

BAB V

KESIMPULAN DAN IMPLIKASI KEBIJAKAN

5.1 Kesimpulan

Upaya deteksi *housing bubble* Indonesia melalui penelitian ini memperoleh beberapa kesimpulan dan implikasi sebagai berikut.

1. Rasio *housing bubble* Indonesia sepanjang periode penelitian dari tahun 2002 kuartal pertama hingga 2017 kuartal keempat menunjukkan angka rasio di bawah 2 : 1. Angka tersebut bermakna dugaan sementara adanya *housing bubble* di Indonesia tidak terbukti secara empiris. Peningkatan harga properti residensial masih berjalan beriringan dengan kenaikan indeks harga konsumen. Namun, terdapat temuan yang berbeda pada pasar saham Indonesia. Rasio *bubble* saham Indonesia tergolong tinggi menurut kriteria *bubble* yang dipopulerkan Keens (2013). Hasil pengujian data empiris menunjukkan rasio *bubble* saham tertinggi mencapai 12,6 : 1. Angka tersebut masuk dalam kriteria *bubble puncak*. Kondisi tersebut di dukung dengan derajat volatilitas yang mencapai 1,5. Angka tersebut bermakna bahwa rasio *bubble* saham memiliki persistensi derajat volatilitas yang sangat tinggi.
2. Perbedaan hasil deteksi *bubble* kedua aset di atas selaras dengan hasil pembuktian tingkat volatilitas rasio *bubble* saham dan *housing bubble* Indonesia. Hasil estimasi menunjukkan volatilitas rasio *bubble* saham dan volatilitas rasio *housing bubble* Indonesia tergolong kriteria tinggi.

3. Potensi *housing bubble* Indonesia dipengaruhi oleh faktor dalam negeri dan luar negeri. Faktor dalam negeri yang mempengaruhi potensi *housing bubble* yaitu IHSI, *national income*, permintaan kredit perumahan rakyat, dan inflasi. *Stock wealth* yang diperoleh dari *return* saham akan meningkatkan *national income* Indonesia. Efek kekayaan tersebut mendorong ledakan konsumsi untuk membeli lebih banyak rumah atau bahkan dengan kualitas yang lebih baik. Masyarakat berusaha untuk menghabiskan sebagian *stock wealth* baru mereka disektor perumahan. Ketersediaan KPR yang meluas dan cenderung mempermudah konsumen juga berperan pada peningkatan permintaan KPR. Peningkatan KPR direspon oleh sebagian besar developer residensial untuk meningkatkan harga perumahan. Alasan inflasi juga menjadi pertimbangan bagi para investor untuk menjaga keseimbangan pasar residensial dengan cara meningkatkan harga jual perumahan.

Potensi *housing bubble* Indonesia tidak luput dari peran harga residensial di luar negeri. Rasio *housing bubble* Malaysia dan Singapura sebagai negara tetangga terdekat berperan memberikan pengaruh terhadap perubahan rasio *housing bubble* Indonesia. Liberalisasi perdagangan dari kerjasama *Asean Free Trade Area* (AFTA) memberikan kesempatan mobilitas modal yang lebih tinggi bagi investor tiap-tiap negara anggota. Masyarakat memiliki kesempatan lebih luas melakukan investasi pada sektor perumahan selain di negaranya sendiri sehingga dapat mendorong peningkatan

harga perumahan Indonesia. Namun, seluruh yang berpengaruh terhadap rasio *housing bubble* di Indonesia memiliki respons yang simetris terhadap guncangan. Guncangan positif (*good news*) maupun negatif (*bad news*) dari rasio *housing bubble* Indonesia terhadap guncangan atas variabel rasio *bubble* saham, rasio *housing bubble* Malaysia dan Singapura, pendapatan nasional, pembiayaan perumahan dan inflasi direspon seimbang oleh rasio *housing bubble* di Indonesia.

5.2 Implikasi Kebijakan

Rumah merupakan kebutuhan pokok bagi manusia. Pemerintah perlu mengawal keseimbangan harga perumahan demi ketercapaian pemerataan kepemilikan rumah bagi masyarakat Indonesia. Pemerintah perlu mengambil langkah-langkah strategis untuk menanggulangi peningkatan harga perumahan yang mengalami *trend* meningkat secara terus-menerus dalam jangka waktu yang panjang yaitu sejak 2002 hingga saat ini. Bahkan, rasio *housing bubble* Indonesia telah mendekati kriteria *bubble economy*. Pengendalian potensi *housing bubble* penting untuk dilakukan agar Indonesia tidak mengalami krisis ekonomi berkelanjutan. Krisis ekonomi dapat mengganggu keseimbangan harga barang dan jasa secara keseluruhan.