

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Indonesia termasuk salah satu negara dengan jumlah penduduk terbesar keempat di Dunia. Jumlah penduduk Indonesia mencapai 270,20 juta jiwa pada tahun 2020 (BPS, 2021). Peningkatan jumlah penduduk di Indonesia mengakibatkan jumlah rumah tangga dan kebutuhan penduduk Indonesia juga meningkat yang salah satunya adalah kebutuhan untuk tempat tinggal.

Peningkatan jumlah penduduk dan terbatasnya lahan menyebabkan tingginya harga rumah yang mengakibatkan masyarakat berpenghasilan rendah sulit untuk memiliki rumah. Untuk itu perlu adanya alternatif bagi masyarakat agar memiliki rumah sendiri salah satunya dengan pinjaman melalui lembaga keuangan. Peran lembaga keuangan yaitu lembaga perbankan sangat dibutuhkan dalam perekonomian agar fasilitas kredit dapat dijangkau masyarakat.

Salah satu fasilitas perbankan yaitu penyediaan kredit pemilikan rumah (KPR) pada sektor perumahan. Bank memiliki fungsi sebagai lembaga perantara keuangan, penyimpan dana dan penyalur kredit (Mishkin, 2004:24). Adanya KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dikarenakan tingginya permintaan masyarakat akan rumah dan tingginya permintaan terhadap rumah menjanjikan peluang bagi bank – bank penyedia fasilitas kredit pemilikan rumah (KPR) dalam mengembangkan bisnisnya di sektor perumahan (property). Kredit pemilikan rumah (KPR) dipengaruhi oleh beberapa kebijakan serta kondisi perekonomian secara keseluruhan.

Faktor industri perbankan yang terkait dengan KPR adalah penentuan besaran suku bunga kredit. Tahun 2001 bank sentral mengeluarkan kebijakan suku bunga hingga 1% yang berpengaruh pada suku bunga diperbankan. Lembaga keuangan mengeluarkan kebijakan KPR untuk masyarakat berpenghasilan rendah yang menyebabkan tingginya permintaan rumah. Naiknya suku bunga pada tahun 2004 menyebabkan masyarakat berpenghasilan rendah tidak sanggup untuk membayar

cicilan rumah dan berdampak pada perekonomian global yang turun drastis yang memicu ambuknya beberapa lembaga keuangan dan terjadi kebangkrutan.

Proses terciptanya *subprime mortgage* merupakan hasil dari sekuritisasi KPR yang menjadi *underlying* nya (instrumen acuan) yaitu tagihan dan bunga (Ma'ruf, 2009:41). Lembaga keuangan pada saat itu menjadikan pasar kredit perumahan sebagai lahan bisnis dengan menerbitkan surat utang dan ditawarkan pada investor. Sekuritisasi surat utang tersebut mendapatkan banyak keuntungan hingga tahun 2007 sehingga diteruskan menerbitkan surat utang yang lebih banyak tanpa memperhitungkan kemampuan bayar dari investor dan menyebabkan banyak lonjakan KPR yang bermasalah pada tahun 2008.

Krisis tahun 2008 memberikan gambaran baru tentang permasalahan kredit pemilikan rumah yaitu ketidakmampuan membayar kewajibannya. Ketidakhatian bank dalam memberikan kredit dapat menyebabkan terjadinya kredit macet yang dikenal dengan *subprime mortgage crisis* sehingga banyak bank melakukan penyitaan rumah. Hal tersebut menyebabkan harga rumah turun dikarenakan penawaran rumah lebih banyak daripada permintaan (Aulia, 2017; Glindro. *et al.*, 2008).

Setelah terjadinya krisis pada tahun 2008, bank sentral melakukan pengawasan dalam menjaga stabilitas keuangan untuk mempertahankan stabilitas keuangan tanpa memicu perlambatan ekonomi dan juga sebagai pelengkap kebijakan moneter karena kebijakan moneter tidak dapat mengendalikan kredit (Funke. *et al.*, 2012; Klingelhöfer. *et al.*, 2018; Tillmann. 2014). Ketidakstabilan sistem keuangan menyebabkan perlu adanya kebijakan untuk mengatasi ketidakstabilan yaitu dengan kebijakan makroprudensial.

