

## BAB 1

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang

Krisis keuangan global menjadi peristiwa yang menunjukkan pentingnya stabilitas keuangan terhadap stabilitas makroprudensial. Setelah krisis keuangan global, negara-negara di seluruh dunia mengakui bahwa ketidakstabilan keuangan dapat menyebabkan risiko sistemik dan memiliki efek negatif pada ekonomi makro. Stabilitas sistem keuangan terbentuk dengan didukung oleh keadaan kesehatan institusi keuangan dan kondisi pasar keuangan yang stabil. Selain itu, implementasi kebijakan makroprudensial yang tepat penting untuk mencegah ketidakstabilan keuangan menyebar ke seluruh perekonomian.

Krisis keuangan global pernah terjadi di Amerika Serikat pada Tahun 2008-2009. Kejadian krisis ini dikarenakan tingginya ekspansi kredit dan *housing bubble* di Amerika Serikat. Hal ini disampaikan dalam penelitian Marshall (2009), Duca, *et al.* (2010), McDonald dan Stokes (2013).

Marshall (2009), menyatakan bahwa krisis keuangan yang terjadi di Amerika Serikat pada Tahun 2008 disebabkan oleh *housing bubbles*, dimana terjadi peningkatan kredit secara besar-besaran pada sektor perumahan. McDonald dan Stokes (2013) menyatakan bahwa kebijakan suku bunga. *Federal Reserve* pada periode 2001-2004 menurunkan *federal fund rate* menjadi penyebab gelembung harga perumahan.

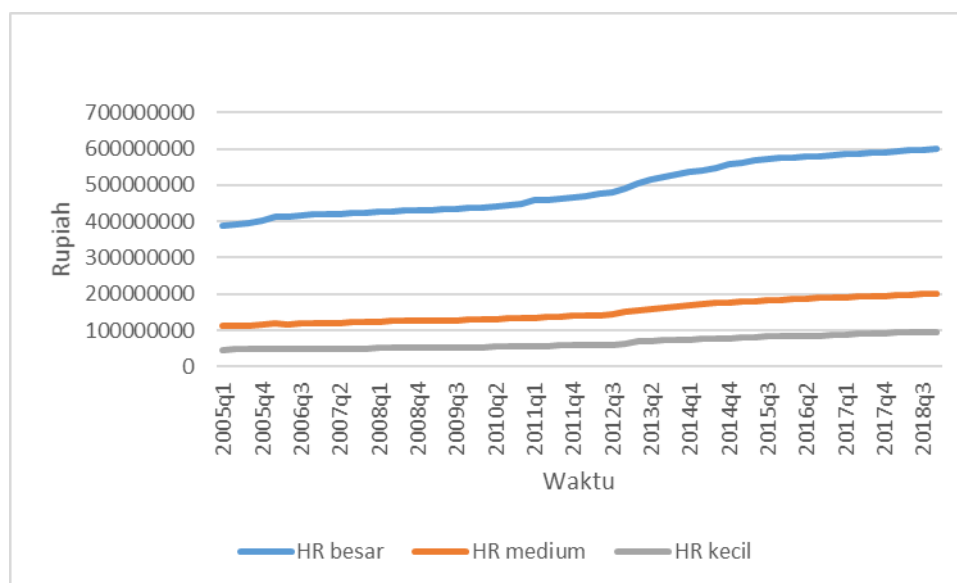
Ketika kebijakan peningkatan suku bunga ditetapkan oleh *The Federal Reserve*, kredit macet tidak dapat dihindari, para debitur tidak sanggup membayar angsuran akibatnya harga perumahan juga ikut jatuh. Kosekuensi yang dihadapi pada Tahun 2007 terjadi *housing bubbles* dan penurunan harga aset yang menyebabkan krisis global Tahun 2008.

Fenomena krisis juga pernah terjadi di kawasan Asia pada pertengahan Tahun 1990 an. Quigley (2001) mengatakan bahwa kondisi sebelum terjadinya krisis antara lain : (1) perbandingan antara harga aset properti dengan harga sewa properti dan harga ritel real estate tinggi; (2) kredit tumbuh melebihi pertumbuhan *Gross National Product* (GNP) dan perbandingan *Non Performing Loan* (NPL) pinjaman properti terhadap total pinjaman merupakan yang terbesar di Asia Tenggara; (3) pada pertengahan tahun 1990 an, sektor properti memiliki kontribusi relatif besar pada perekonomian; (4) di bank kawasan Asia Tenggara, presentase aset properti lebih dominan jika dibandingkan dengan aset lainnya; dan (5) meletusnya *bubble property* di Asia terjadi sebelum munculnya efek domino dan sebelum krisis nilai tukar terbentuk.

