

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pertumbuhan penduduk di Indonesia hingga saat ini mengalami peningkatan dari tahun ke tahun, terbukti berdasarkan data dari Bank Dunia dan Biro Sensus Amerika Serikat tentang jumlah penduduk Indonesia dari tahun 2008 hingga tahun 2013, menunjukkan adanya penambahan penduduk dengan rata-rata penambahan kurang lebih 3.000.000 jiwa per tahunnya, sedangkan penambahan jumlah penduduk terbesar pada tahun 2012 menuju tahun 2013 bertambah sebanyak 3.001.400 jiwa.

Seiring dengan peningkatan pertumbuhan penduduk Indonesia, maka diikuti pula dengan peningkatan pertumbuhan ekonominya, berdasarkan data dari Biro Pusat Statistik bahwa pertumbuhan ekonomi Indonesia mengalami peningkatan dari tahun ke tahun dengan menggunakan indikator Produk Domestik Bruto (PDB) Nasional. Tercatat adanya pertumbuhan sebesar 6,23% pada tahun 2012 jika dibandingkan dengan tahun 2011 dan pertumbuhan sebesar 5,78% pada tahun 2013 jika dibandingkan dengan tahun 2012. Pertumbuhan ekonomi Indonesia lebih terasa ketika jumlah populasi konsumen menengah ke atas Indonesia semakin bertambah, pada tahun 2003 jumlah kelas menengah di Indonesia hanya sebesar 37,7%. Namun, pada tahun 2010 jumlah itu meningkat

56,6% mencapai 134.000.000 jiwa (Bank Dunia, 2010). Sedangkan diperkirakan pada tahun 2013 jumlahnya akan meningkat dua kali lipat dari tahun 2012, dari 74.000.000 jiwa menjadi 141.000.000 jiwa (BCG Indonesia, 2013).

Pertumbuhan masyarakat kelas menengah tersebut secara tidak langsung akan menaikkan pertumbuhan ekonomi melalui peningkatan sektor konsumsi untuk kebutuhan sehari-hari. Menurut Uli (2008) menyatakan selama ini pertumbuhan sektor konsumsi merupakan sektor pendukung pertumbuhan ekonomi karena sektor ini berkembang cukup pesat bahkan ketika krisis moneter terjadi, sektor ini merupakan salah satu sektor penyelamat ekonomi nasional. Masyarakat kelas menengah akan mengalami perubahan budaya dan kebutuhan oleh karena status ekonomi yang baru. Salah satu hal yang paling disoroti saat ini dan berhubungan langsung dengan pertumbuhan jumlah penduduk adalah semakin banyaknya kebutuhan akan tempat tinggal. Banyaknya jumlah penduduk di berbagai daerah di Indonesia memberikan dampak peningkatan secara signifikan pada industri sektor properti dan *real estate* di Indonesia. Semakin banyak jumlah penduduk, semakin banyak jumlah kebutuhan akan tempat tinggal, maka semakin banyak pula perusahaan-perusahaan properti yang membangun perumahan-perumahan di berbagai daerah. Selain itu, program pemerintah dalam mencanangkan perumahan rakyat bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah turut memicu animo masyarakat untuk berbondong-bondong membeli rumah.

Saat ini untuk memiliki satu unit rumah, masyarakat tidak diharuskan membayar harga rumah dengan pembayaran penuh secara tunai, melainkan

dipermudah dengan adanya pembayaran secara kredit atau sering disebut dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan membayar sejumlah uang muka dan angsuran tertentu berdasarkan aturan dari masing-masing bank dan perumahan. Terlebih lagi saat ini hampir semua bank di Indonesia, baik bank konvensional maupun bank syariah telah memberikan program-program penyaluran kredit khusus untuk kredit KPR bagi nasabahnya. Kondisi tersebut diperkuat dengan data dari Bank Indonesia yang menyatakan pada akhir tahun 2012, perbankan menyalurkan kredit KPR senilai Rp 241,74 triliun, tumbuh 22,44% dibandingkan 2011. Nilai penyaluran KPR pun terus menanjak. Mengutip data Bank Indonesia, penyaluran KPR dan Kredit Pemilikan Apartemen (KPA), dan ruko selama tiga bulan pertama tahun 2013 ini tercatat tumbuh 19,08% dibandingkan periode yang sama tahun lalu. BI merekam total penyaluran kredit properti (pemilikan rumah, apartemen, dan ruko) pada kuartal I/2013 mencapai Rp 251,95 triliun. Kemudian berdasarkan data dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) per Juli 2013 posisi penyaluran kredit properti (pemilikan rumah, apartemen, dan ruko) mencapai Rp 305,54 triliun atau naik 14,55% dibandingkan dengan posisi yang sama tahun lalu sedangkan pada bulan Juli 2014 tercatat sebesar Rp 330,58 triliun, lebih tinggi Rp 25,04 triliun dibandingkan posisi yang sama tahun lalu (Infobank edisi Oktober, 2014:23,35).

Berdasarkan kondisi di atas, maka pada tanggal 24 September 2013 dikeluarkannya peraturan pemerintah mengenai aturan batasan *Loan To Value* (LTV) melalui Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 15/40/DKMP Perihal Penerapan Manajemen Risiko pada Bank yang Melakukan Pemberian Kredit atau

Pembiayaan Pemilikan Properti, Kredit atau Pembiayaan Konsumsi Beragun Properti, dan Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor. Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 15/40/DKMP ini dimaksudkan untuk membatasi jumlah maksimal dana yang dapat dibayarkan bank penyedia jasa pembiayaan untuk kepemilikan rumah dan kendaraan bermotor. Khusus pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) jumlah pemberian pinjaman maksimal sebesar 70% dari nilai agunan, dengan kata lain penerima KPR wajib membayarkan minimal 30% dari nilai agunan.

