkan dapat menekan pertumbuhan kredit di Indonesia yang selanjutnya akan berpengaruh terhadap permintaan properti residensial dan pada akhirnya juga akan berpengaruh terhadap harga properti residensial di Indonesia.

Pada akhirnya, melalui pengalaman yang pernah dirasakan oleh banyak negara akibat dari harga properti yang naik secara tidak wajar dan tiba-tiba mengalami perlambatan atau penurunan yang signifikan, membuktikan bahwa pasar properti memiliki peran yang besar dalam perekonomian (Haryani & Wibowo, 2020). Sehingga apabila terjadi ketidakstabilan pada sektor properti maka dapat memicu terjadinya ketidakstabilan di sektor keuangan dan berdampak serius pada sektor perekonomian (Yunita, Aimon, dan Putri 2018).

Kasus seperti ini akhirnya memunculkan sejumlah pertanyaan sekaligus kekhawatiran tersendiri bagi setiap negara, bahwa krisis ini mungkin akan kembali terjadi. Namun, kapan dan dimana terjadinya serta seberapa besar dampak yang akan ditimbulkan, masih belum diketahui secara pasti. Maka dari itu diperlukannya sebuah penelitian untuk mengetahui bagaimana perkembangan harga properti di Indonesia. Sehingga penelitian ini akan memberikan kontribusi dalam dua hal. Pertama, penelitian ini akan berfokus pada kebijakan LTV untuk mencegah terjadinya risiko kredit yang terlalu cepat seperti pada tahun 2008. Terakhir, melalui penelitian ini juga dapat diketahui kebijakan seperti apa yang tepat untuk mencegah agar harga perumahan tidak tumbuh terlalu cepat dengan

cara melihat faktor apa saja yang terbukti memberikan pengaruh terhadap harga properti di Indonesia.

1.2 Rumusan Masalah

Kredit macet yang diakibatkan oleh gagal bayarnya nasabah terutama dalam hal kredit properti telah terjadi di banyak negara. Banyaknya kasus seperti ini memunculkan sebuah ketakutan dan kekhawatiran tersendiri bagi setiap negara, bahwa krisis ini mungkin akan terjadi lagi sewaktu-waktu. Berdasarkan permasalahan tersebut, berikut rumusan masalah yang akan digunakan dalam penelitian ini :

a. Bagaimana Pertumbuhan Ekonomi, Tingkat Inflasi, Suku Bunga Pinjaman, Nilai Tukar, dan Kebijakan LTV secara simultan berpengaruh terhadap Harga Properti di Indonesia?
b. Bagaimana Pertumbuhan Ekonomi, Tingkat Inflasi, Suku Bunga Pinjaman, Nilai Tukar, dan Kebijakan LTV secara parsial berpengaruh terhadap Harga Properti di Indonesia?

1.3 Tujuan Penelitian

a. Untuk mengetahui secara simultan bagaimana pengaruh Pertumbuhan Ekonomi, Tingkat Inflasi, Suku Bunga Pinjaman, Nilai Tukar, dan Kebijakan LTV berpengaruh secara simultan terhadap Harga Properti di Indonesia.
b. Untuk mengetahui secara parsial bagaimana pengaruh Pertumbuhan Ekonomi, Tingkat Inflasi, Suku Bunga Pinjaman, Nilai Tukar, dan Kebijakan LTV berpengaruh secara parsial terhadap Harga Properti di Indonesia.

1.4 Manfaat Penelitian

a. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan teori mengenai pengaruh Pertumbuhan Ekonomi, Tingkat Inflasi, Suku Bunga Pinjaman, Nilai Tukar, dan Kebijakan LTV baik secara simultan maupun parsial terhadap Harga Properti.

b. Manfaat Praktis

- Bagi Penulis

  Sebagai penambahan pengetahuan dan wawasan bagi penulis, serta sebagai wujud penerapan berbagai teori yang telah diterima selama menempuh pendidikan di bangku perkuliahan.

- Bagi Instansi Terkait

  Sebagai bahan pertimbangan bagi otoritas terkait untuk dapat menentukan kebijakan apa yang tepat dalam rangka untuk memitigasi risiko kredit bidang properti di Indonesia.

- Bagi Dunia Ilmu Pengetahuan

  Sebagai rujukan atau bahan referensi yang dapat digunakan oleh peneliti dalam melakukan penelitian dengan topik yang sama.

DAFTAR PUSTAKA

Afifah, M. K. (2019). Analisis Hubungan Variabel Makroekonomi dan Pergerakan Harga Properti Residensial Indonesia Periode 2010-2019. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa*, *9*(2).

Anastasia, N., & Hidayat, F. (2019). Hubungan Indeks Harga Properti Residensial Dan Kredit Perbankan. *EKUITAS (Jurnal Ekonomi Dan Keuangan)*, *3*(1), 95–111.

