

ABSTRAKSI

Penelitian ini bertujuan untuk melihat pengaruh kebijakan *Loan To Value ratio* pada keseimbangan jangka panjang dan jangka pendek terhadap total kredit properti residensial yang diberikan oleh lembaga keuangan (bank persero, bank pemerintah daerah, bank swasta nasional, bank asing dan bank campuran serta bank perkreditan rakyat) di Indonesia. Dengan menggunakan metode *Partial Adjustment* maka akan dilihat apakah tingkat kredit properti residensial pada bank – bank tersebut di Indonesia berpengaruh terhadap penetapan kebijakan *loan to value* baik yang bersifat pengetatan maupun pelonggaran pada tahun 2012, 2013 dan 2015. Penelitian ini menggunakan data runtun waktu periode 2005 hingga 2016. Dari hasil estimasi dengan menggunakan *dummy ltv* sebagai *endogenously structural break* didapatkan bahwa bank-bank tersebut cenderung stabil dalam menyalurkan pinjaman propertinya pada jangka pendek sehingga dapat dinyatakan bahwa kebijakan *LTV ratio* tidak berpengaruh signifikan pada jangka pendek. Namun pada jangka panjang, kebijakan *loan to value* tahun 2013 dengan arah pengetatan berpengaruh positif terhadap pertumbuhan kredit properti residensial secara signifikan. Itu berarti bahwa kebijakan *loan to value ratio* yang di tetapkan pada tahun 2013 justru mendorong pertumbuhan investasi residensial.

Kata kunci: keseimbangan jangka panjang, *Partial Adjustment Model*, *loan to value ratio*, Kredit Properti Residensial