

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Stabilitas makroprudensial menjadi hal penting didalam menjaga perkembangan perekonomian global. Tidak stabilnya sistem keuangan yang terjadi pada Indonesia terjadi karena adanya keterlambatan yang terjadi pada siklus keuangan dan menghambat perekonomian lebih lama. Stabilitas keuangan dapat terjadi jika kondisi dari institusi keuangan dan pasar keuangan yang stabil.

Risiko dari ketidakseimbangan yang terjadi pada sistem keuangan yang disebabkan oleh adanya prosiklitas perlu diamatkalitas didalam bank sangatlah perlu dan tetap untuk digunakan supaya penyaluran dari kredit saat mengalami peningkatan perekonomian mengarahnya pada risiko sistematis dan peningkatan pada harga properti. Sistem keuangan sendiri berfungsi sebagai alokasi yang menghubungkan pihak yang berkelebihan dana atau memiliki surplus pada pihak yang membutuhkan dana atau mengalami defisit. Didalam menjaga stabilitas keuangan maka dapat menjaga stabilitas nilai rupiah dan tidak menimbulkan inflasi. Untuk menjaga stabilitas nilai dari rupiah kapasitas dalam stabilitas keuangan yang dilakukan oleh bank Indonesia adalah dengan mengeluarkan kebijakan makroprudensial.

Kebijakan makroprudensial berfungsi sebagai intermediasi bank dengan tetap menjaga stabilitas keuangan. Terjaganya stabilitas keuangan memberi tempat bagi bank Indonesia untuk tetap melanjutkan kebijakan yang akomodatif. Kebijakan makroprudensial yang akomodatif akan mengarah ke siklus keuangan, maka akan mendukung proses dari pemilihan ekonomi.

Kebijakan makroprudensial adalah kebijakan yang memiliki tujuan utama didalam menjaga stabilitas sistem keuangan secara keseluruhan melalui pembatasan peningkatan risiko sistematis. Kebijakan makroprudensial adalah kebijakan yang ditunjukan untuk memelihara kestabilan intermediasi keuangan (misalnya jasa jasa pembayaran, intermediasi kredit dan pinjaman atas resiko) terhadap perekonomian (Bank of England, 2009). Kebijakan makroprudensial

menunjukkan hubungan terhadap stabilitas dari struktur keuangan dan berhubungan dengan ekonomi (Clement, 2010). Secara umum, kebijakan makroprudensial membahas masalah sistem keuangan dan keteraikatan pada ekonomi riil dan berfokus pada pencegahan risiko sistemik, dengan demikian mengurangi kemungkinan terjadinya risiko sistemik yang berkaitan dengan lembaga keuangan, pasar infrastruktur dan instrumen yang dapat mengancam stabilitas sistem keuangan.

Pendekatan kebijakan makroprudensial digunakan sebagai respons terhadap keterbatasan kebijakan mikroprudensial tidak memadai didalam menangani kerentanan keuangan. (Borio, 2003) berpendapat bahwa terdapat alasan didalam memperkuat kebijakan makroprudensial, bahwa kebijakan mikroprudensial mempunyai sifat ketidakstabilan finansial kecil kemungkinannya untuk memberikan sistem keuangan yang aman dan sehat.

Risiko instabilitas sistem keuangan terjadi disebabkan oleh adanya tekanan inflasi dan volatilitas nilai tukar rupiah, sehingga kebijakan makroprudensial yang diambil oleh bank Indonesia, akan selalu mengarah pada masalah tersebut dan menyelesaikannya, melalui pengetatan kebijakan moneter melalui peningkatan suku bunga, ketika suku bunga naik maka akan menyebabkan kredit perbankan akan menurun, kebijakan ini diambil untuk menjaga pertumbuhan kredit tidak bertumbuh semakin tinggi, terutama pada kredit konsumsi yang dimana terlampaui cepat untuk pertumbuhan kredit perumahan dan kendaraan, kredit yang semakin tinggi akan memberikan dampak terjadinya krisis keuangan.

Menurut Marshall (2009), krisis keuangan yang terjadi di amerika serikat diakibatkan *housing bubbles*, tingkat kredit pada sektor perumahan tinggi, tingginya spekulasi harga perumahan di Amerika disebabkan oleh aliran pada *subprime mortgage* dan penurunan dari kualitas kredit. Menurut McDonald dan Stokes (2013), penyebab dari gelembung perumahan adalah ketika federal reserve diturunkan terjadilah macet kredit, pihak yang berhutang macet angsuran sehingga perumahan ikut jatuh. Sehingga pada tahun 2007 terjadi *housing bubbles* yang menyebabkan krisis keuangan pada tahun 2008.