Aris, N. M., Cheah, D., Xuan, D., Syuhada Bt Zaidi, N., Bt, S., & Yusof, M. (2018). Empirical Analysis of Factors Influencing Residential Property Prices in Malaysia. *UNIMAS Review of Accounting and Finance*, *2*(1), 63–71.

Armstrong, J., Skilling, H., & Yao, F. (2019). Loan To Value Ratio Restrictions and House Prices: Micro Evidence From New Zealand. *Journal of Housing Economics*, *44*, 88–98. https://doi.org/10.1016/j.jhe.2019.02.002.

Atmadja, A. S., & Roeskamto, I. M. (2020). Pergerakan Harga Rumah di Indonesia : Analisis Sisi Permintaan. *Dimensi Utama Teknik Sipil*, *7*(2), 53–59.

Bank Indonesia. (2012). *Laporan Survei Harga Properti Residensial di Pasar Primer Triwulan IV 2012*. Diakses Desember 14, 2021, dari https://www.bi.go.id.

Bank Indonesia. (2012). *Surat Edaran Ekstern No.14/10/DPNP tanggal 15 Maret 2012 tentang Penerapan Manajemen Risiko pada Bank yang Melakukan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah dan Kredit Kendaraan Bermotor Peraturan Bank Indonesia*. Diakses Juni 04, 2022, dari https://www.bi.go.id.

Bank Indonesia. (2013). *Laporan Survei Harga Properti Residensial di Pasar Primer Triwulan I 2013*. Diakses Desember 14, 2021, dari https://www.bi.go.id.

Bank Indonesia. (2013). *Surat Edaran Bank Indonesia No.15/40/DKMP tanggal 24 September 2013 perihal Penerapan Manajemen Risiko pada Bank yang Melakukan Pemberian Kredit atau Pembiayaan Pemilikan Properti, Kredit atau Pembiayaan Konsumsi Beragun Properti, dan Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor*. Diakses Juni 04, 2022, dari https://www.bi.go.id.

Bank Indonesia. (2014). *Laporan Survei Harga Properti Residensial di Pasar Primer Triwulan I 2014*. Diakses Desember 14, 2021, dari https://www.bi.go.id.

Bank Indonesia. (2015). *Peraturan Bank Indonesia No.17/10/PBI/2015 tanggal 18 Juni 2015 tentang Rasio Loan to Value atau Rasio Financing to Value untuk Kredit atau Pembiayaan Properti dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor*. Diakses Juni 04, 2022, dari https://www.bi.go.id.

Bank Indonesia. (2016). *Mengupas Kebijakan Makroprudensial*. Jakarta: Bank Indonesia.

Bank Indonesia. (2020). *Metadata Indeks Harga Properti Residensial (Survei Harga Properti Residensial/SHPR) Primer*. Diakses Desember 14, 2021, dari https://www.bi.go.id.

Bank Indonesia. (2021). *Data Inflasi*. Diakses Desember 14, 2021, dari https://www.bi.go.id/id/statistik/indikator/data-inflasi.aspx.

Bank Indonesia. (2022). *Publikasi Peraturan*. Diakses Juni 04, 2022, dari https://www.bi.go.id.

Bintang, A., & Agustina, N. (2021). Analisis Variabel yang Memengaruhi Harga Properti Residensial Tipe Kecil di 16 Kota Indonesia Tahun 2015-2019. *Seminar Nasional Official Statistic*, *2021*(1), 343–352.

BPS. (2021). *Pengenalan Inflasi*. Diakses Oktober 08, 2021, dari https://www.bps.go.id.

BPS. (2021). *Produk Domestik Bruto*. Diakses Desember 14, 2021, dari https://www.bps.go.id/subject/11/produk-domestik-bruto--lapangan-usaha-.html#subjekViewTab3.

Chirsty, Y., Novita, M., & Soemartojo, S. M. (2021). Analysis of Residential Property Price Index (RPPI) Using Multi Input Transfer Function. *Journal of Physics: Conference Series*, *1863*(1), 1–9. https://doi.org/10.1088/1742-6596/1863/1/012065.

Cohen, V., & Karpavičiūtė, L. (2017). The Analysis of The Determinants of Housing Prices. *Independent Journal of Management & and Production*, *8*(1), 49–63. https://doi.org/10.14807/ijmp.v8i1.521.

Kementerian Perdagangan. (2021). *Nilai Tukar Mata Uang Asing Terhadap Rupiah.*. Diakses Desember 14, 2021, dari https://satudata.kemendag.go.id/exchange-rates.

Dengah, S., Rumate, V., Niode A. (2014). Analisis Pengaruh Pendapatan Perkapita Dan Jumlah Penduduk Terhadap Permintaan Perumahan Kota Manado Tahun 2003-2012. *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi*, *14*(3).

