

**PENGARUH KEBIJAKAN RASIO LTV DAN FAKTOR
MAKROEKONOMI TERHADAP NPL KREDIT PROPERTI
RUMAH TINGGAL PADA BANK DI INDONESIA
TAHUN 2012-2018**



SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi sebagian syarat untuk memperoleh gelar
Sarjana Ekonomi

Oleh:

Nico Sebastian

2014120148

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS EKONOMI
PROGRAM SARJANA MANAJEMEN
Terakreditasi oleh BAN – PT
No. 2011/SK/BAN-PT/Akred/S/VII/2018
BANDUNG
2018**

**EFFECT OF LTV RATIO POLICY AND MACROECONOMIC
FACTORS ON NPL OF RESIDENTIAL PROPERTY ON
INDONESIAN BANKS 2012-2018 PERIOD**



UNDERGRADUATE THESIS

Submitted to complete part of the requirements
for Bachelor's Degree in Economics

Author:

Nico Sebastian

2014120148

PARAHYANGAN CATHOLIC UNIVERSITY

FACULTY OF ECONOMICS

PROGRAM IN MANAGEMENT

Accredited by BAN - PT

No. 2011/SK/BAN-PT/Akred/S/VII/2018

BANDUNG

2018

UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS EKONOMI
PROGRAM SARJANA MANAJEMEN



SKRIPSI

"PENGARUH KEBIJAKAN RASIO LTV DAN FAKTOR
MAKROEKONOMI TERHADAP NPL KREDIT PROPERTI
RUMAH TINGGAL PADA BANK DI INDONESIA TAHUN 2012-
2018"

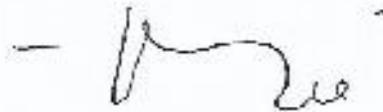
Oleh:

Nico Sebastian

2014120148

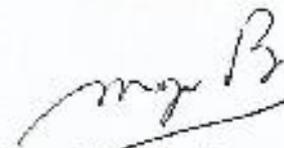
Bandung, 12 Desember 2018

Ketua Program Sarjana Manajemen



Triyana Iskandarsyah, Dra., M.Si.

Pembimbing Skripsi



Inge Barlian, Dra., Akt., MSc.

PERNYATAAN

Saya yang bertanda-tangan dibawah ini.

Nama : Nico Sebastian
Tempat, tanggal lahir : Jambi, 19 September 1996
Nomor Pokok : 2014120148
Program Studi : Manajemen
Jenis Naskah : Skripsi

JUDUL

“Pengaruh Kebijakan Rasio LTV dan Faktor Makroekonomi terhadap NPL Kredit Properti Rumah Tinggal pada Bank Di Indonesia Tahun 2012-2018”

Dengan,

Pembimbing : Inge Barlian, Dra., Akt., MSc.

SAYA MENYATAKAN

Adalah benar-benar karya tulis saya sendiri :

1. Apapun yang tertuang sebagai bagian atau seluruh isi karya tulis saya tersebut di atas dan merupakan karya orang lain (termasuk tapi tidak terbatas pada buku, makalah, surat kabar, internet, materi perkuliahan, karya tulis mahasiswa lain), telah dengan selayaknya saya kutip, sadur atau tafsir dan jelas telah saya ungkap dan tandai.
2. Bahwa tindakan melanggar hak cipta dan yang disebut plagiat (plagiarisme) merupakan pelanggaran akademik yang sanksinya dapat berupa peniadaan pengakuan atas karya ilmiah dan kehilangan hak keserjanaan.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan penuh kesadaran dan tanpa paksaan oleh pihak mana pun.

Pasal 25 Ayat (2) UU.No.20 Tahun 2003:
Lulusan perguruan tinggi yang karya ilmiahnya digunakan untuk memperoleh gelar akademik, profesi, atau vokasi terbukti merupakan jiplakan dicabut gelarnya.

Pasal 70: Lulusan yang karya ilmiah yang digunakannya untuk mendapatkan gelar akademik, profesi, atau vokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 Ayat (2) terbukti merupakan jiplakan dipidana dengan pidana penjara paling lama dua tahun dan/atau pidana dengan denda paling banyak Rp.200 juta.

Bandung,

Dinyatakan tanggal : 14 Desember 2018

Pembuat pernyataan : Nico Sebastian



(Nico Sebastian)

ABSTRAK

Bank merupakan salah satu lembaga intermediasi keuangan dengan aset keuangan yang besar di Indonesia. Aset keuangan yang dihimpun dari pihak ketiga biasanya disalurkan kembali kepada masyarakat berupa kredit. Kredit yang diberikan pada nasabah memiliki kemungkinan kesulitan pembayaran karena kondisi-kondisi tertentu. Jika kesulitan pembayaran terjadi secara terus menerus, maka hal ini dapat memunculkan risiko kredit. Kredit macet yang terus bertambah dapat mengakibatkan terganggunya stabilitas sistem keuangan.

