

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Sektor properti merupakan sektor penting yang dapat mempengaruhi perekonomian suatu negara. Negara Indonesia memiliki jumlah penduduk terbesar ke-4 di dunia, berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS) 2020 jumlah penduduk di Indonesia setiap tahunnya mengalami peningkatan pada tahun 2005 sebesar 226.289.470 jiwa dan meningkat pada tahun 2018 menjadi 267.663.435 jiwa. Dengan adanya peningkatan penduduk tiap tahunnya artinya kebutuhan properti juga meningkat. Hal ini membuat sektor properti mempengaruhi perekonomian di Indonesia. Banyaknya permintaan rumah membuat harga rumah menjadi cukup tinggi. Keadaan ini membuat masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah mengalami kesulitan untuk memiliki rumah.

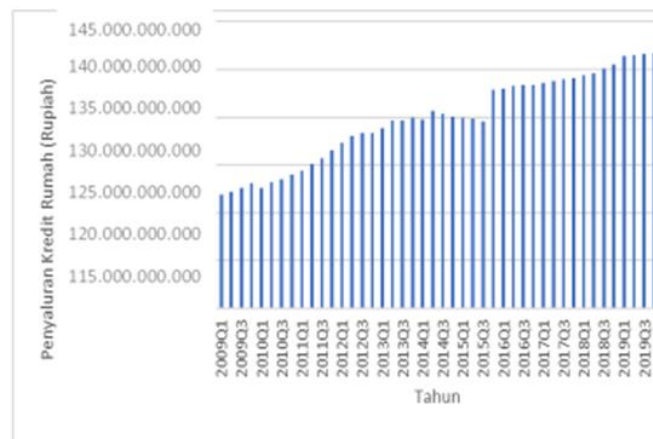
Perekonomian suatu negara bergantung pada perkembangan dan kontribusi dari sektor perbankan yang cukup besar. Bank dapat membantu mendorong kegiatan ekonomi dengan menyediakan kredit pada masyarakat. Kredit menjadi salah satu sumber perbankan dalam mendapatkan profit. Bank memiliki fungsi intermediasi dimana dana yang dikumpulkan dari masyarakat akan dikelola oleh bank dalam bentuk pinjaman dan pinjaman tersebut akan di salurkan pada masyarakat yang membutuhkan pinjaman, pinjaman memiliki derajat yang penting untuk perekonomian (Sudiyatno & Suroso, 2010). Sektor properti di Indonesia di bagi menjadi 3 bagian yaitu konstruksi, *real estate*, juga KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dan KPA (Kredit Pemilikan Apartement). Sebagian besar masyarakat Indonesia membeli properti dengan cara kredit. KPR adalah salah satu fasilitas dari bank yang disediakan untuk masyarakat yang kesulitan membeli rumah dengan harga yang cukup tinggi.

Berdasarkan data dari Bank Indonesia pada tahun 2005 sampai dengan tahun 2016, kondisi pertumbuhan KPR saat ini terus mengalami peningkatan. Menurut Edmund (2009) sejak tahun-tahun awal di abad ke 20-an, pembelian rumah telah menjadi obsesi utama bagi mereka yang hidup dalam ekonomi kaya.

Kepemilikan rumah telah meningkat dari di bawah seperempat populasi hingga hampir tiga perempat populasi di banyak negara barat. Namun, dorongan meluas untuk menjadi pemilik inilah yang memicu terjadinya krisis keuangan pada akhir tahun 2000-an, dan gagasan dari kepemilikan rumah universal saat ini telah menjadi bahan penelitian mendetail.

Adanya peningkatan penyaluran KPR perlu diawasi mengingat adanya krisis global Amerika Serikat tahun 2008 dimana harga properti melambung pertumbuhan kredit mencapai 12,5%/tahun (Duca, 2010). Krisis tersebut terjadi karena bank umum tidak menyeleksi dengan baik calon debitur sehingga banyak debitur yang mengalami kredit macet. Pengalaman krisis di Amerika menjadikan Bank Indonesia menyusun kebijakan makroprudensial untuk menjaga stabilitas perekonomian negara.