Property price bubble di Indonesia terjadi pada periode 1990an, dimana masa krisis ada banyaknya pembangunan, sehingga tingkat kredit meningkat di sektor properti dan harga properti bergerak meningkat. Didalam memitigasi risiko terjadinya krisis dengan menerapkan kebijakan makroprudensial Meningkatnya kredit menjadikan harga properti turun dan semakin tinggi dan menyebabkan bubble. Tingkat harga pada properti terus meningkat diatas dari nilai keseimbangan maka terjadi *bubble* untuk harga properti. Pembiayaan properti yang terjadi di Indonesia melalui (KPR) dan (KPA). Meningkatnya kredit menyebabkan ekspetasi dari kondisi ekonomi akan mengarah pada *bubble*. Perkembangan meningkatnya harga properti residensial sejak tahun 2012.

Menurut Bank Indonesia (BI, 2014), Implementasi dari kebijakan makroprudensial dilakukan dengan *Loan to Value* (LTV) untuk KPR dan Down Payment (DP) KKB. Pertumbuhan KPR yang terlalu tinggi dapat mendorong peningkatan harga aset properti yang tidak mencerminkan harga sebenarnya (bubble), sehingga dapat meningkatkan risiko kredit bagi bank bank dengan eksposur kredit properti yang benar. Kebijakan LTV merupakan kebijakan makroprudensial yang berbasis kredit dengan tujuan intermediasi, yang seimbang dan berkualitas untuk sektor properti yang menjadi penggerak dalam ekonomi (BI, 2007). Beralaskan latar belakang, penulis melakukan penelitian yang berjudul “Dampak Kebijakan Makroprudensial : *Loan to Value* (LTV) Terhadap *Housing price Bubbles* Di Indonesia”.

1.2 Kesenjangan Penelitian

Studi sebelumnya dilakukan oleh Chang Ma (2019) yang berjudul *financial stability, growth and macroprudential policy*, penelitian ini menemukan bahwa kebijakan makroprudensial secara optimal dan substansial mengurangi didalam frekuensi krisis tetapi memiliki efek negatif yang sangat kecil pada pertumbuhan rata rata. Sedangkan penelitian ini membahas pengaruh kebijakan makroprudensial yang optimal dalam model ekonomi terbuka kecil dimana pertumbuhan bersifat endogen. Dengan memperkenalkan pertumbuhan endogen, model ini mampu menangkap efek persisten dari krisis keuangan pada output.

1.3 Tujuan penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah mengetahui peranan dari kebijakan makroprudensial instrumen loan to value terhadap housing bubbles di Indonesia periode tahun 2011-2019.

1.4 Sistematika Penelitian

Penulisan skripsi dibagi menjadi 5 bagian sub bab sebagai berikut ::

BAB 1 : PENDAHULUAN

Bab 1 akan menjelaskan mengenai latar belakang yang akan menjadikan landasan teori pemikiran. rumusan masalah, tujuan penelitian dan manfaat penelitian dan sistematika penulisan mengenai penelitian yang determinan.

BAB 2 : TINJAUAN PUSTAKA

Bab 2 menjelaskan landasan teori atau kerangka konsep yang sesuai dengan masalah yang dibahas. Dikemukakan juga penelitian dari sebelumnya yang mempunyai kesamaan dengan penelitian ini serta hipotesis dan metode analisis.

BAB 3 : METODE PENELITIAN

Bab ini menerangkan tentang jenis dan pendekatan penelitian berdasarkan rumusan masalah yang telah ditetapkan. pada penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif yang mengacu kepada pembuktian hipotesis dengan melakukan uji statistik pada variabel yang telah ditetapkan.

BAB 4 : HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini menerangkan tentang ulasan hasil analisis dari penelitian yang dilakukan memuat gambaran umum variabel variabel operasional selama periode penelitian, deskripsi hasil uji empiris, analisis model, pembuktian hipotesis dan pembahasan.

BAB 5 : SIMPULAN DAN SARAN

Bab ini menerangkan simpulan hasil penelitian dan saran yang diajukan yang berdasarkan hasil dari penelitian yang didapat, sehingga bermanfaat bagi pihak yang berkepentingan.

DAFTAR PUSTAKA**SARAN**