Diperlukan kebijakan yang dapat mengurangi risiko kredit agar tercapainya stabilitas sistem keuangan. Dalam hal ini bank sentral memainkan peran penting dalam membuat kebijakan dengan fungsinya sebagai otoritas moneter dan sistem pembayaran. Kebijakan yang dibuat untuk meminimalisir risiko tersebut adalah Kebijakan Makroprudensial. Salah satu instrumen kebijakan makroprudensial adalah kebijakan *Loan to Value Ratio*. Kebijakan *LTV ratio* secara spesifik mengatur fasilitas pemberian kredit yang dapat diberikan oleh bank.

Penelitian ini bertujuan untuk melihat pengaruh dari kebijakan *LTV ratio* terhadap risiko kredit properti rumah tinggal perbankan di Indonesia. Variabel independen (X) pada penelitian ini adalah kebijakan *LTV ratio* dan makroekonomi (diukur melalui PDB dan suku bunga acuan bank sentral). Sedangkan variabel dependen (Y) pada penelitian ini adalah risiko kredit yang diukur melalui rasio *Non Performing Loan*.

Metode penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah deskriptif dan eksplanatori. Data yang didapat adalah data sekunder yang bersumber dari Bank Indonesia dan Otoritas Jasa Keuangan yang diolah dengan metode statistik analisis regresi.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelanggaran kebijakan *LTV* tipe di atas 71m² (X1) dan kebijakan *LTV* tipe 22-80m² (X2) berpengaruh secara positif terhadap risiko kredit sebesar 0.001 dan 0.004. Kenaikan PDB (X3) dan suku bunga acuan (X4) berpengaruh menurunkan risiko kredit sebesar -0.333 dan -0.047. Dapat dikatakan bahwa kebijakan *LTV* yang diperketat dapat mengurangi risiko kredit namun tidak secara signifikan.

Kata kunci : Stabilitas sistem keuangan, , Kebijakan Makroprudensial, Kebijakan *Loan to Value (LTV) Ratio*, *Non Performing Loan (NPL)*, perbankan

ABSTRACT

Bank is one of the financial intermediary institution in Indonesia with many financial assets. Financial assets that obtained from third parties are usually transmitted back to the society in the form of credit. Credit that has been given to customers has the possibility of payment difficulties due to certain conditions. If the payment difficulties occur continuously, this condition can create credit risk. Increasing bad credit can cause disturbance on financial system stability.

Policies are needed to reduce credit risk in order to achieve financial system stability. In this case the central bank play an important role in making policies with their function as monetary and payment systems authorities. The policy made to minimize credit risks is the Macroprudential Policy. One of macroprudential policy instrument is the Loan to Value Ratio policy. The LTV ratio policy specifically regulates credit facilities that can be provided by banks.

The aim of this study is to see the effect of the LTV ratio policy on the risk of property residential loans on banks in Indonesia. The independent variable (X) in this study is the policy of LTV ratio and macroeconomics (measured through GDP and the central bank's interest rate). While the dependent variable (Y) in this study is credit risk that measured by the ratio of Non Performing Loans.

The research method has been used in this study is descriptive and explanatory. The obtained data are secondary data that sourced from Bank Indonesia and the Financial Services Authority (OJK) which are processed using the regression analysis statistical method.

The results showed that the easing of the LTV type policy for above 71m² houses (X1) and the LTV for type 22-80m² houses (X2) policy positively affected credit risk of 0.001 and 0.004. The increase in GDP (X3) and central bank's interest rate (X4) has an effect on reducing credit risk by -0.333 and -0.047. It can be said that the tightened LTV policy can reduce credit risk but not significantly.

Keywords: Financial system stability, Macroprudential Policy, Loan to Value Policy (LTV) Ratio, Non Performing Loans (NPL), Banking

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena dengan rahmat dan anugrahNya penulis dapat menyelesaikan proses penyusunan skripsi yang berjudul “Pengaruh Kebijakan *Loan to Value Ratio* dan Faktor Makroekonomi terhadap *Non Performing Loan* Kredit Properti Rumah Tinggal pada Bank di Indonesia 2012-2018”. Penelitian ini disusun untuk memenuhi sebagian dari syarat untuk memperoleh gelar Sarjana di Fakultas Ekonomi Universitas Katolik Parahyangan.

Proses penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan, dukungan, bimbingan, dan doa dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung. Oleh karena itu penulis ingin mengucapkan terimakasih sebesar-besarnya kepada:

1. Kedua orang tua penulis, Muljana Tanumihardja dan Vivi Lie yang selalu mendoakan dan mendukung penulis dalam segala hal, baik bersifat moril maupun materiil sehingga penulis dapat menyelesaikan proses perkuliahan dengan lancar.
2. Kedua adik penulis yaitu Richard Wilmer dan Selma Queena yang memberikan motivasi dan dorongan kepada penulis dari awal perkuliahan hingga selesainya masa studi.
3. Universitas Katolik Parahyangan, atas segala ilmu, fasilitas, dan pengalaman yang didapatkan penulis selama menempuh masa pendidikan.
4. Bapak Prof. Dr. Hamfri Djajadikerta, Drs., Ak., M.M. yang penulis hormati selaku Dekan Fakultas Ekonomi.
5. Ibu Triyana Iskandarsyah, Dra., M.Si. yang penulis hormati selaku Ketua Program Studi Manajemen dan Dosen Wali yang selalu memberikan dukungan dan arahan semasa penulis menjalani perkuliahan.
6. Ibu Inge Barlian, Dra., Akt., MSc. yang penulis hormati selaku Dosen Pembimbing penyusunan skripsi yang telah menyempatkan waktunya untuk memberikan ilmu, arahan, dan masukan kepada penulis selama proses penyusunan skripsi ini.