Menghadapi krisis global di Tahun 2008, Asia bisa dikatakan lebih tahan dan siap karena telah memiliki regulasi yang lebih kuat untuk mengurangi risiko terjadinya krisis dan lebih banyak belajar dari pengalaman krisis moneter di Tahun 1997/1998. Kebijakan makroprudensial untuk mengendalikan pertumbuhan kredit dan harga properti adalah kebijakan *loan to value*. Penerapan kebijakan *loan to value* mulai diberlakukan di Hongkong pada Tahun 1991, Korea pada Tahun 2002, Thailand pada Tahun 2003, Singapura pada Tahun 2005, dan Malaysia pada Tahun 2010.

Indonesia sendiri pada Tahun 2012, juga menerapkan kebijakan makroprudensial pada sektor properti sebagai wujud perhatian serius pemerintah dan pemangku kepentingan di industri perbankan dengan munculnya peraturan Bank Indonesia pada rasio jumlah *Loan to Value* (LTV) atau *Financing to Value* (FTV) untuk kredit properti atau kendaraan bermotor. Kebijakan ini dinyatakan pada Surat Edaran Bank Indonesia No. 14/10/DPNP tentang Penerapan Manajemen Risiko pada Bank yang Melakukan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah dan Kredit Kendaraan Bermotor pada 15 Maret 2012. Kebijakan ini juga diperkuat dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 43/PMK.010/2012 tentang Uang Muka Pembiayaan Konsumen untuk Kendaraan Bermotor pada Perusahaan Pembiayaan yang dikeluarkan pada 15 Juni 2012.

Alasan mengapa pemerintah mengeluarkan peraturan ini, seperti yang tertulis pada Surat Edaran Bank Indonesia No. 14/10/DPNP. Pertama, karena terjadi peningkatan akan permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Kredit Kendaraan Bermotor (KKB) sehingga perbankan perlu berhati-hati dalam memberikan pinjaman. Kedua, meningkatnya pertumbuhan kredit rumah dapat menyebabkan *property price bubble* atau meningkatnya harga aset properti yang tidak mencerminkan harga aktual. Ketiga, peraturan ini muncul dimaksudkan untuk mempertahankan ekonomi yang produktif dan sanggup untuk menghadapi tantangan sektor keuangan di masa depan. Ada kebutuhan untuk kebijakan yang bisa memperkuat ketahanan di sektor keuangan untuk meminimalkan sumber kerentanan yang dapat muncul, termasuk pertumbuhan KPR dan KKB yang berlebihan (Bank Indonesia, 2012).



Sumber : Bank for International Settlement (BIS), diolah

**Gambar 1. 1**

### **Harga Properti Residensial di Indonesia Periode 2005-2018**

Peningkatan permintaan kredit mendorong ekspektasi peningkatan harga properti yang dapat mengarahkan kondisi ekonomi kearah *bubble*. Bank Indonesia

melakukan pengawasan terhadap pergerakan harga properti residensial untuk mewaspadai terjadinya *price bubble*, sehingga dapat dicegah seawal mungkin. Perkembangan harga properti terus meningkat semenjak Tahun 2012. Peningkatan harga properti di Indonesia ditunjukkan pada Gambar 1.1.

Selain mencakup skala nasional, Bank Indonesia juga melaksanakan pengawasan skala regional. Setiap daerah di Indonesia, mempunyai perubahan pertumbuhan ekonomi yang berbeda-beda, sehingga perkembangan pada harga properti juga berbeda.

Terdapat lima kota besar yang perkembangan harga properti residensialnya melampaui perkembangan harga properti di sembilan kota lainnya yang disurvei (Bank Indonesia, 2014). Kelima kota besar itu adalah kota Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Banten, Medan, Makassar, Manado, dan Surabaya.

Berdasarkan pola pertumbuhan tahunan, dapat diindikasikan bahwa harga properti kelima kota besar tersebut menjurus menjadi pemicu peningkatan harga properti di sembilan kota lainnya yaitu Bandung, Bandar Lampung, Denpasar, Padang, Banjarmasin, Pontianak, Palembang, Semarang dan Jogjakarta. Kebijakan *loan to value* ini tidak hanya digunakan untuk mengatasi adanya gelembung pada harga properti, namun juga digunakan untuk meningkatkan performa bank agar tidak memperparah efek domino yang ditimbulkan dengan adanya krisis ekonomi.

Peningkatan pada pembiayaan properti maka akan meningkatkan likuiditas pada bank sebagai penyalur kredit. Peningkatan pada kredit ini akan menimbulkan peningkatan pada harga aset, sehingga mendukung timbulnya ekspansi kredit dan meningkatkan nilai anggunan (Koh, 2004). Meningkatnya kredit secara terus menerus akan mengarah pada meningkatnya harga aset sehingga nantinya akan menimbulkan *property price bubble*.

