

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1 LATAR BELAKANG

Di era global saat ini keadaan sistem keuangan sangat memudahkan dalam lalu lintas dana baik jangka panjang atau pun jangka pendek antar negara. Selain itu inovasi keuangan membuat sistem keuangan semakin kompleks dan saling terkait, yang mengarah ke perluasan risiko sistemik, terutama melalui pasar hipotek (Rubio, 2014). Akibat besarnya risiko sistemik dalam sistem keuangan saat ini dikhawatirkan dapat memicu krisis akibat tidak terjaganya stabilitas sistem keuangan yang dapat menular (*contagion*) ke berbagai sektor. Untuk itu diperlukan peran Bank Sentral yang bertanggung jawab menjaga stabilitas sistem keuangan.

Indonesia dalam rangka menghindari risiko sistemik dan mengendalikan laju pertumbuhan kredit telah membuat kebijakan makroprudensial. Menurut Surat Edaran Bank Indonesia (2013) kebijakan makroprudensial adalah bagian dari kebijakan utama yang ditetapkan dan dilaksanakan oleh Bank Indonesia untuk mencegah dan mengurangi risiko sistemik. Risiko sistemik adalah potensi terganggunya seluruh atau sebagian dari sistem keuangan yang timbul karena faktor penularan (*contagion*) akibat keterkaitan (*interconnectedness*) antar

institusi dan/atau pasar keuangan dan kecenderungan perilaku institusi keuangan untuk mengikuti siklus ekonomi (*procyclical*), yang dapat menimbulkan ancaman terhadap perekonomian nasional. Menurut IMF(2011) Kebijakan makroprudensial adalah kebijakan yang memiliki tujuan utama untuk memelihara stabilitas sistem keuangan secara keseluruhan melalui pembatasan peningkatan risiko sistemik.

Ada beberapa instrument kebijakan makroprudensial yang digunakan oleh Bank Indonesia dalam mencegah risiko sistemik akibat tingginya keterkaitan (*interconnectedness*) antar institusi dan/atau pasar keuangan. Adapun instrument makroprudensial yang digunakan oleh Bank Indonesia adalah sebagai berikut :

1. Loan to value Kebijakan ini mengatur rasio fasilitas kredit untuk masyarakat dimana fasilitas kreditnya semakin menurun seiring semakin banyaknya pembelian properti. Kebijakan LTV ini memiliki ketentuan dalam pemberian fasilitas kredit untuk masyarakat yang bertujuan meredam risiko sistemik yang mungkin timbul akibat pertumbuhan kredit pemilikan rumah (KPR).
2. Giro Wajib Minimum (GWM) berdasarkan Loan to Deposits ratio (LDR) kebijakan ini mewajibkan bank untuk memelihara tingkat LDR-nya (rasio likuiditas). Semakin tinggi rasio tersebut memberikan indikasi semakin rendahnya kemampuan likuiditas bank yang bersangkutan, disebabkan jumlah dana yang diperlukan untuk membiayai kredit menjadi semakin besar. Rasio ini juga sebagai indikator kerawanan dan kemampuan dari suatu bank. Penyesuaian dilakukan terhadap batas atas GWM LDR yang diturunkan dari 100% menjadi 92%, sementara batas bawah tetap sebesar

78%. Bank diharapkan dapat menjaga LDR mereka pada kisaran 78% sampai dengan 92% (FGD Bank Indonesia, 2014).

3. Transparansi Suku Bunga Dasar Kredit (SBDK), Bank wajib melaporkan kepada BI dan melakukan publikasi secara rutin atas komponen SBDK.

Kebijakan makroprudensial dilaksanakan salah satunya guna memitigasi risiko sistemik yang muncul dari sektor properti residensial akibat tingginya laju pertumbuhan kredit properti dan laju pertumbuhan harga properti residensial yang dialami Indonesia yang bisa menimbulkan risiko sistemik akibat besarnya risiko kegagalan kredit. Kebijakan makroprudensial dirasa tepat karena mampu memitigasi risiko kegagalan kredit di sektor properti residensial ini tanpa mempengaruhi sektor-sektor lain. Apabila menggunakan kebijakan moneter maka akan berpengaruh luas terhadap perekonomian tidak fokus pada masalah yang menimbulkan risiko sistemik tersebut. Kebijakan moneter adalah semua upaya bank sentral dalam mempengaruhi perubahan variabel moneter (uang beredar, suku bunga dan nilai tukar) untuk mencapai tujuan ekonomi tertentu (Miskhin, 2004:457). Svensson (2012) menyatakan kebijakan moneter digunakan secara eksklusif untuk stabilisasi inflasi. Sedangkan kebijakan makroprudensial untuk menstabilkan pasar keuangan karena memiliki efek yang lebih besar pada *leverage* daripada kebijakan moneter.