7. Ibu Judith Felicia Pattiwael, Dra., M.T. yang penulis hormati selaku Dosen Metodologi Penelitian yang memberikan ilmu mengenai penelitian sehingga membuka wawasan penulis mengenai penelitian.
8. Bapak Charvin Lim, S.E., M.Sc. selaku dosen yang memberikan masukan yang sangat signifikan terhadap penulisan karya ilmiah ini, sehingga penulis dapat mengolah data sesuai metode-metode yang dianjurkan.
9. Seluruh dosen pengajar dan staf yang berada di Universitas Katolik Parahyangan yang telah membantu penulis selama menjalani proses perkuliahan.
10. Departemen Kebijakan Makroprudensial (DKMP) Bank Indonesia yang memberikan kesempatan magang dan pengerjaan skripsi.
11. Akiu Leslie Djuranovik yang memberikan masukan mengenai proses penulisan skripsi ini.
12. Sahabat dari Grup Sri Sultan : Adrian Guido, Kurniawan, Andika Darmawan S.E. yang selalu meluangkan waktunya untuk suka duka bersama dalam menjalani masa perkuliahan.
13. Sahabat dari Grup Kerabat, Grup Filsafat Manajemen, Grup Sugoi dan Grup Bebas yang berjuang bersama sama, serta memberikan motivasi dan dukungan selama menjalani masa perkuliahan.
14. Teman-teman GII Hok Im Tong yang memberikan semangat dan membentuk karakter penulis hingga sekarang.
15. Seluruh keluarga besar Manajemen UNPAR angkatan 2014 yang telah berjuang bersama selama masa perkuliahan.
16. Seluruh pihak baik teman maupun keluarga yang tidak bisa saya ucapkan satu per satu.

Penulis berharap agar skripsi ini dapat bermanfaat untuk berbagai pihak. Akhir kata penulis mengucapkan terimakasih dan kiranya Tuhan meberkati seluruh pihak yang ikut terlibat baik secara langsung maupun tidak langsung selama proses penyusunan penelitian ini.

Bandung, Desember 2018

Nico Sebastian

DAFTAR ISI

	Hal.
ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Penelitian	1
1.2 Rumusan Masalah Penelitian	6
1.3 Tujuan Penelitian	6
1.4 Kegunaan Penelitian.....	7
1.5 Kerangka Pemikiran.....	8
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	10
2.1 Bank	10
2.1.1 Definisi Lembaga Keuangan dan Bank.....	10
2.1.2 Fungsi dan Peran Bank.....	11
2.2 Risiko	12
2.2.1 Jenis Risiko Bank.....	13
2.2.2 Kredit	13
2.2.3 Risiko Kredit	15
2.2.4 Analisis 5C/5K Dalam Pemberian Kredit.....	16
2.2.5 Risiko Sistemik	17
2.3 Stabilitas Sistem Keuangan.....	18
2.3.1 Definisi Sistem Keuangan.....	18
2.3.2 Definisi Stabilitas Sistem Keuangan.....	19

2.3.3 Dampak Instabilitas Keuangan	19
2.4 Kebijakan Makroprudensial	19
2.4.1 Tujuan Kebijakan Makroprudensial.....	20
2.4.2 Bank Sentral Sebagai Regulator Kebijakan Makroprudensial.....	20
2.4.3 Instrumen Kebijakan Makroprudensial.....	22
2.4.4 Kebijakan Rasio <i>Loan to value</i>	23
2.5 Makroekonomi dan Mikroekonomi	24
2.5.1 Produk Domestik Bruto (PDB)	24
2.5.2 Suku Bunga Acuan Bank Sentral.....	25
2.6 Penelitian Terdahulu	26
BAB 3 METODE DAN OBJEK PENELITIAN	31
3.1 Metode dan Jenis Penelitian.....	31
3.2 Teknik Pengumpulan Data.....	31
3.3 Operasionalisasi Variabel	32
3.4 Pengukuran Variabel.....	34
3.5 Teknik Analisis Data.....	34
3.6 Objek Penelitian.....	49
BAB 4 HASIL DAN PEMBAHASAN.....	50
4.1 Rasio <i>Non performing loan</i> Kredit Properti Rumah Tinggal.....	50
4.2 Kebijakan <i>Loan to value Ratio</i>	52
4.2.1 Kebijakan LTV untuk Rumah Tapak Tipe ≥ 71 m ²	53
4.2.2 Kebijakan LTV untuk Rumah Tapak Tipe 22-70 m ²	54
4.3 Keadaan Makroekonomi	56
4.3.1 Pertumbuhan PDB konstan di Indonesia	56
4.3.2 Suku Bunga Acuan Bank	57