Kebijakan makroprudensial sendiri memiliki beberapa kebijakan yaitu *Rasio Intermediasi Makroprudensial (RIM)*, *Penyangga Likuiditas Makroprudensial (PLM)*, *Loan to Value (LTV)/Financing to Value (FTV) Ratio*, *Countercyclical Capital Buffer (CCyB)*, *Rasio Pembiayaan Inklusif Makroprudensial (RPIM)* (Bank Indonesia, 2018). Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) sendiri dipengaruhi oleh beberapa faktor yaitu kondisi perekonomian dan kebijakan yang berkaitan dengan industri perbankan oleh otoritas moneter. Adanya kejadian krisis global pada tahun 2008 di Amerika Serikat maka cara penanggulangannya dengan instrument *Loan to Value (LTV)* untuk kredit perumahan. Menurut Classens (2014) instrumen rasio LTV berfungsi menurunkan resiko yang timbul akibat meningkatnya KPR yang mencapai 40 % dan menurunkan kegagalan nasabah dalam membayar sebesar 9,8%. Meningkatnya harga properti karena pertumbuhan KPR yang tinggi dapat menyebabkan harga properti jatuh dan menurunnya perekonomian sehingga terjadi resesi (Classens, 2014).



Gambar 1.1 Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah Tahun 2009Q1-2019Q4

Sumber : OJK (2009-2019)

Menurut Bank Indonesia (2011) terjadi akselerasi pertumbuhan kredit yang cukup tinggi terutama pada sektor konsumsi yang didominasi oleh Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dan Kredit Kendaraan bermotor (KKB). Pertumbuhan kredit di kedua sektor tersebut berada di atas pertumbuhan kredit agregat sebesar 24,4 % .Khusus untuk KPR, pertumbuhan mencapai 33,12 % . Penyaluran KPR tertinggi terjadi pada tahun 2019Q4. Ditengah penurunan kondisi perekonomian, meningkatnya pertumbuhan penyaluran KPR mengakibatkan terganggunya fungsi intermediasi perbankan. Pengetatan rasio *loan to value* oleh Bank Indonesia bertujuan agar mendorong fungsi perbankan dalam rangka menurunkan permintaan KPR agar dapat menjaga stabilitas makroekonomi. Rasio LTV adalah besaran kredit yang diberikan bank dibanding nilai aset yang jadi agunan pada awal pemberian kredit. LTV merupakan kebijakan makroprudensial yang berfungsi Indonesia untuk menghindari *property bubble* dan menekan debitur yang mengambil KPR lebih dari satu, LTV sering dikaitkan mengatasi masalah terkait dengan kredit dan likuiditas (Mageswuri, 2013). Namun kebijakan LTV dinilai belum bisa mengurangi permintaan KPR, karena saat diberlakukan pengetatan justru terjadi peningkatan permintaan, pada tahun 2013 permintaan KPR meningkat.

Gagalnya penerapan LTV pada tahun 2012 menurut Se (2013) karena pada penerapannya, kebijakan LTV dapat mengalami penyimpangan.

Penyimpangan bisa terjadi karena adanya ekspansi dari kredit non-bank, lembaga keuangan yang kurang diatur oleh bank asing. Sasaran yang sempit dari rasio LTV dapat meningkatkan hambatan ekonomi politik, terutama jika kelompok yang terkena dampak batas LTV cenderung lebih membutuhkan kredit. Oleh karena itu, kebijakan makroprudensial untuk membatasi kredit perumahan mungkin lebih sulit diimplementasikan dari sudut pandang ekonomi politik. Keadaan tersebut kemungkinan juga terjadi di Indonesia, pemerintah Indonesia juga menerapkan KPR bersubsidi sebagai salah satu cara ekonomi politik yang untuk rakyat menengah kebawah yang menjadikan praktek KPR masih berjalan lancar walaupun sudah ada penerapan LTV. Hal ini karena memang pengaturan mengenai LTV dikecualikan terhadap KPR dalam rangka pelaksanaan program perumahan pemerintah. Sementara itu, lembaga *nonbank* di Indonesia juga sedang mengalami perkembangan dan jumlahnya cukup banyak. Adanya persaingan antara bank dan *nonbank* dalam menyalurkan KPR kepada masyarakat karena adanya kebijakan LTV menimbulkan ketertarikan bagi bank dan *nonbank* untuk ikut menyalurkan KPR. Masyarakat tertarik untuk kredit di lembaga *nonbank* karena uang muka di *nonbank* sangat murah (Franedya dalam Saraswati, 2014).