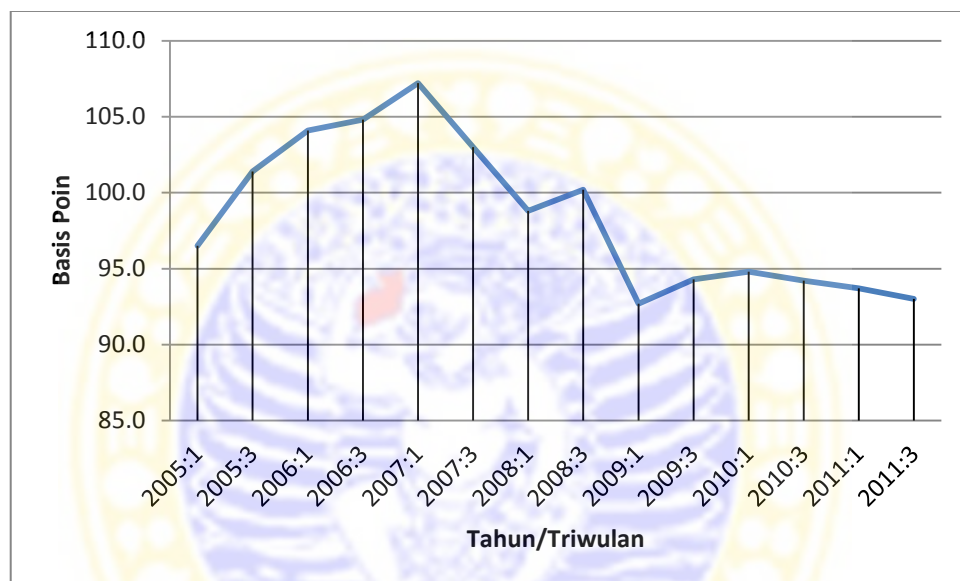
Kebijakan makroprudensial ini sepenuhnya adalah wewenang dari Bank Indonesia dan untuk mikroprudensial adalah wewenang dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Berdasarkan pasal 7 UU OJK mengatakan bahwa pengaturan

dan pengawasan mengenai kelembagaan, kesehatan, aspek kehati-hatian, dan pemeriksaan bank merupakan lingkup pengaturan dan pengawasan microprudential yang menjadi tugas dan wewenang OJK. Adapun lingkup pengaturan dan pengawasan makroprudensial, merupakan tugas dan wewenang Bank Indonesia. Dalam rangka pengaturan dan pengawasan makroprudensial, OJK membantu Bank Indonesia untuk melakukan himbauan moral (moral suasion) kepada perbankan.

Mitigasi risiko sistemik di Indonesia salah satunya dilakukan dengan memitigasi risiko di sektor kredit agar tidak terjadi gangguan di sektor ini yang dapat mengakibatkan dampak sistemik terhadap perekonomian. Kebijakan makroprudensial yang digunakan untuk memitigasi risiko kredit ini adalah kebijakan LDR dan LTV yang dimaksudkan agar sektor kredit lebih aman dari risiko kegagalan kredit. Salah satu sektor kredit yang menjadi perhatian utama penulis dalam penelitian ini adalah sektor properti. Menurut Rubio (2014) krisis keuangan lahir di sektor properti residensial, tumbuh di sektor keuangan dan memiliki konsekuensi akhir di sektor riil.