Duja, B., & Supriyanto, H. (2019). The Influence Of GDP, Interest Rate, Wage, Inflation, and Exchange Rate on Residential Property Price in Indonesia. *Journal of the Malaysian Institute of Planners*, *17*(1), 389–400.

Endri. (2018). Analysis of The Impact of Macroeconomic Shocks on Residential Property Price Index In Jabodetabek-Banten. *Saudi Journal of Business and Management Studies (SJBMS)*, *3*(5), 523–539. https://doi.org/10.21276/sjbms.2018.3.5.4.

Fanama, V., & Pratikto, R. (2019). Bubble Property di Indonesia : Analisis Empiris Survei Harga Properti Residensial. *Jurnal Administrasi Bisnis*, *15*(2), 169-180. https://doi.org/10.26593/jab.v15i2.3679.169-180.

Fauzia, L. R. (2019). Determinan Harga Rumah di Indonesia. *Jurnal Ekonomi Pembangunan*, 11(1), 61-68.

Hamzah, A., Nur Syechalad, M., & Aceh Mohd Nur Syechalad, B. (2018). Analysis of Factors Influencing Demand of Simple Houses at Aceh Besar Regency. *Jurnal Ekonomi Dan Kebijakan Publik*, *5*(1), 51–66.

Haryani, V. P., & Wibowo, W. (2020). Identification of Real Estate Bubbles in Indonesia. *International Journal of Innovation, Creativity and Change*, *11*(9).

Hoi, K., & Chung, K. (2012). Determinants of Residential Property Prices in Hong Kong: A Cointegration Analysis. *International Research Journal of Finance and Economics*, *96*, 55–62.

Irliza, N., Noerwasito, V. T., & Setijanti, P. (2016). The Development of Apartment Which Influenced by Market Demand in Banjarmasin. *International Journal of Engineering Research And Technology*, *5*(7), 67.

Ismail, N. H., & Nayan, S. (2021). A Dynamic Relationship Between Consumer Confidence and Residential Property Price: Empirical Evidence for Malaysia. *International Journal of Property Science*, 11(1), 16-34.

Kasmir. (2015). *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Kenny, G. (1998). *The Housing Market and the Macroeconomy: Evidence From Ireland*.

Kuang, W., & Liu, P. (2015). Inflation and Housing Prices : Theory and Evidence From 35 Major Cities in China. *International Real Estate Review*, *18*(1), 217–240.

Kurniawan, I., & Purwono, R. (2017). Property Price Bubble: Regional Analysis in Indonesia. *Journal of Developing Economies*, *2*(1), 1–11.

Lim, C., Columba, F., Costa, A., Kongsamut, P., Otani, A., Saiyid, M., Wezel, T., & Wu, X. (2011). *Macroprudential Policy: What Instruments and How to Use Them?*.

Lim, C., & Nugraheni, S. (2017). Loan To Value Ratio and Housing Price Cycle: Empirical Evidence From Indonesia. *Jurnal Ekonomi Pembangunan: Kajian Masalah Ekonomi Dan Pembangunan*, *18*(2), 225–238. https://doi.org/10.23917/jep.v18i2.4846.

Lim, J.-H., & Lau, Wee-Yeap, A. (2018). The Nexus Between Residential Property Prices, Bank Lending, Construction Output and Interest Rate: Policy Lessons from Malaysia. *International Journal of Economics and Management*, *12*(2), 523–535.

Magdalena. (2015). Pengaruh Tingkat Suku Bunga dan Nilai Tukar Terhadap Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) di Indonesia Tahun 2002-2013. *Jurnal Ilmu Manajemen*, *7*(1), 1–13.

Marpaung, G. N. (2011). Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Konsumen Terhadap Permintaan Perumahan. *JEJAK*, 4(2).

Miregi, M. O. (2014). Effects of Market Fundamental Variables on Property Prices in Kenya-A Case of Nairobi Residential Property Market. *IOSR Journal of Economics and Finance*, *5*(5), 101–113.

Njoroge, C., Muturi, W. M., & Oluoch, O. (2019). Exchange Rate and Performance of the Residential Property Market in Kenya. *International Journal of Finance & Banking Studies*, *8*(3), 88–105. https://doi.org/10.20525/ijfbs.v8i3.507.

Njoroge, D. K. (2018). Effect of Market Fundamental Variables on Residential Property Prices in Kenya. *International Journal of Social Sciences and Information*, *4*(10), 41–51. https://doi.org/10.20525/ijfbs.v8i3.507.