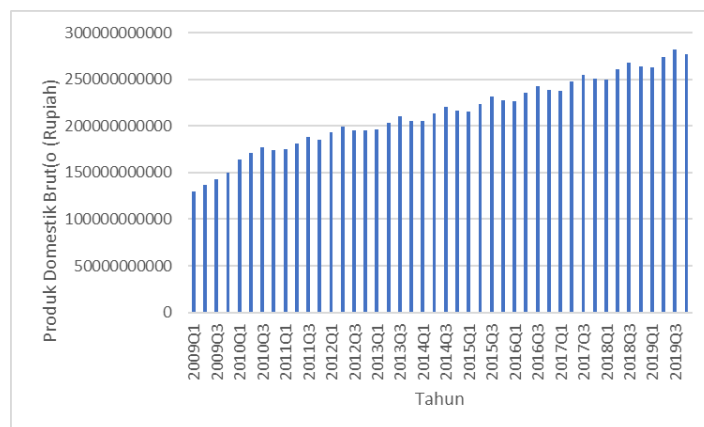
Maka dari itu Bank Indonesia melakukan revisi kebijakan LTV dengan melakukan pengetatan rasio LTV sehingga terjadi penurunan KPR dan berlasung sampai tahun 2015, hal tersebut mengakibatkan menurunnya pertumbuhan ekonomi. Namun pada tahun 2016 Bank Indonesia melakukan pelonggaran terhadap kebijakan LTV sehingga meningkatkan permintaan KPR. Bank Indonesia terhitung sudah merevisi kebijakan LTV 6 kali, hal ini dilakukan karena Bank Indonesia ingin mendorong fungsi intermediasi perbankan dalam mendorong perekonomian agar terjaga stabilitas makroekonomi. Kebijakan LTV berpengaruh efektif dalam menurunkan laju pertumbuhan kredit sektor properti di Indonesia (Wimanda, 2012).

Bank umum memiliki resiko kredit macet atau lebih sering disebut NPL saat menyalurkan KPR (Slamet, 2006). Dalam menilai kinerja suatu bank tersebut baik/buruk salah satunya dapat dilihat dari rasio NPL. Rasio NPL yang ditetapkan BI maksimal 5% , apabila rasio NPL suatu bank lebih dari 5% maka bank tersebut

memiliki kinerja yang buruk. NPL dapat terjadi bila debitur kesulitan dalam melunasi pinjamannya pada bank.

Likuiditas suatu bank dapat diukur menggunakan *Loan to Deposit Ratio* (LDR) (Yuwono, 2012). Kemampuan bank dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya dapat dilihat dari rasio LDR. LDR merupakan perbandingan kredit yang disalurkan bank dengan jumlah dana yang dihimpun bank. LDR perbankan yang baik pada kisaran 85-110%. LDR memiliki hubungan yang positif terhadap kredit.

Penyaluran KPR yang tidak stabil juga dipengaruhi oleh adanya variabel makro ekonomi yaitu suku bunga kredit (Chen dkk., 2017). Suku bunga kredit yang rendah akan menunjukkan adanya kondisi perekonomian yang baik, sehingga permintaan adanya kredit akan meningkat. Sebaliknya, apabila suku bunga tinggi maka menunjukkan adanya kondisi perekonomian yang buruk dan permintaan kredit menurun (Mishkin, 2008). Ketika suku bunga kredit tinggi maka penyaluran KPR mengalami penurunan. Karena dengan tingginya suku bunga kredit hutang debitur yang harus membayar nominalnya bertambah besar. Sebaliknya, apabila suku bunga kredit menurun maka daya beli masyarakat terhadap KPR akan meningkat dan banyaknya permintaan KPR menyebabkan meningkatnya harga properti.



Gambar 1.2 Produk Domestik Bruto Rill Tahun 2009Q1-2019Q4

Sumber : BPS (2009-2019)

Selain variabel makro ekonomi suku bunga kredit, penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) juga dipengaruhi oleh pertumbuhan ekonomi. Pertumbuhan ekonomi menjadi salah satu tolak ukur keberhasilan ekonomi. Pertumbuhan ekonomi yang baik akan mendorong masyarakat untuk melakukan kegiatan ekonomi sehingga perekonomian bertumbuh dan berjalan dengan baik. Membaiknya perekonomian dapat meningkatkan permintaan kredit di suatu daerah (Mishkin, 2008). Pertumbuhan ekonomi memiliki hubungan positif terhadap kredit perbankan, Tingginya penyaluran kredit oleh pihak perbankan, akan memacu adanya pertumbuhan ekonomi. Kredit dapat digunakan sebagai penggerak pertumbuhan ekonomi. Permintaan kredit tinggi dapat meningkatkan pertumbuhan ekonomi yang tinggi, begitupula sebaliknya apabila permintaan kredit rendah maka pertumbuhan ekonomi menurun.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan maka penulis melakukan penelitian berjudul **“PENGARUH KEBIJAKAN LTV, LDR, NPL DAN VARIABEL MAKRO EKONOMI TERHADAP KREDIT PERUMAHAN DI INDONESIA PERIODE 2009Q1-2019Q4”** dimana variabel dependen yang digunakan adalah penyaluran KPR dan variabel independen yang digunakan adalah kebijakan dari LTV, LDR, NPL dan variabel makro ekonomi (PDB dan suku bunga kredit) di Indonesia. Periode yang digunakan penulis 2009Q1-2019Q4 sebanyak 44 observasi dan metode yang dipilih penulis adalah *Ordinary Least Square*.