Pertumbuhan KPR yang terlalu tinggi dapat mendorong peningkatan harga aset properti yang tidak mencerminkan harga sebenarnya (*bubble*), sehingga dapat meningkatkan risiko kredit bagi bank dengan eksposur kredit properti yang besar. Peningkatan harga properti yang terjadi di negara Amerika ini merupakan penyebab dari terjadinya krisis 2008 yang melanda Amerika di mana indeks harga properti sebelum terjadi krisis mengalami peningkatan yang signifikan selanjutnya sebagaimana yang di ungkapkan oleh Rubio (2014) krisis keuangan lahir di

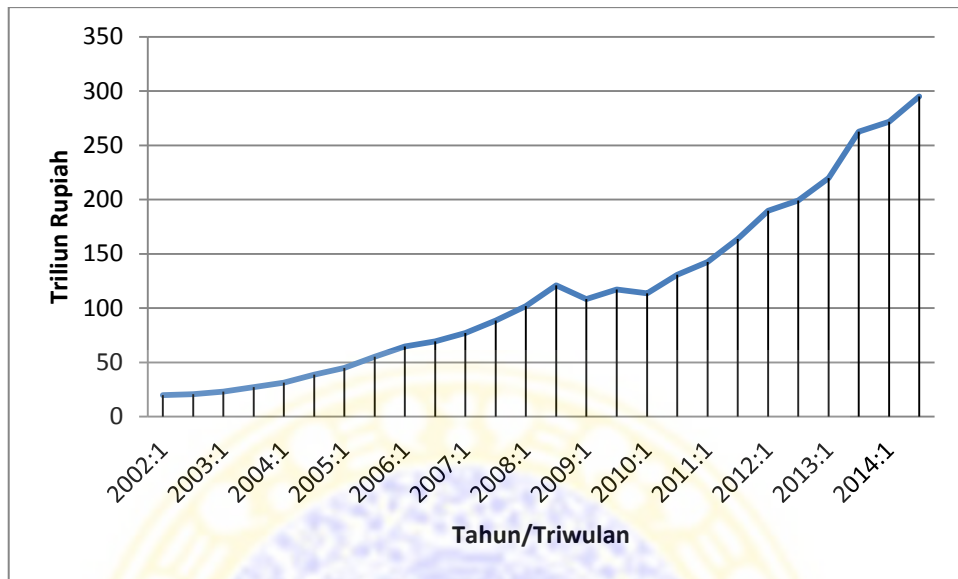
sektor residensial, tumbuh di sektor keuangan dan memiliki konsekuensi akhir di sektor riil. Hal ini sesuai dengan apa yang terjadi di Amerika Serikat dimana pada tahun 2007 harga properti residensial mengalami peningkatan harga yang signifikan dan krisis pun mengikuti di tahun berikutnya. Adapun indeks harga properti residensial tersebut adalah sebagai berikut :



Sumber : Bank For International Settlements (2005 = 100)

**Gambar 1.1**  
**Indeks Harga Properti Residensial Amerika Serikat 2005.1 – 2014.3**

Jika dilihat dari perkembangan kredit properti di Indonesia dalam hal ini adalah properti residensial memiliki kecenderungan yang semakin meningkat sepanjang tahun. Peningkatan ini di ikuti pula peningkatan dari harga properti yang terjadi dari tahun ke tahun. Hal ini memiliki kesamaan dengan apa yang terjadi di Amerika Serikat dimana krisis terjadi diawali dengan peningkatan harga properti terlebih dahulu. Adapun perkembangan indeks harga properti yang dari Indonesia adalah sebagai berikut :



Sumber : Bank For International Settlements (2002 = 100)

### Gambar 1.2 Indeks Harga Properti Residensial Indonesia 2005.1 – 2014.3

Menanggapi hal ini Bank Indonesia sebagai otoritas moneter mengeluarkan kebijakan *loan to value* ditujukan untuk lebih meningkatkan aspek prudential bank dalam penyaluran kredit properti. Ketentuan *loan to value* (LTV) maksimal bagi KPR telah berlaku sejak 15 Juni 2012. Namun jika dilihat dari laju pertumbuhan KPR dari tahun 2011 hingga 2013 maka dapat terlihat bahwa kredit untuk KPR tipe > 70 m dan kredit untuk flat/apartemen > 70 m masih tinggi masing-masing mencapai 25,5% dan 63,3% pada Juli 2013 (Edaran Bank Indonesia No 13, 2013). Adapun laju pertumbuhan kredit properti yang terjadi di Indonesia adalah sebagai berikut :

