Hak cipta dan penggunaan kembali:

Lisensi ini mengizinkan setiap orang untuk menggubah, memperbaiki, dan membuat ciptaan turunan bukan untuk kepentingan komersial, selama anda mencantumkan nama penulis dan melisensikan ciptaan turunan dengan syarat yang serupa dengan ciptaan asli.

Copyright and reuse:

This license lets you remix, tweak, and build upon work non-commercially, as long as you credit the origin creator and license it on your new creations under the identical terms.

Team project ©2017
Dony Pratidana S. Hum | Bima Agus Setyawan S. IIP

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Setelah melakukan penelitian ini, maka diperoleh kesimpulan sebagai berikut.

a. Dengan menggunakan lag 4 menggunakan *e-views* pada hasil estimasi VAR, diperoleh model VAR : $IHPR_t = -0.126147 + 0.004003\ KURS_{(t-1)} + 0.007219\ KURS_{(t-2)}$

b. Perubahan SBI tidak mempengaruhi pergerakan IHPR. Perubahan SBI mempengaruhi pergerakan KURS. KURS mempengaruhi pergerakan IHPR.

c. SBI tidak mempengaruhi IHPR karena sebagian besar pembeli properti di Indonesia membeli secara tunai, sehingga SBI sebagai representatif dari suku bunga pinjaman tidak mempengaruhi perubahan harga properti. Sedangkan pengembang properti yang berperan dalam menentukan harga membangun properti dan *real estate* dengan sebagian besar kas internal perusahaan, DP awal konsumen, dan dari utang luar negeri. Sehingga perubahan SBI tidak mengubah pergerakan harga properti yang ditetapkan pengembang properti.

d. SBI mempengaruhi KURS secara positif karena ketika suku bunga SBI meningkat, banyak investor yang memilih berinvestasi dalam SBI di Indonesia dibandingkan dalam T-Bills di US. Sehingga permintaan

Pengaruh Tingkat..., Magdalena, FB UMN, 2015

terhadap mata uang Rupiah meningkat. Permintaan yang meningkat, membuat mata uang Rupiah mengalami apresiasi.

e. Terdapat hubungan KURS dengan IHPR. Setiap 1 poin pelemahan nilai tukar Rupiah pada satu periode sebelumnya dengan asumsi nilai tukar Rupiah pada dua periode sebelumnya tetap, maka IHPR pada tahun ke-t akan meningkat sebesar 0.004003 poin. Dan jika nilai tukar Rupiah mengalami depresiasi 1 poin pada dua periode sebelumnya dengan asumsi nilai kurs Rupiah pada satu periode sebelumnya tetap, maka IHPR pada tahun ke-t akan meningkat sebesar 0.007219 poin

f. KURS mempengaruhi IHPR karena sebagian besar pengembang dalam negeri mempunyai utang luar negeri. Sehingga ketika mata uang Rupiah melemah, maka jumlah utang pokok ditambah dengan bunganya menjadi semakin banyak yang harus dibayarkan ke luar negeri. Sehingga biaya modal meningkat karena nilai tukar yang melemah, dan akan meningkatkan harga properti. Selain itu, bahan baku impor yang diperoleh dari luar negeri dibayarkan dalam bentuk mata uang asing. Sehingga ketika mata uang lokal melemah, jumlah uang yang harus dibayarkan menjadi semakin mahal. Di samping itu, investor asing mau menanamkan modalnya di Indonesia ketika mata uang Rupiah melemah karena mata uang yang menguat dapat membeli mata uang yang mengalami pelemahan lebih banyak. Hal itu akan menguntungkan bagi investor karena dapat lebih banyak membeli mata uang asing. Sehingga diperoleh kesimpulan nilai tukar Rupiah yang melemah menyebabkan harga properti meningkat.

Pengaruh Tingkat..., Magdalena, FB UMN, 2015

5.2 Saran

Penelitian ini jauh dari sempurna, maka Penulis memberikan beberapa pertimbangan dan saran untuk perbaikan di masa mendatang, yaitu sebagai berikut.

a. Penelitian yang menggunakan data longitudinal atau *time series* dimana data yang satu mempengaruhi data lainnya, maka analisis dapat menggunakan *eviews* maupun aplikasi lainnya yang mendukung data tersebut.
b. Minimnya penelitian dalam negeri terkait harga properti dan *real estate* di Indonesia, dapat mempengaruhi kualitas penelitian di masa mendatang. Sehingga penelitian terkait harga properti dan *real estate* di Indonesia dapat dilanjutkan lebih mendalam.
c. Dapat dilakukan penelitian selanjutnya terkait dengan industri properti dan *real estate* dengan menganalisis setiap kota di Indonesia untuk melihat konsistensi pergerakan variabel independen terhadap variabel dependen.
d. Investor dapat mengambil langkah untuk menanamkan modalnya pada kondisi nilai tukar Rupiah melemah maupun saat mengalami apresiasi. Investor juga dapat membeli properti yang terletak pada lokasi yang strategis seperti di daerah perkotaan kecil dengan lalu lintas yang padat karena potensi dan peluang industri properti di Indonesia masih sangat besar. Harga properti di Indonesia hampir jarang menurun. Sehingga industri properti dan *real estate* dapat menjadi peluang yang menguntungkan bagi investor dalam maupun luar negeri.

Pengaruh Tingkat..., Magdalena, FB UMN, 2015