Berdasarkan *Frequently Asked Questions* (FAQ) yang dilampirkan bersama surat edaran, surat edaran tersebut dikeluarkan dengan tujuan agar bank dapat meningkatkan aspek kehati-hatian dalam penyaluran kredit terkait properti, hal itu dilakukan antara lain dengan pertimbangan beberapa kondisi tertentu. Pertama, pertumbuhan KPR/KPRS (rumah susun) tipe >70m² masih tinggi masing-masing mencapai 25,5% dan 63,3% di bulan Juli 2013, jauh di atas pertumbuhan kredit secara agregat, sehingga pertumbuhan KPR yang terlalu tinggi dapat menyebabkan *bubble* atau peningkatan harga aset properti yang tidak mencerminkan harga yang sebenarnya. Kedua, berdasarkan data Sistem Informasi Debitur (SID) per April 2013, tercatat 35.298 debitur yang memiliki lebih dari satu KPR dengan nilai baki debit sebesar Rp31,8 Triliun.

Aturan tersebut diperkirakan akan berdampak pada volume penjualan unit rumah bagi perusahaan-perusahaan pengembang, hal tersebut mengacu pada menurunnya daya beli konsumen akibat meningkatnya pembayaran sejumlah uang di muka. Salah satu penelitian yang melihat dampak aturan tersebut

terhadap volume penjualan unit rumah adalah oleh Putra (2014) dengan mengacu pada jenis penelitian komparatif yang menggunakan empat sampel *developer* (perusahaan pengembang) yang terdapat di kota Pematangsiantar memberikan hasil penelitiannya menunjukkan bahwa kebijakan *Loan To Value* berdampak negatif terhadap permintaan properti di kota Pematangsiantar, hal tersebut dikarenakan konsumen harus menyediakan uang muka yang jauh lebih besar.

Sehingga dari fenomena tersebut, penulis tertarik untuk melihat dan mengamati reaksi pasar berupa pergerakan saham-saham mengenai *abnormal return* saham pada sektor perbankan selaku penyedia jasa KPR dan sektor properti selaku perusahaan pengembang, yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini adalah: apakah terdapat reaksi pasar berupa *abnormal return* saham perbankan dan properti atas pengumuman Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 15/40/DKMP tentang aturan pembatasan *Loan To Value* (LTV) disekitar tanggal pengumuman?

1.3 Tujuan Penelitian

Ada pun tujuan penelitian yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah : untuk mengetahui reaksi pasar berupa *abnormal return* saham perbankan dan properti atas pengumuman Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 15/40/DKMP tentang aturan pembatasan *Loan To Value* (LTV).

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan akan memberikan manfaat bagi beberapa pihak sebagai berikut :

1. Bagi investor, penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi sebagai bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan pembelian dan penjualan saham sektor perbankan dan properti.
2. Bagi manajemen, dapat memberikan informasi yang mungkin dapat berguna bagi penelitian selanjutnya.
3. Bagi peneliti, dapat menambah wawasan dan ilmu pengetahuan tentang reaksi pasar akan suatu pengumuman.

1.5 Batasan Penelitian

Peristiwa yang digunakan dalam penelitian ini adalah pengumuman Surat Edaran Bank Indonesia No.15/40/DKMP tentang aturan batasan *Loan To Value* (LTV) yang tertulis dalam Surat Edaran tersebut yaitu pada tanggal 24 September 2013 dan diumumkan di *website* Bank Indonesia.

1.6 Sistematika Skripsi

Sistematika penulisan skripsi yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

Bab 1: PENDAHULUAN

Pada bab ini akan disajikan latar belakang pengumuman dikeluarkannya Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 15/40/DKMP pada tanggal 24 September 2013 dan pengaruhnya terhadap harga saham, rumusan

masalah yang dikaji dalam penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, serta sistematika penulisan skripsi.

Bab 2: TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini membahas landasan teori yang dijadikan pedoman dalam penelitian, yaitu mengenai pengertian dan pengelompokan kredit, *Loan To Value* (LTV), efisiensi pasar, dan *event study* yang bersumber dari berbagai literatur. Bab ini juga menjelaskan mengenai hipotesis penelitian, penelitian sebelumnya, model analisis, serta kerangka berpikir.

Bab 3: METODE PENELITIAN

Bab ini menjelaskan model penelitian studi peristiwa (*event study*) dengan pendekatan kuantitatif, identifikasi dan definisi operasional variabel yaitu *Average Abnormal Return* (AAR) dan *Cummulative Average Abnormal Return* (CAAR) yang diuji menggunakan uji *One-Sample T Test* dan uji *Independent-Samples T Test*, jenis dan sumber data, prosedur pengumpulan data, serta metode penentuan sampel dan teknis analisa.

Bab 4: HASIL PEMBAHASAN

Bab ini menjelaskan gambaran umum obyek penelitian, pembahasan masalah yang dirumuskan peneliti, pembuktian hipotesis terhadap hipotesis yang telah dirumuskan, serta pembahasan yang didasarkan pada hasil pengolahan data dan analisis data.

Bab 5: KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisi kesimpulan dari hasil penelitian serta saran-saran yang dapat diberikan penulis bagi pihak-pihak yang berkepentingan di dalamnya.