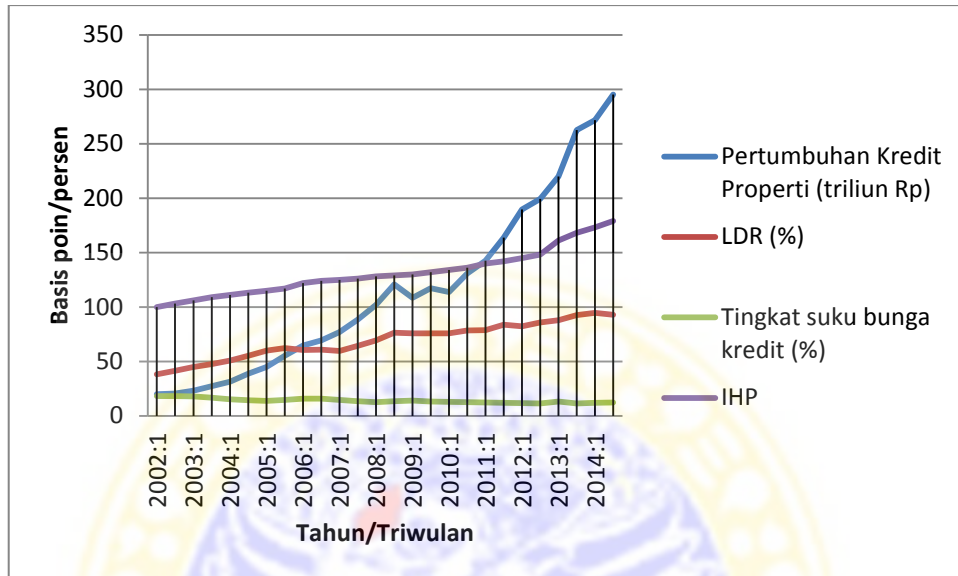
**Tabel 1.1**  
**Pertumbuhan KPR Periode Januari 2011-Juli 2013**

Growth (yoy)	Januari 2011	Januari 2012	Maret 2013	Juni 2013	Juli 2013
KPR tipe 22 sd 70	24,6%	18,6%	13,0%	27,7%	28,5%
KPR tipe > 70	35,0%	47,2%	39,8%	24,1%	25,5%
Flat/Apt tipe 21	7,1%	295,3%	128,9%	95,8%	85,6%
Flat/Apt tipe 22 sd 70	317,3%	80,4%	79,6	55,7%	57,2%
Flat/ Apt tipe > 70	161,2%	68,1%	70,4%	62,3%	63,3%
Ruko/Rukan	125,2%	31,4%	34,6%	30,1%	30,7%
Multiguna	90,3%	32,8%	24,6%	7,4%	7,5%

Sumber : Bank Indonesia

Penelitian penting dilakukan untuk mengetahui efektivitas kebijakan makroprudensial dalam memitigasi risiko sistemik dari kredit properti untuk mencegah terjadinya krisis keuangan mengingat masih tingginya pertumbuhan KPR untuk tipe menengah dan kecil pasca diberlakukannya kebijakan LTV. Untuk itu dalam penelitian ini akan menganalisis apakah instrument kebijakan makroprudensial LDR dapat efektif digunakan dalam menekan laju pertumbuhan kredit properti residensial, hal tersebut juga yang menjadi pembeda antara penelitian ini dengan penelitian sebelumnya yang lebih berfokus pada instrument LTV dalam menganalisis efektivitas kebijakan makroprudensial terhadap pertumbuhan kredit di sektor properti. Jika dilihat trend dari indeks harga properti, LDR dan tingkat suku bunga kredit, maka terlihat ada pola hubungan dengan pertumbuhan kredit properti, di mana pada saat LDR dan IHP meningkat maka

pertumbuhan kredit properti cenderung ikut meningkat, dan jika tingkat suku bunga kredit menurun terlihat pertumbuhan kredit cenderung meningkat.