4.4 Analisis Pengaruh Kebijakan Rasio LTV Rumah Tinggal dan Variabel Makroekonomi terhadap Rasio NPL Konsumsi Perbankan Indonesia	58
4.4.1 Uji Asumsi Klasik	58
4.4.2 Analisis Regresi Linier Berganda	64
4.5 Analisis Pengaruh Kebijakan Rasio LTV Rumah Tapak Tipe ≥ 71 dan Variabel Makroekonomi terhadap Rasio NPL Konsumsi Perbankan Indonesia	70
4.5.1 Uji Asumsi Klasik	70
4.5.2 Analisis Regresi Linier Berganda	76
4.6 Analisis Pengaruh Kebijakan Rasio LTV Rumah Tapak Tipe 22 - 70 dan Variabel Makroekonomi terhadap Rasio NPL Konsumsi Perbankan Indonesia ...	80
4.6.1 Uji Asumsi Klasik	80
4.6.2 Analisis Regresi Linier Berganda	86
BAB 5 KESIMPULAN DAN SARAN	90
5.1 Kesimpulan	90
5.2 Saran.....	92
DAFTAR PUSTAKA	94
LAMPIRAN.....	98
RIWAYAT HIDUP PENULIS	1

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Penggolongan Kualitas Kredit Yang Dibuat Oleh Bank (Hadijah, 2016)	15
Tabel 2. 2 Penelitian Terdahulu	26
Tabel 3. 1 Operasionalisasi Variabel	32
Tabel 4. 1 Uji Kolmogorov Smirnov Persamaan 1	60
Tabel 4. 2 Uji Multikolinearitas Persamaan 1	61
Tabel 4. 3 Hasil Uji Korelasi Rank Spearman Persamaan 1	62
Tabel 4. 4 Hasil Uji Glejser Persamaan 1	63
Tabel 4. 5 Hasil Uji Autokorelasi Durbin Watson Persamaan 1	63
Tabel 4. 6 Hasil Uji F Persamaan 1	65
Tabel 4. 7 Hasil Uji T Persamaan 1	66
Tabel 4. 8 Hasil Uji Koefisien Determinasi Persamaan 1	69
Tabel 4. 9 Uji Kolmogorov Smirnov Persamaan 2	72
Tabel 4. 10 Uji Multikolinearitas Persamaan 2	73
Tabel 4. 11 Hasil Uji Korelasi Rank Spearman Persamaan 2	74
Tabel 4. 12 Hasil Uji Glejser Persamaan 2	75
Tabel 4. 13 Hasil Uji Autokorelasi Durbin Watson Persamaan 2	75
Tabel 4. 14 Hasil Uji F Persamaan 2	76
Tabel 4. 15 Hasil Uji T Persamaan 2	77
Tabel 4. 16 Hasil Uji Koefisien Determinasi Persamaan 2	79
Tabel 4. 17 Uji Kolmogorov Smirnov Persamaan 3	82
Tabel 4. 18 Uji Multikolinearitas Persamaan 3	83
Tabel 4. 19 Hasil Uji Korelasi Rank Spearman Persamaan 3	84
Tabel 4. 20 Hasil Uji Glejser Persamaan 3	85
Tabel 4. 21 Hasil Uji Autokorelasi Durbin Watson Persamaan 3	85
Tabel 4. 22 Hasil Uji F Persamaan 3	86
Tabel 4. 23 Hasil Uji T Persamaan 3	87
Tabel 4. 24 Hasil Uji Koefisien Determinasi Persamaan 3	89

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Perbandingan Aset Keuangan Perusahaan terhadap Aset Sektor Keuangan.....	1
Gambar 1. 2 Perbandingan Jumlah Kredit Properti Berdasarkan Jenis Properti	2
Gambar 1. 3 Perkembangan NPL per Bulan Desember.....	4
Gambar 1. 4 Model Penelitian	9
Gambar 2. 1 Aliran Dana Dalam Sistem Keuangan	18
Gambar 2. 2 Peran Otoritas Keuangan.....	21
Gambar 3. 1 Batasan Uji Autokorelasi	37
Gambar 4. 1 Rasio NPL Properti Rumah Tinggal	50
Gambar 4. 2 Kebijakan LTV untuk Rumah Tapak Tipe ≥ 71 m ²	53
Gambar 4. 3 Kebijakan LTV untuk Rumah Tapak Tipe 22-70 m ²	55
Gambar 4. 4 Pertumbuhan PDB.....	56
Gambar 4. 5 Perkembangan Suku Bunga Acuan Bank.....	57
Gambar 4. 6 Histogram Persamaan 1.....	58
Gambar 4. 7 Normal P-Plot Persamaan 1.....	59
Gambar 4. 8 <i>Scatter Plot</i> Persamaan 1.....	62
Gambar 4. 9 Histogram Persamaan 2.....	70
Gambar 4. 10 Normal P-Plot Persamaan 2	71
Gambar 4. 11 <i>Scatter Plot</i> Persamaan 2.....	74
Gambar 4. 12 Histogram Persamaan 3.....	80
Gambar 4. 13 Normal P-Plot Persamaan 3	81
Gambar 4. 14 <i>Scatter Plot</i> Persamaan 3.....	84