Kebijakan makroprudensial tersebut bertujuan untuk mengurangi risiko sistemik dari prosiklikalitas keuangan yang berlebihan, memperlambat pertumbuhan kredit dan harga aset, dan juga untuk menjaga stabilitas keuangan (Bruno. *et al.*, 2017; Claessens. *et al.*, 2014; Kuttner. *et al.*, 2016). Risiko sistemik merupakan risiko gangguan terhadap layanan keuangan yang disebabkan menurunnya fungsi seluruh atau sebagian sistem keuangan dan berdampak negatif bagi perekonomian. Kebijakan makroprudensial diimplementasikan untuk

mencegah atau membatasi gelembung harga, dan juga ancaman lain yang dapat mengganggu stabilitas keuangan (Cerutti. *et al.*, 2015, Lee. *et al.*, 2016). Menurut Grace *et al.* (2015) kebijakan makroprudensial yang bertujuan untuk mengurangi risiko sistemik memiliki banyak instrumen dan setiap instrumen memiliki tujuan yang berbeda dalam mengatasi risiko sistemik.

Instrumen kebijakan makroprudensial yang berkaitan dengan pengendalian kredit perumahan adalah *Loan to Value*. Menurut Zhang *et al.*, (2016) Instrumen kebijakan makroprudensial terkait perumahan khususnya batas rasio *Loan to Value* dan ukuran pajak perumahan telah membantu mengekang pertumbuhan harga perumahan, pertumbuhan kredit dan leverage di Asia. Menurut Akinci *et al.*, (2015) kebijakan makroprudensial khususnya kebijakan *Loan to value* yang berhubungan dengan perumahan tampaknya lebih efektif menghambat pertumbuhan kredit perumahan dan inflasi harga rumah.

Menurut Jacome (2015), instrumen *Loan to Value* memiliki fungsi untuk mengatasi risiko sistemik terkait lonjakan harga perumahan dan penyaluran kredit. Rasio *Loan to value* secara signifikan dapat digunakan untuk mengatasi risiko kredit (Bian. *et al.*, 2018). Kebijakan *Loan to Value* pertama kali diimplementasikan di Indonesia pada tahun 2012 sesuai dengan PBI nomor 17 pasal 10 tahun 2012 tentang kebijakan penekanan kredit kepemilikan rumah berupa kebijakan *Loan to Value* dan *Down Payment*.

Secara umum, kebijakan *Loan to value* yang dikeluarkan Bank Indonesia pada Maret 2012 sebetulnya dikeluarkan sebagai respon Otoritas Moneter untuk menekan laju pertumbuhan KPR yang terlalu tinggi. Hal tersebut dikarenakan pertumbuhan properti pada tahun 2011 yang terlalu tinggi dan dikhawatirkan terjadi risiko *bubble* properti. Setelah diterapkannya LTV pada 2012, laju pertumbuhan KPR melambat dari 62 persen (yoy) pada September 2011 dan pada September 2012 menjadi 43 persen (yoy) (BI, 2012).

Pada 2013, BI melakukan penyempurnaan ketentuan *Loan to Value* dan berlaku pada September 2013. Hasil menunjukkan bahwa pertumbuhan KPR mengalami perlambatan sebesar 31,0 persen (yoy) pada Agustus 2013 menjadi 26,4 persen (yoy) pada akhir tahun 2013 (B1, 2013).

Selama satu tahun setelah ketentuan aturan *Loan to Value* baru yang diterbitkan pada September 2013, hasil menunjukkan bahwa kebijakan *Loan to Value* tersebut berdampak pada melambatnya pertumbuhan KPR pada tahun 2014. Hal tersebut ditunjukkan dengan melambatnya pertumbuhan KPR dari 26,4% (yoy) pada Desember 2013 menjadi 11,9% (yoy) pada Desember 2014 (BI, 2014).