Menurut perspektif Bank Indonesia, performa dari suatu bank dapat dianalisis dengan menggunakan tingkat dari *Non-Performing Loan (NPL)* dan *Loan to Deposit Ratio (LDR)*. *Non-Performing Loan (NPL)* dapat diartikan sebagai indikator kesehatan yang menunjukkan tingkat pinjaman macet dan tidak dapat menghasilkan keuntungan

bagi bank itu sendiri. Sedangkan *Loan to Deposit Ratio* (LDR) merupakan tingkat kredit yang dapat diberikan oleh bank dibandingkan dengan jumlah deposit yang bank punya di waktu yang sama untuk mengetahui tingkat likuiditas bank itu sendiri.

*Loan to Value* (LTV) adalah salah satu kebijakan makroprudensial untuk meminimalisir terjadinya risiko kredit dan meningkatkan performa bank. Kebijakan *loan to value* sendiri dapat diartikan sebagai kebijakan yang mengatur mengenai jumlah maksimum pembiayaan kredit yang bisa disalurkan oleh perbankan terhadap nilai dari properti ketika memberikan kredit. Pengendalian tingkat pembiayaan kredit ini untuk meminimalisir peningkatan harga properti dan terjadinya *property price bubble*.

Pengendalian pada kredit khususnya properti diharapkan mampu mengurangi pertumbuhan harga yang akan menyebabkan timbulnya *property price bubble* dan mampu meningkatkan performa bank. Ada beberapa penelitian yang menemukan bahwa *loan to value* dapat menekan peningkatan harga properti, sehingga meminimalisir timbulnya *property price bubble* [Soyoung (2018), Bian (2018), Armstrong (2019)] dan ada juga penelitian yang menemukan bahwa *loan to value* dapat meningkatkan performa bank (Tuba dan Nugroho, 2018)).

Penelitian mengenai *property price bubble* perlu dilakukan untuk mengidentifikasi periode terjadinya *bubble*, mengetahui faktor fundamental yang mempengaruhi harga rumah dan sekaligus diperlukan untuk mengetahui sejauh mana kebijakan *loan to value* sanggup mengendalikan perkembangan harga dan meningkatkan performa perbankan. Pentingnya penelitian ini adalah mengetahui terjadinya *property price bubble* pada periode penelitian yaitu pada Tahun 2005 hingga Tahun 2018 di Indonesia, mengetahui dampak kebijakan *Loan to Value* (LTV) terhadap *property price bubble* di Indonesia, dan mengetahui dampak kebijakan *Loan to Value* (LTV) (sebelum dan sesudah) terhadap *bank's performance* di Indonesia. Hal ini membuat penulis ingin menulis tentang “Analisis Kebijakan *Loan to Value* (LTV) terhadap *Property Price Bubble* dan *Bank's Performance* di Indonesia”

Berbeda dengan penelitian sebelumnya yang menggunakan perbedaan nilai aktual dan nilai fundamental untuk menganalisis *property price bubble* di Indonesia dan menganalisis dampak *Loan to Value (LTV)* terhadap *property price bubble* di Indonesia. Penelitian ini menggunakan metode lain untuk menganalisis terjadinya *property price bubble* di Indonesia dengan menggunakan metode *Generalized sup Augmented Dicky Fuller (GSADF)* yang diusulkan oleh Philips *et al.* (2012, 2013). Penelitian ini juga menganalisis dampak *Loan to Value (LTV)* terhadap *bank's performance* pada perbankan konvensional di Indonesia dengan periode penelitian yang sama, dengan metode *Paired Sample T-test* yang dipakai juga oleh Tuba dan Nugroho, 2018 dalam penelitiannya.

Penelitian ini menggunakan sistematika penulisan yang terdiri dari lima bab. Bab pertama adalah pendahuluan. Bab ini berisi latar belakang penelitian terkait isu yang diangkat, kesenjangan penelitian, tujuan penelitian, ringkasan metodologi penelitian yang digunakan, kontribusi riset dari penelitian, dan sistematika penulisan. Bab kedua adalah tinjauan pustaka. Bab ini memuat teori dan studi terdahulu yang berkaitan dengan penelitian yang akan dilakukan. Bab ketiga adalah metode penelitian. Bab ini memuat pendekatan penelitian, model empiris, definisi operasional variabel, jenis dan sumber data, serta teknik analisis. Bab keempat adalah hasil dan pembahasan. Bab ini memuat hasil dari penelitian yang dilakukan yaitu gambaran umum dari variabel, deskripsi statistik dari masing-masing variabel, hasil uji empiris, analisis model, pembuktian hipotesis dan pembahasan. Bab kelima adalah kesimpulan dan saran. Bab ini memuat ringkasan hasil penelitian, saran, serta keterbatasan penelitian sehingga dapat dilakukan penelitian selanjutnya.