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Data Kebijakan LTV yang diolah menjadi tabel excel

Lampiran 2 Data untuk input SPSS dan eviews

Lampiran 3 Hasil Output SPSS

BAB 1

PENDAHULUAN

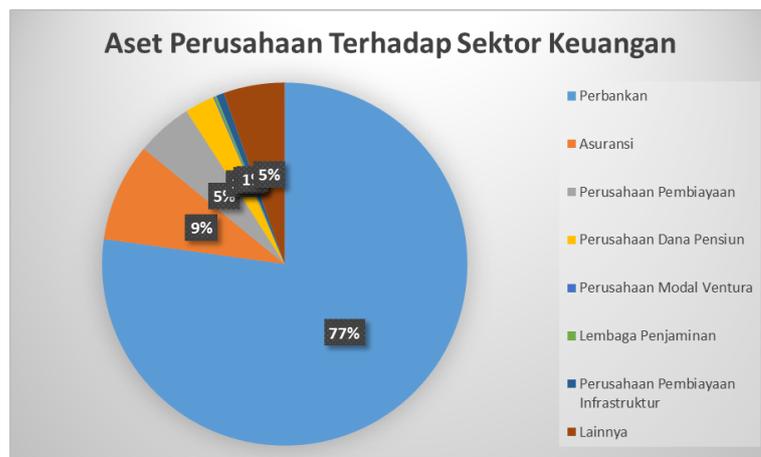
1.1 Latar Belakang Penelitian

Berdasarkan Undang-Undang no.11 tahun 2009, pemerintah dan pemerintah daerah memiliki tanggung jawab dalam menyelenggarakan kesejahteraan sosial (Undang-Undang no.11 tahun 2009, 2009). Penyelenggaraan kesejahteraan sosial tersebut salah satunya adalah dalam memfasilitasi akses untuk memiliki rumah tinggal. Salah satu cara masyarakat dapat membeli rumah tersebut adalah dengan mencicil pembayaran rumah melalui bank.

Lembaga keuangan adalah perantara yang menyalurkan tabungan para individu, perusahaan, dan pemerintah kepada peminjam atau investor berupa kredit atau dana investasi (Sundjaja, Barlian, & Sundjaja, 2013:81). Bank merupakan lembaga keuangan yang memiliki peran dalam menghimpun dan mengalirkan dana kepada masyarakat. Berdasarkan Statistik Sistem Keuangan Indonesia Bulan September Tahun 2018, aset perbankan terhadap aset sektor keuangan di Indonesia mencapai 77,21% (Bank Indonesia, 2018).

Gambar 1. 1

Perbandingan Aset Keuangan Perusahaan terhadap Aset Sektor Keuangan

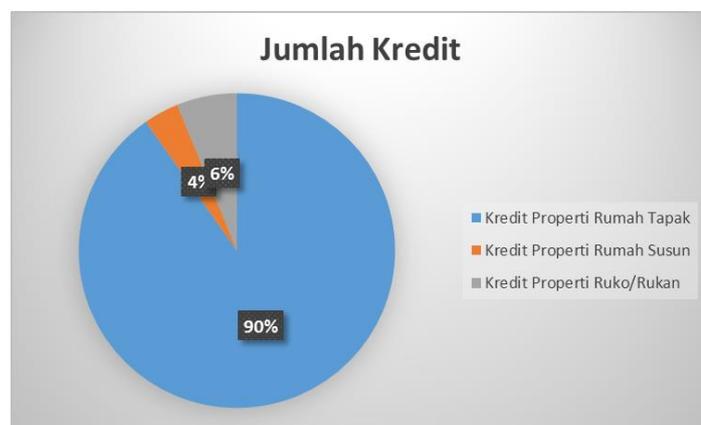


Sumber : Data Statistik Sistem Keuangan yang Diolah

Dengan adanya aset sektor keuangan yang tiga per empat dimiliki bank ini, maka akan memunculkan risiko-risiko. Risiko-risiko tersebut perlu dimitigasi agar tidak menjadi masalah di masa depan. Berdasarkan Statistik Perbankan Indonesia dan Statistik Sistem Keuangan Indonesia dapat dilihat bahwa kredit rumah tinggal atau rumah tapak merupakan kredit dengan jumlah dengan nominal yang paling besar diantara banyak jenis kredit properti (Otoritas Jasa Keuangan, 2018).

Gambar 1. 2

Perbandingan Jumlah Kredit Properti Berdasarkan Jenis Properti



Sumber : Data Statistik Sistem Keuangan Indonesia yang Diolah

Bank mengalirkan dana kepada masyarakat berupa kredit, namun jika kredit yang disalurkan adalah kredit yang tidak sehat maka hal ini dapat mengakibatkan terjadinya penggelembungan (*bubbles*). Sebagai contoh kita dapat melihat penggelembungan ini pada sektor properti. Harga dari properti tersebut ditentukan oleh adanya penawaran dan permintaan terhadap sektor properti. Permintaan terhadap sektor properti bisa meningkat dengan adanya penyaluran kredit yang lebih mudah. Penyaluran kredit yang dapat diakses dengan mudah tersebut digunakan oleh masyarakat untuk membeli properti.