Pada tahun 2015, BI kembali melakukan pelonggaran *Loan to Value* yang merupakan penyempurnaan dari kebijakan *Loan to Value* sebelumnya. Adanya pelonggaran kebijakan *Loan to Value* tersebut dapat menahan perlambatan pertumbuhan KPR menjadi 7,0% (yoy) pada Desember 2015 (BI, 2015).

Melihat pertumbuhan KPR yang tidak kunjung naik, BI kembali melakukan pelonggaran pada 2016 untuk meningkatkan pertumbuhan KPR. Hasilnya, setelah dilakukan pelonggaran pada Agustus 2016, pertumbuhan KPR pada Desember 2016 mengalami peningkatan menjadi 7,7% dari sebelumnya sebesar 7,0% pada Desember 2015 (BI, 2016).

Kebijakan pelonggaran *Loan to value* yang dikeluarkan Bank Indonesia berdampak positif terhadap pertumbuhan KPR pada 2017. Pertumbuhan KPR pada 2017 berada dalam tren meningkat hingga mencapai 10,5% lebih tinggi dibanding dengan pertumbuhan KPR pada 2 tahun sebelumnya yang hanya mencapai 7,0% (BI, 2017).

Pada tahun 2018, Bank Indonesia kembali melakukan pelonggaran kebijakan untuk KPR dengan mengizinkan uang muka 0 persen bagi masyarakat yang baru mengajukan kredit properti. Adanya pelonggaran pada Agustus 2018 memberikan dampak pertumbuhan KPR yang naik dari 12,76% pada Mei 2018 menjadi 13,9% pada Desember 2018 (BI, 2018).

Bank Indonesia kembali melakukan pelonggaran kebijakan *Loan to value* pada tahun 2019. Pada tahun 2019 pertumbuhan KPR melambat, dari 8,9% pada November 2019 menjadi 8,0% pada Desember 2019. Melambatnya pertumbuhan KPR pada tahun 2019 dikarenakan kredit KPR di Jawa Barat dan Sulawesi Selatan (BI, 2019).

Kebijakan Bank Indonesia dengan melonggarkan rasio *Loan to Value* pada Desember 2019 tampaknya masih kurang efektif dalam mendorong kredit properti.

Pertumbuhan KPR pada Desember 2020 sempat melambat, dari 3,6% secara yoy pada November 2020 menjadi 3,4% secara yoy pada Desember 2020. Pertumbuhan kredit yang tercatat melambat di dorong oleh perlambatan kredit di Jawa Barat dan Jawa Timur (BI, 2020).

Kebijakan penetapan kredit tidak berdiri sendiri namun juga terkait kondisi perekonomian yang juga berdampak pada penyaluran kredit. Kondisi makroekonomi juga menjadi aspek penting dalam mempengaruhi penyaluran kredit. Variabel makroekonomi yang dapat mempengaruhi penyaluran KPR meliputi produk domestik bruto, inflasi, suku bunga.

Produk Domestik Bruto memiliki peranan dalam mengukur perekonomian suatu negara. PDB juga dapat mencerminkan kesejahteraan atau daya beli masyarakat. PDB dapat digunakan untuk mengetahui besarnya kemampuan suatu negara dalam menghasilkan barang serta jasa dalam waktu tertentu.

Inflasi juga termasuk salah satu variabel yang dapat mempengaruhi permintaan kredit pemilikan rumah. Dimana inflasi didefinisikan sebagai naiknya harga barang dan jasa secara umum dan terus – menerus dalam jangka waktu tertentu. sehingga penurunan inflasi dapat menyebabkan naiknya penyaluran kredit.

Suku bunga merupakan salah satu faktor dalam penyaluran kredit bank. Tingkat suku bunga bank menjadi bahan pertimbangan masyarakat dalam meminjam kredit bank. Apabila tingkat suku bunga kredit meningkat, maka permintaan akan menurun, dan jika tingkat suku bunga kredit menurun, maka permintaan akan meningkat (Kasmir, 2008:132).