1.2 Kesenjangan Penelitian

Dalam penelitian Bachman dan Ruth (2020) menganalisis efek pergeseran eksogen dalam rasio LTV terhadap investasi harga rumah dan efek guncangan LTV terhadap ekonomi di Amerika Serikat pada tahun 1973Q1-2008Q4 dengan survei mencakup sekitar 82.000 kontrak pinjaman. Teknik analisis yang digunakan VAR. Variabel yang digunakan PDB (yt), investasi *non-residential* ($inrt$), investasi perumahan (irt), tingkat inflasi berbasis indeks harga konsumen (CPI) (πt), inflasi harga relatif investasi *non-penduduk* (πnrt), inflasi harga relatif investasi perumahan (πrt), rasio LTV ($ltvt$), tingkat dana federal tanpa minal (rt), tingkat hipotek (rtm). Hasil dari penelitian tersebut mengatakan

bahwa tanpa reaksi kebijakan moneter yang sistematis, peningkatan rasio LTV ekspansif untuk investasi residensial dan harga rumah.

Penelitian Akinci dan Rumsey (2018) menganalisis kebijakan makroprudensial untuk efektivitas kebijakan dalam menahan pertumbuhan kredit dan apresiasi harga rumah di 57 negara maju pada tahun 2000Q1-2013Q4 dengan teknik analisis GMM. Variabel yang digunakan adalah pertumbuhan triwulanan kredit bank riil, kredit perumahan riil, dan harga rumah riil, inflasi, PDB, *dummy* LTV dan DSTI. Hasil penelitian tersebut adalah kebijakan makroprudensial memberikan efek negatif yang signifikan secara statistik pada pertumbuhan kredit bank dan apresiasi harga rumah dan kebijakan LTV dan DSTI, membatasi pertumbuhan kredit perumahan dan apresiasi harga rumah.

Sedangkan dalam penelitian Morgan dkk. (2019) menganalisis efektivitas LTV sebagai alat makroprudensial pada pertumbuhan pinjaman hipotek perumahan di 10 ekonomi Asia dengan teknik analisis OLS dengan variabel pinjaman hipotek perumahan, deposito pelanggan, tingkat bunga nominal, suku bunga riil, nilai tukar riil, indeks PDB riil, indeks harga rumah riil, Inflasi. Hasil dari penelitian tersebut variabel yang secara konsisten signifikan adalah deposito, indeks harga saham, produk domestik bruto, harga rumah, dan nilai tukar.

Dalam penelitian Febrianto dan Muid (2013) menganalisis pengaruh dana pihak ketiga, *loan to deposit ratio (LDR)*, *non performing loan (NPL)*, *capital adequacy ratio (CAR)*, *return on assets (ROA)*, dan biaya operasional terhadap rasio pendapatan operasional (BOPO) terhadap total kredit pada tahun 2009-2012. Menggunakan sampel perbankan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2009-2012. Teknik analisis yang digunakan adalah OLS. Hasil dari penelitian tersebut mengatakan bahwa variabel LDR berpengaruh signifikan terhadap kredit sedangkan variabel NPL tidak berpengaruh signifikan.

Sedangkan dalam penelitian Tomak (2013) menganalisis pengaruh LDR, CAR, ROA dan NPL terhadap penyaluran kredit pada bank umum pada tahun 2008-2013 dengan menggunakan teknik analisis yang digunakan adalah OLS hasil dari penelitian mengatakan bahwa variabel LDR dan NPL tidak berpengaruh secara signifikan terhadap kredit pada uji parsial.