Penyaluran kredit perlu mempertimbangkan kesehatan kredit yang diberikan, agar tidak memunculkan risiko kredit macet. Jika terjadi risiko kredit macet, maka akan menyebabkan permintaan terhadap properti turun drastis. Penyebab penurunan ini terjadi karena pembeli properti tidak mampu menyelesaikan kewajiban pembayaran kreditnya. Ketika pembeli properti tidak mampu menyelesaikan

kewajiban pembayarannya, maka dapat menyebabkan munculnya risiko kredit berupa *Non performing loan*.

Hal ini juga yang melatarbelakangi krisis keuangan pada tahun 2008. Pada tahun 2001 Bank Sentral AS menurunkan tingkat suku bunga dengan cukup tajam, yaitu menjadi 1% (Seno, 2012). Penurunan suku bunga dilakukan dengan alasan untuk menggenjot perekonomian AS yang saat itu pertumbuhannya minus. Suku bunga yang rendah membuat minat masyarakat AS untuk mengambil kredit semakin besar. Hal ini menyebabkan para pemberi kredit tertarik untuk meningkatkan penawaran kredit.

Kredit properti yang di dapatkan oleh masyarakat AS digunakan untuk membeli properti. Hal ini menyebabkan harga atau keuntungan yang terus meningkat, sehingga masyarakat Amerika yang kurang mampu secara finansial dapat mengambil kredit properti tersebut dengan harapan mendapatkan keuntungan melalui kenaikan harga dari properti yang dibeli. Inflasi dan pertumbuhan ekonomi yang tinggi membuat Bank Sentral AS perlahan menaikkan suku bunga. Kenaikan ini menyebabkan cicilan KPR yang harus dilunasi pun meningkat. Seiring berjalannya waktu pinjaman yang dilakukan masyarakat tersebut tidak dapat dilunasi dengan baik, sehingga para peminjam yang tidak mampu melunasi kewajibannya menjual properti tersebut. Di satu sisi harga properti semakin turun dan cicilan hutang semakin meningkat.

Turunnya harga properti ini lalu membawa satu efek yang mengerikan. Orang-orang yang masih terikat KPR sekarang mengalami dilema. Di satu sisi, beban cicilan hutang mereka kepada bank semakin besar (karena bunga naik), di lain sisi rumah mereka nilainya makin turun. Akibatnya mulai banyak timbul kasus dimana hutang KPR seseorang kepada bank itu jumlahnya lebih besar daripada nilai rumahnya sekarang. Orang-orang menjadi tidak mempunyai motivasi untuk membayar cicilan kredit rumahnya karena memang secara ekonomi tidak masuk akal jika kita membayar 600 juta untuk suatu barang harga 400 juta. Orang-orang tidak membayar KPR-nya, rumah disita oleh bank dan kembali dilemparkan kembali ke pasar (Seno, 2012).

Timbul gelombang kedua banjir properti. Jumlah properti yang belum terjual semakin banyak dan harga semakin turun. Kini calon pembeli properti pun mulai memilih untuk *wait & see*. Di satu sisi, *supply* rumah yang dijual semakin banyak sedangkan di sisi lain pembeli semakin berkurang. Pasar properti pun semakin khawatir karena penurunan harga semakin cepat. Siklus yg menyakitkan di atas pun berulang, semakin lama semakin cepat, persis seperti bola salju menggelinding turun gunung seperti yang sering kita lihat di kartun (*Snowball effect*) (Seno, 2012).

Rasio *Non-Performing Loan* (NPL) merupakan salah satu indikator dalam menilai kinerja fungsi bank, dimana fungsi bank adalah sebagai lembaga intermediari (Diyanti, 2012). Tingginya tingkat NPL menunjukkan kesehatan bank yang rendah karena banyak sekali terjadi kredit bermasalah di dalam kegiatan bank tersebut. Dengan mengetahui presentase NPL yang terjadi pada suatu bank, maka masyarakat dan Bank Indonesia dapat mengambil langkah yang bijak dalam menyikapi dan menghadapi kondisi bank tersebut.

Gambar 1. 3

Perkembangan NPL per Bulan Desember

Dec-12	2.08
Dec-13	2.15
Dec-14	2.16
Dec-15	2.32
Dec-16	2.45
Dec-17	2.53

Sumber : Data Statistik Sistem Keuangan Indonesia yang Diolah

Melihat perkembangan NPL per bulan Desember, maka dapat dilihat terjadi peningkatan risiko kredit berdasarkan periode yang sama. Jika NPL tersebut tidak dikendalikan, maka dapat menjadi risiko di kemudian hari. Dengan melihat studi kasus yang terjadi di Amerika, perkembangan NPL juga terjadi peningkatan secara perlahan. Dalam rangka mencapai suatu stabilitas, maka perlu diperhatikan faktor risiko yang dapat terjadi di masa depan

Sesuai dengan tujuan pemerintah yang ingin mensejahterakan masyarakatnya, maka pemerintah juga perlu memperhatikan faktor lain. Saat masyarakat sejahtera dan memiliki rumah tinggal dengan cara pembayaran kredit, maka perlu diperhatikan mengenai kelancaran pembayaran kredit tersebut. Jika perbankan memiliki kredit tidak lancar yang cukup banyak, maka akan mengganggu sistem keuangan dan perekonomian.