Sumber : Statistik Ekonomi Keuangan Indonesia

**Gambar 1.3**

**Trend Pertumbuhan Kredit Properti, LDR, Tingkat Suku Bunga Kredit dan IHP Indonesia Periode 2002:1-2014:3**

Hubungan antar variabel di atas masih membutuhkan pengujian secara statistik untuk mengetahui kontribusi pengaruh yang variabel LDR, IHP dan tingkat suku bunga kredit terhadap pertumbuhan kredit properti. Untuk itu studi mengenai permasalahan mitigasi risiko sistemik dari kredit ini berfokus pada sektor properti residensial. Rubio (2014) Menyebutkan sektor properti residensial merupakan kunci untuk memahami bagaimana krisis keuangan baru-baru ini berkembang, krisis keuangan lahir di sektor properti residensial, tumbuh di sektor keuangan dan memiliki konsekuensi akhir di sektor riil, sebagaimana yang telah diungkapkan Rubio (2014) maka penulis beranggapan bahwa masih relevan untuk



dilakukan penelitian ini mengingat pentingnya untuk mengetahui efektivitas kebijakan makroprudensial terhadap kredit properti.

## 1.2 RUMUSAN MASALAH

1. Apakah terdapat pengaruh LDR, variabel tingkat suku bunga kredit serta IHP terhadap laju pertumbuhan kredit properti properti residensial?
2. *Shock* variabel apakah yang berkontribusi paling besar terhadap kredit properti residensial dalam penelitian ini?

## 1.3 TUJUAN PENELITIAN

Tujuan dilakukan penelitian adalah sebagai berikut :

1. Menganalisis pengaruh kebijakan makroprudensial yang diwakili oleh LDR terhadap laju kredit properti residensial untuk memitigasi risiko sistemik serta pengaruh dari variabel lain.
2. Mengetahui *shock* variabel yang berkontribusi paling besar terhadap kredit properti residensial.

## 1.4 MANFAAT PENELITIAN

Manfaat penelitian adalah sebagai berikut :

1. Manfaat Ilmiah

Manambah wawasan dibidang ilmu ekonomi khususnya dalam bidang kebijakan makroprudensial.

2. Bagi Peneliti

Sebagai wujud dari penerapan ilmu-ilmu pengetahuan yang di dapat selama ini saat menjalani perkuliahan dan sebagai salah satu bahan untuk

melengkapi prasyarat guna menyelesaikan jenjang Strata Satu (S1) di program pendidikan Ekonomi Pembangunan Universitas Airlangga.

3. Bagi Peneliti Berikutnya

Sebagai bahan referensi dan acuan dalam membuat penelitian-penelitian ilmiah berikutnya.

4. Bagi Pemerintah

Sebagai bahan informasi dan masukan Bank Indonesia dalam menyusun kebijakan makroprudensial sehingga diharapkan dapat terus menjaga stabilitas sistem keuangan.

## 1.5 SISTEMATIKA PENULISAN

Penulisan skripsi ini disusun dengan sistematika penulisan sebagai berikut :

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Pada bab ini dikemukakan latar belakang, dimana di dalamnya mencakup fenomena dan isu yang mendasari penelitian, riset gap, dan pentingnya dilakukan penelitian ini. Selain itu dalam bab ini juga dijelaskan mengenai rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Pada bab ini diuraikan landasan teori yang menjadi pedoman dalam membahas masalah yang telah dirumuskan dalam pendahuluan. Di samping itu, juga diuraikan mengenai persamaan dan perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya, hipotesis, model analisis dan kerangka berfikir.

### **BAB III: METODE PENELITIAN**

Pada bab ini dikemukakan secara rinci mengenai pendekatan penelitian, identifikasi variabel, definisi oprasional, jenis dan sumber data, prosedur pengumpulan data serta teknik analisis.

### **BAB IV : HASIL DAN PEMBAHASAN**

Pada bab ini dijelaskan gambaran umum mengenai subjek dan objek penelitian yang relevan dengan rumusan masalah, diskripsi penelitian yang merupakan penjelasan singkat mengenai pelaksanaan penelitian, analisis model, pembuktian hipotesis serta pembahasan.

### **BAB V : SIMPULAN DAN SARAN**

Pada bab ini diuraikan kesimpulan yang merupakan jawaban dari rumusan masalah dan hipotesis yang diajukan, serta saran yang selaran dengan pembahasan dan kesimpulan.

### **DAFTAR PUSTAKA**

### **LAMPIRAN**