Penelitian yang dilakukan oleh Siravati (2018) menunjukkan hasil bahwa kebijakan *Loan to value* tidak berpengaruh terhadap permintaan kredit pemilikan rumah. Sedangkan penelitian Zhang *et al.* (2016) menjelaskan bahwa instrumen kebijakan makroprudensial terutama yang terkait dengan perumahan khususnya batas rasio *Loan to value* dan ukuran pajak perumahan dapat membantu mengekang pertumbuhan harga perumahan, pertumbuhan kredit dan leverage bank di Asia

Alasan dari penelitian ini dilakukan karena terkait jumlah penduduk Indonesia yang meningkat yang dimana jumlah penduduk tersebut belum bisa mengakses kredit pemilikan rumah. Maka penelitian terkait KPR masih sangat

diperlukan untuk mengatasi masalah tersebut sehingga judul penelitian ini adalah “DAMPAK VARIABEL MAKROEKONOMI DAN KEBIJAKAN *LOAN TO VALUE* TERHADAP PENYALURAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI INDONESIA”.

1.2 Kesenjangan Penelitian

1. Penelitian Zhang *et al.* (2015) menggunakan 13 negara Asia dan 33 negara lain sebagai objek penelitiannya. Sedangkan pada penelitian ini hanya berfokus pada negara Indonesia sebagai objeknya.
2. Penelitian Jacome *et al.* (2015) menggunakan regresi data panel tahun 2002-2013. Sedangkan pada penelitian ini menggunakan tahun penelitian 2012-2020.
3. Penelitian Morgan *et al* (2015) dan Siravati (2018) meneliti dampak *loan to value* dalam mengontrol pertumbuhan kredit properti dan pengaruhnya terhadap permintaan rumah dengan objek dan tahun yang berbeda. Kedua penelitian tersebut menghasilkan temuan yang berbeda sehingga menjadi motivasi bagi penulis untuk meneliti kembali masalah tersebut agar dapat diketahui hasil dari penelitian yang terbaru pada periode 2012-2020.

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis dan mengetahui pengaruh kebijakan makroprudensial terutama pada instrumen *Loan to Value* dan pengaruh variabel makroekonomi yang lain terhadap penyaluran kredit pemilikan rumah.

1.4 Ringkasan Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dan menggunakan teknik analisis regresi linear berganda yang didukung dengan metode asumsi klasik. Variabel dependen yang digunakan adalah penyaluran kredit pemilikan rumah, sedangkan variabel independennya meliputi inflasi, suku bunga, produk domestik bruto dan dummy kebijakan *Loan to Value*

1.5 Ringkasan Hasil Penelitian

Penelitian ini menunjukkan hasil bahwa variabel PDB berpengaruh positif dan signifikan terhadap penyaluran kredit pemilikan rumah, variabel inflasi dan suku bunga berpengaruh positif namun tidak signifikan terhadap penyaluran kredit pemilikan rumah, sedangkan untuk variabel *dummy* LTV berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap penyaluran kredit pemilikan rumah.

1.6 Kontribusi Riset

Penelitian ini memberikan bukti empiris terkait pengaruh variabel makroekonomi dan kebijakan *Loan to Value* terhadap penyaluran kredit pemilikan rumah. Juga diharapkan dapat bermanfaat bagi pemerintah dalam mengambil keputusan terkait kebijakan *loan to value* terhadap kredit rumah.

1.7 Sistematika Penelitian

Sistematika penulisan dalam skripsi ini diuraikan dalam lima bab yang meliputi: Bab 1 berisi latar belakang, kesenjangan penelitian, tujuan penelitian, ringkasan metode dan hasil penelitian, kontribusi riset, uji ketahanan dan sistematika penulisan. Bab 2 yang berisi tentang kerangka teori yang melandasi penelitian ini, hasil-hasil studi terdahulu, dan hipotesis. Bab 3 berisi tentang pendekatan penelitian, model empiris, definisi operasional variabel, sumber dan jenis data, serta teknik analisis yang digunakan dalam penelitian. Bab 4 gambaran umum tentang objek penelitian, hasil serta pembahasan. Bab 5 berisi tentang kesimpulan dan saran.