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan studi penelitian terdahulu yang sudah diuraikan melihat kondisi pertumbuhan properti di Indonesia dan adanya krisis global AS yang terjadi pada tahun 2008, dengan ini perlunya Bank Indonesia untuk instrument makroprudensial sebagai pengendali pertumbuhan sektor properti. Kebijakan LTV, LDR dan NPL merupakan instrument yang ditetapkan BI untuk mengatasi adanya krisis kredit di Indonesia. Penelitian ini bertujuan untuk melihat pengaruh kebijakan *LTV*, *LDR*, *NPL* dan variabel ekonomi (pertumbuhan ekonomi dan suku bunga kredit) pada KPR di Indonesia pada data kuartal 2009Q1-2019Q4.

1.4 Ringkasan Metode Penelitian

Penelitian ini membahas perkembangan kredit perumahan di Indonesia. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh variabel LTV, LDR, NPL dan Variabel makro ekonomi (pertumbuhan ekonomi dan suku bunga kredit) terhadap permintaan kredit pemilikan rumah di Indonesia. Variabel dependen dalam penelitian ini adalah permintaan kredit pemilikan rumah. Variabel independen dalam penelitian ini adalah suku bunga kredit dan pertumbuhan ekonomi, *dummy LTV*, *LDR*, *NPL*. Alat analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Ordinary Least Square (OLS)* menggunakan data kuartal 2009Q1-2019Q4. Uji t digunakan untuk melihat seberapa jauh pengaruh satu variabel independen secara individual dalam menerangkan variasi variabel dependen. Uji F digunakan untuk melihat pengaruh semua variabel independen yang dimasukkan dalam model mempunyai pengaruh secara bersama-sama terhadap variabel dependen. Uji R^2 digunakan untuk mengukur seberapa jauh kemampuan model dalam menerangkan variasi variabel dependen. Data penelitian ini adalah sekunder. Data bersumber dari Badan Pusat Statistik, Bank Indonesia, Otoritas Jasa Keuangan.

1.5 Ringkasan Hasil Penelitian

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa variabel pertumbuhan ekonomi yang di tunjukkan oleh variabel PDB memiliki koefisien sebesar 0.005760 dan probabilitas sebesar 0.0000 yang artinya variabel PDB memiliki pengaruh yang

positif dan signifikan terhadap KPR. Variabel suku bunga kredit memiliki koefisien sebesar - 0.010212 dan probabilitas sebesar 0.6164 yang artinya variabel suku bunga kredit memiliki pengaruh yang negatif dan tidak signifikan terhadap KPR. Variabel *LDR* memiliki koefisien sebesar 0.028281 dan probabilitas sebesar 0.0001 yang artinya variabel *LDR* memiliki hubungan positif dan signifikan terhadap variabel KPR. Variabel *LTV* memiliki koefisien sebesar -0.248779 dan probabilitas sebesar 0.0000 yang artinya variabel *LTV* memiliki hubungan negatif dan signifikan terhadap variabel KPR. Variabel *NPL* memiliki koefisien sebesar - 0.016703 dan probabilitas 0.3903 yang artinya variabel *NPL* memiliki hubungan negatif dan tidak signifikan terhadap variabel KPR.

1.6 Kontribusi Riset

Penelitian ini memiliki kontribusi dalam pengujian empiris antara kebijakan *LTV*, *LDR*, *NPL* dan variabel makro ekonomi yaitu pertumbuhan ekonomi yang ditunjukkan PDB dan suku bunga kredit terhadap penyaluran kredit perumahan di Indonesia. Menggunakan alat pengujian dengan menggunakan metode estimasi regresi berganda menggunakan alat *e-views* 10.

1.7 Sistematika Penelitian

Sistematika penelitian dalam studi ini terdiri dari 5 bagian yang saling berkaitan. Bab 1 dari penelitian ini berisi pendahuluan yang terbagi menjadi latar belakang, kesenjangan penelitian, tujuan penelitian, ringkasan model penelitian, kontribusi riset, dan sistematika penulisan. Bab 2 dari penelitian ini berisi tinjauan Pustaka yang terbagi menjadi landasan teori, penelitian terdahulu dan hipotesis penelitian. Bab 3 dari penelitian berisi metode penelitian, uraian data (jenis dan sumber data), model empiris, definisi operasional variabel dan teknik analisis yang digunakan. Bab 4 dari penelitian ini berisi tentang pembahasan yang terbagi menjadi gambaran umum, deskripsi statis, deskripsi hasil penelitian, hasil pembahasan. Bab 5 dari penelitian berisi tentang kesimpulan dan saran yang terbagi atas ringkasan hasil, simpulan, saran dan keterbatasan penelitian.