Dalam hal ini, kebijakan LTV diperlukan untuk mengendalikan kredit bermasalah agar sistem keuangan dan ekonomi dapat berjalan dengan baik. Hal ini dapat terjadi sesuai dengan rumus LTV yaitu perbandingan antara *loan* (kredit) dengan value dari barang yang dicicil oleh nasabah. Kebijakan LTV yang diperketat akan menurunkan jumlah kredit. Jumlah kredit yang ditanggung oleh bank lebih ringan dan jumlah yang harus dibayar oleh nasabah lebih tinggi. Hal ini akan mengakibatkan risiko kredit juga berkurang.

Karena keadaan tersebut, harga dari suatu properti bisa sangat fluktuatif dan perlu dikendalikan agar dapat mencapai stabilitas sistem keuangan dan mencegah risiko sistemik. Untuk mencapai stabilitas sistem keuangan, maka otoritas, dalam hal ini Bank Indonesia, dapat menetapkan kebijakan makroprudensial. Instrumen pengaturan untuk mengelola fungsi intermediasi dan mengendalikan risiko kredit, antara lain pengaturan rasio kredit terhadap nilai agunan (*Loan to value ratio*), rasio utang terhadap pendapatan (*debt to income ratio*), giro wajib minimum makroprudensial, dan rasio pertumbuhan kredit (Bank Indonesia, 2014). Sedangkan *Loan to value ratio* adalah rasio antara jumlah utang kredit yang dibandingkan dengan nilai dari agunan.

1.2 Rumusan Masalah Penelitian

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan di atas, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1 Mengapa perkembangan NPL kredit properti rumah tinggal bank di Indonesia meningkat?
- 2 Bagaimana perkembangan kebijakan rasio LTV properti rumah tinggal di Indonesia?
- 3 Bagaimana keadaan perekonomian Indonesia yang diukur melalui PDB dan suku bunga acuan bank sentral?
- 4 Bagaimana pengaruh kebijakan rasio LTV dan faktor makroekonomi terhadap NPL kredit properti rumah tinggal bank di Indonesia?
- 5 Bagaimana pengaruh kebijakan rasio LTV tipe diatas 71 dan faktor makroekonomi terhadap NPL kredit properti rumah tinggal bank di Indonesia?
- 6 Bagaimana pengaruh kebijakan rasio LTV tipe 22-70 dan faktor makroekonomi terhadap NPL kredit properti rumah tinggal bank di Indonesia?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah dan latar belakang yang diuraikan di atas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1 Mengetahui perkembangan NPL kredit properti rumah tinggal bank di Indonesia.
- 2 Mengetahui perkembangan kebijakan rasio LTV properti rumah tinggal di Indonesia.
- 3 Mengetahui keadaan perekonomian Indonesia yang diukur melalui PDB dan suku bunga acuan bank sentral
- 4 Menganalisis pengaruh kebijakan rasio LTV terhadap NPL kredit properti rumah tinggal bank di Indonesia.
- 5 Menganalisis pengaruh kebijakan rasio LTV tipe diatas 71 terhadap NPL kredit properti rumah tinggal bank di Indonesia.
- 6 Menganalisis pengaruh kebijakan rasio LTV tipe 22-70 terhadap NPL kredit properti rumah tinggal bank di Indonesia.

1.4 Kegunaan Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat antara lain:

1. Bagi Perusahaan:

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan pengetahuan serta memperkaya literatur mengenai penilaian pengambilan keputusan kebijakan makroprudensial yang sudah dilakukan. Serta memberikan wawasan kepada bank untuk memperhatikan kebijakan LTV yang diterapkan pemerintah dalam melaksanakan kegiatan perbankan di Indonesia

2. Bagi Penulis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan pengetahuan dan wawasan penulis mengenai penerapan kebijakan makroprudensial di Indonesia. Selain itu penelitian ini juga diharapkan menjadi sarana untuk penulis menerapkan teori-teori yang sudah dipelajari di perguruan tinggi.

3. Bagi Pembaca

Penelitian ini diharapkan dapat mengembangkan wawasan ilmiah dan menambah pengetahuan mengenai penerapan kebijakan makroprudensial terhadap risiko kredit properti.

1.5 Kerangka Pemikiran

Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor: 5/8/PBI/2003 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum, maka Risiko adalah potensi terjadinya suatu peristiwa (*events*) yang dapat menimbulkan kerugian Bank (Bank Indonesia, 2003). Sedangkan menurut Anggitasari (2013) “Risiko kredit adalah risiko yang timbul sebagai akibat kegagalan counterparty memenuhi kewajibannya”. Dengan adanya risiko kredit tersebut maka Bank Indonesia sebagai regulator perlu memitigasi risiko-risiko tersebut melalui peraturan dan kebijakan makroprudensial yang diterapkan pada bank-bank di Indonesia.