Nugroho, A. A., Purnama, M. Y. I., & Fauzia, L. R. (2018). Monetary Policy and the Housing Market in Indonesia: Evidence from Selected Regions. *Jurnal Keuangan Dan Perbankan*, *22*(4), 747–759. https://doi.org/10.26905/jkdp.v22i4.2515.

Olowofeso, E., & Oyetunji, A. K. (2016). Assessing the impact of selected macroeconomic variables in the determinants of sustainable residential housing prices in Lagos. *Ethiopian Journal of Environmental Studies and Management*, *9*(4), 405–411. https://doi.org/10.4314/ejesm.v9i4.2.

Otoritas Jasa Keuangan. (2021). *Suku Bunga Dasar Kredit.* Diakses Desember 14, 2021, dari https://www.ojk.go.id/id/kanal/perbankan/Pages/Suku-Bunga-dasar.aspx.

Pillaiyan, S. (2015). Macroeconomic Drivers of House Prices in Malaysia. *Canadian Social Science*, *11*(9), 119–130. https://doi.org/10.3968/7482.

Pinjaman, S., & Kogid, M. (2020). Macroeconomic determinants of house prices in Malaysia. *Jurnal Ekonomi Malaysia*, *54*(1), 153–165. https://doi.org/10.17576/JEM-2020-5401-11.

Pohan, A. (2008). *Potret Kebijakan Moneter Indonesia.* Jakarta: Rajawali Pers.

Rahmawati, O., & Sasongko. (2016). Analisis Determinan Harga Properti Residensial di Indonesia. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa FEB*, *3*(2).

Rivai, V., Veithzal, A. P., & Veithzal, A. P. (2013). *Credit Management Handbook : Manajemen Perkreditan Cara Mudah Menganalisis Kredit (Teori, Konsep, Prosedur, dan Aplikasi Serta Panduan Praktis Bankir, Mahasiswa, dan Nasabah).* Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Saleh, M., & Sumarsono, S. (2015). *Pengantar Ekonomi Makro.* Kalimantan: UNEJ Press.

Santoso, Y.W. (2018). Penyebab Krisis Finansial Global tahun 2008: Kegagalan Financial Development Dalam Mendorong Pertumbuhan dan Stabilitas Ekonomi. *Jurnal Hubungan Internasional*, *11*(1).

Setiawan, R., & Rochmah Ika, S. (2012). Pengaruh Krisis Keuangan Global Terhadap Kinerja Perusahaan Properti di Indonesia : Studi Empiris Menggunakan Z-Score Altman. *Jurnal Bisnis Dan Ekonomi*, *3*(1), 1–10.

Solak, A. O., & Kabadayi, B. (2016). Bounds Testing Approaches to Housing Demand in Turkey: Is There a Real Estate Bubble? *International Journal of Economics and Financial Issues*, *6*(3), 1132–1135.

Sugema, I. (2012). Krisis Keuangan Global 2008-2009 dan Implikasinya pada Perekonomian Indonesia. *Jurnal Ilmu Pertanian Indonesia (JIPI)*, 17(3).

Sukirno, S. (2016). *Makroekonomi Teori Pengantar*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.

Suyati, S. (2015). Pengaruh Inflasi, Tingkat Suku Bunga, dan Nilai Tukar Rupiah/US Dollar Terhadap Return Saham Properti yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Ilmiah UNTAG Semarang*, *4*(3), 2302–2752.

Taufik, A., & Soesilo, N. I. (2021). The Impact of Loan To Value to Property Credit Growth Sustainability in Indonesia. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, *716*(1). https://doi.org/10.1088/1755-1315/716/1/012091.

Trofimov, I. D., Aris, N. M., & Xuan, D. C. D. (2018). Macroeconomic and Demographic Determinants of Residential Property Prices in Malaysia. *Zagreb International Review of Economics and Business*, *21*(2), 71–96. https://doi.org/10.2478/zireb-2018-0015.

Utami, A. B., Hamid, F. Z., & O.S, M. (2015). Pengaruh Harga, Pendapatan, dan Lokasi Terhadap Keputusan Pembelian Rumah di D'Kranji Residence Tahap II Bekasi Barat. *Jurnal Epigram*, 12(2).

Yunita, A., Aimon, H., Zaini Putri. (2018). Pengaruh Variabel Makroprudensial dan Moneter Terhadap Harga Properti di Indonesia. *Jurnal Ecosains*, *7*(1), 11–20.

Zandi, G., Supramaniam, M. A., Aslam, A., & Theng, L. K. (2015). The Economical Factors Affecting Residential Property Price: The Case of Penang Island. *International Journal of Economics and Finance*, *7*(12), 200–210. https://doi.org/10.5539/ijef.v7n12p200.

Zorn, T. S., & Sackley, W. H. (1991). Buyers' and sellers' markets: A simple rational expectations search model of the housing market. *Journal of Real Estate Finance and Economics*, *4*(3).