

**ANALISIS KEBIJAKAN *LOAN TO VALUE* (LTV) TERHADAP
PROPERTY PRICE BUBBLE DAN KINERJA BANK
DI INDONESIA (PERIODE 2005-2018)**

Mohamad Figor Santoso

ABSTRAK

Penerapan kebijakan *Loan to Value* (LTV) yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia dapat mengurangi terjadinya *property price bubble* dan meningkatkan *bank's performance* sehingga kebijakan ini dapat mengurangi terjadinya krisis keuangan. Tujuan dari penelitian ini adalah menganalisis terjadinya *property price bubble* di Indonesia antara periode 2005 hingga 2018 menggunakan metode GSADF, mengidentifikasi faktor fundamental yang mempengaruhi IHPR seperti Pertumbuhan Ekonomi (PE), Laju Inflasi (INF), dan Suku Bunga Pinjaman (SK) dengan menggunakan ECM, menganalisis pengaruh kebijakan *loan to value* terhadap terjadinya *property price bubble* dengan menggunakan *event analysis*, serta mengetahui pengaruh kebijakan *loan to value* terhadap *bank's performance* dengan menggunakan metode *paired sample t-test*.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa *property price bubble* terjadi di Indonesia pada periode triwulan IV Tahun 2009 hingga triwulan III Tahun 2016. Hasil pada *event analysis* menunjukkan terjadinya *property price bubble* sebelum diterapkannya kebijakan LTV yang disebabkan oleh siklus kredit, sedangkan setelah penerapan kebijakan LTV terjadinya *property price bubble* disebabkan oleh adanya penurunan pertumbuhan ekonomi yang menurunkan tingkat keterjangkauan. Faktor fundamental mempengaruhi IHPR pada jangka panjang dan pada jangka pendek tidak mempengaruhi. *Paired sample t-test* menunjukkan sebelum diterapkannya kebijakan LTV tingkat NPL tinggi dan LDR masih rendah dan setelah penerapan kebijakan LTV tingkat NPL menurun dan LDR meningkat.

Kata Kunci : *loan to value, property price bubble, bank's performance*

**ANALYSIS THE POLICY OF LOAN TO VALUE (LTV) OF
THE PROPERTY PRICE BUBBLE AND BANK'S
PEFORMANCE IN INDONESIA
(PERIOD 2005-2018)**

Mohamad Figor Santoso

ABSTRACT

The application of Loan to Value (LTV) policy implemented by Bank Indonesia can reduce the occurrence of property price bubbles and increase bank's performance so that this policy reduces the occurrence of financial crisis. The aim of this study is to identify the occurrence of the property price bubble in Indonesia between the period 2005 to 2018 using GSADF method, identifying fundamental factors that influence the IHPR such as economic growth (PE), inflation rate (INF), and loan interest rate (SK) using ECM, knowing the effect of LTV policy on the occurrence of property prices bubble by using event analysis, and knowing the effect of LTV policy on bank's performance using paired sample t-test.

The result of this study indicate that the property price bubble occurred in Indonesia in the period of the 4th quarter of 2009 to 3th quarter 2016. Event analysis showed a property price bubble before the implementation of the LTV policy caused by the credit cycle, whereas after the application of the LTV policy on the occurrence of the property price bubble is caused by a decrease in economic growth that reduces the level of affordability. Fundamental factors affect IHPR in the long term and in the short term do not affect. Paired sample t-test shows that before the implementation of the LTV policy the NPL level was high and the LDR was still low and after the application of the LTV policy the NPL level decreased and the LDR increased.

Keywords : loan to value, property price bubble, bank's performance