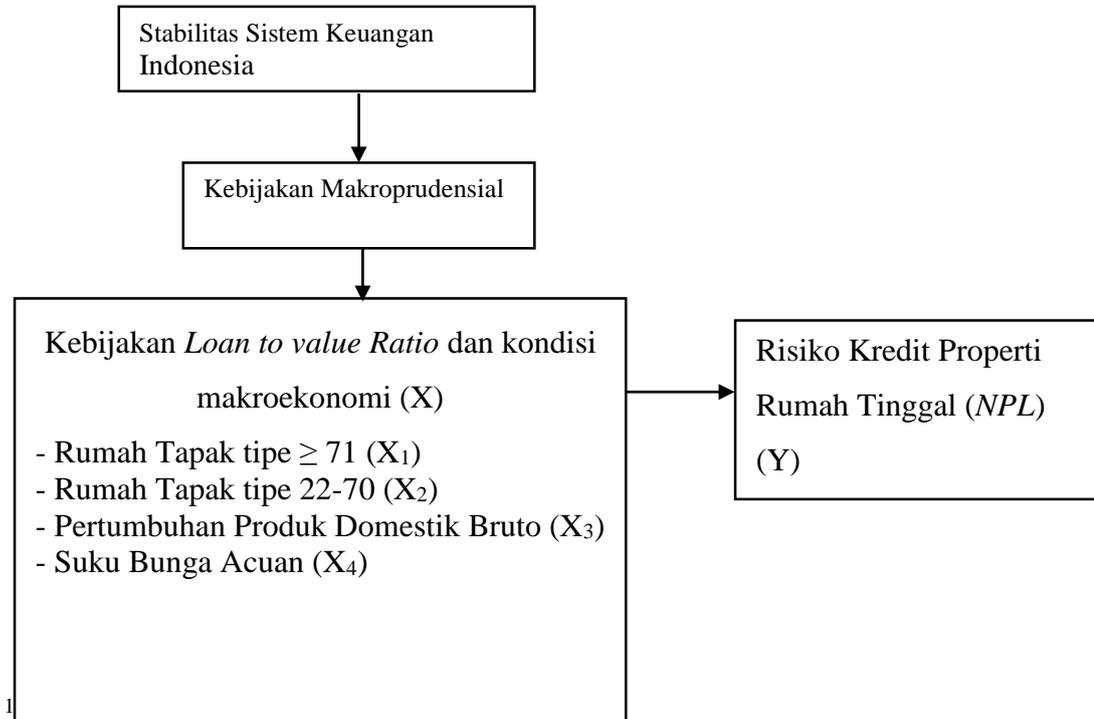
Risiko yang dimiliki suatu bank akan berpengaruh pada bank-bank lain. Hal ini akan menyebabkan risiko sistemik jika risiko tiap bank tersebut tidak dimitigasi. Penerapan kebijakan rasio *Loan to value* berfungsi untuk mengurangi risiko kredit properti dalam hal fasilitas pembiayaan yang diberikan bank. Hal ini akan mendorong masyarakat agar tidak mengambil kredit yang tidak sesuai dengan kemampuannya. Dengan berkurangnya kredit bermasalah tersebut, maka interaksi bank melalui simpan pinjam akan berjalan lancar dan stabil dalam usaha mencapai stabilitas sistem keuangan.

“Sistem Keuangan adalah suatu sistem yang terdiri atas lembaga keuangan, pasar keuangan, infrastruktur keuangan, serta perusahaan non keuangan dan rumah tangga, yang saling berinteraksi dalam pendanaan dan/atau penyediaan pembiayaan perekonomian” (Bank Indonesia, 2014:3). Sedangkan “Stabilitas Sistem Keuangan adalah suatu kondisi yang memungkinkan sistem keuangan nasional berfungsi secara efektif dan efisien serta mampu bertahan terhadap kerentanan internal dan eksternal sehingga alokasi sumber pendanaan atau pembiayaan dapat berkontribusi pada pertumbuhan dan stabilitas perekonomian nasional” (Bank Indonesia, 2014:3). Dengan adanya kebijakan yang diterapkan tersebut, maka diharapkan mampu mencapai stabilitas sistem keuangan.

Berdasarkan telaah teori yang dilakukan maka model penelitian ditampilkan sebagai berikut:

Gambar

1. 4 Model Penelitian



Sumber : Hasil Olahan Penulis

Hipotesis Penelitian

H₀ : Kebijakan rasio *Loan to value* properti dan kondisi makroekonomi tidak berpengaruh terhadap risiko kredit

H₁ : Kebijakan rasio *Loan to value* Rumah Tapak tipe ≥ 71 berpengaruh terhadap risiko kredit

H₂ : Kebijakan rasio *Loan to value* Rumah Tapak tipe 22-70 berpengaruh terhadap risiko kredit

H₃ : Pertumbuhan produk domestik bruto berpengaruh terhadap risiko kredit

H₄ : Suku bunga acuan berpengaruh terhadap risiko kredit

¹ FP merupakan fasilitas pembiayaan