

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Penelitian

Pasal 28 huruf H ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 menegaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan bathin, memiliki tempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat yang merupakan kebutuhan dasar manusia. Kebutuhan akan rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok setiap manusia selain pangan, sandang dan selalu meningkat seiring dengan semakin meningkatnya jumlah pendapatan perkapita masyarakat serta jumlah penduduk yang terus bertambah dari hari ke hari. Rumah merupakan pencerminan jati diri, baik secara perseorangan maupun dalam suatu kesatuan dan kebersamaan dengan lingkungan alamnya.

Salah satu aspek yang sangat penting dalam pemenuhan kebutuhan rumah, khususnya untuk golongan masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah adalah ketersediaan pendanaan melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di bank. Semakin meningkatnya permintaan masyarakat terhadap pengadaan kebutuhan rumah melalui KPR bank di Indonesia, maka fungsi bank untuk lebih meningkatkan kehati-hatian dalam mengantisipasi pertumbuhan KPR yang terlalu tinggi, karena berpotensi menimbulkan berbagai risiko bagi bank. Kondisi ini dialami di Amerika Serikat (AS) pada awal periode tahun 2007 sampai dengan september 2008, dimana beberapa lembaga keuangan raksasa dunia mengalami kebangkrutan akibat terjadi

krisis keuangan yang berasal dari KPR *Subprime*. KPR *Subprime* adalah sebuah kredit perumahan yang diperuntukan bagi masyarakat Amerika Serikat (AS) yang memiliki kemampuan *finansial* yang kurang memadai/ *non bankable* (Seno, V. H., : 2012).

Dampak yang ditimbulkan dari KPR *Subprime Mortgage* di Amerika Serikat berimbas ke perusahaan besar dan perbankan di Indonesia. Oleh karenanya untuk menghindari terjadinya permasalahan serupa dan dilihat dari sudut pandang *makroprudensial*, 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.

Untuk menjaga agar tetap dapat menjaga perekonomian yang produktif dan mampu menghadapi tantangan sektor keuangan dimasa yang akan datang, perlu adanya kebijakan yang dapat memperkuat ketahanan sektor keuangan untuk meminimalisir terjadinya risiko yang akan timbul dikemudian hari, termasuk pertumbuhan KPR yang berlebihan. Kebijakan tersebut ditetapkan oleh Pemerintah melalui Bank Indonesia, yaitu penetapan besaran uang muka KPR, khususnya larangan KPR inden untuk rumah kedua dan seterusnya yang tercantum dalam Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 15/40/DKMP tanggal 24 September 2013 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.

Kebijakan Bank Indonesia tersebut mendorong perbankan di Indonesia hanya dapat memberikan fasilitas KPR, jika properti yang dijadikan agunan telah tersedia secara utuh atau telah terlihat wujud fisiknya sesuai yang diperjanjikan dan siap diserahkan terimakan, kecuali fasilitas KPR merupakan fasilitas KPR pertama bagi debitur atau nasabah dari seluruh fasilitas yang diterima, baik di bank yang sama ataupun di bank lainnya. Sejak dikeluarkannya kebijakan tersebut, telah menekan penjualan rumah baru dari developer, yang akhirnya menurunkan penyaluran KPR. Kondisi ini dapat dilihat dari daftar lampiran tentang perkembangan pemberian KPR, NPL KPR dan *profitabilitas* (ROA) Bank di Indonesia.

Mencermati data lampiran tentang perkembangan pemberian KPR, NPL KPR dan *profitabilitas* (ROA) Bank di Indonesia periode tahun 2011-2015, dapat diuraikan sebagai berikut :

- Rata-rata perkembangan KPR bank di Indonesia mengalami pertumbuhan setiap tahunnya. Pertumbuhan KPR yang paling signifikan terjadi pada periode tahun 2011-2013, selanjutnya periode tahun 2014-2015 mengalami perlambatan. Kondisi ini dampak di berlakukannya kebijakan Bank Indonesia nomor 15/40/DKMP tanggal 24 September 2013 tentang pemberlakuan LTV *progresif* untuk penyaluran KPR inden
- Rata-rata NPL KPR bank di Indonesia periode 2011-2015 mengalami *fluktuatif* dan cenderung meningkat.
- Rata-rata *profitabilitas* (ROA) bank di Indonesia periode tahun 2011-2015 mengalami *fluktuatif* dan cenderung menurun.

Berdasarkan uraian di atas, ada kecenderungan ROA bank yang menyalurkan KPR setiap tahunnya sejak tahun 2011-2015 mengalami penurunan, padahal pertumbuhan KPR bank tersebut setiap tahunnya meningkat. Hanya terdapat pada 4 (empat) bank yang memiliki ROA meningkat, yaitu Bank BCA, Bank BNI, Bank Danamon dan Bank QNB Kesawan, selebihnya sebanyak 26 (dua puluh enam) bank, termasuk Bank BTN yang memiliki portofolio nominal KPR paling besar dan setiap tahunnya tumbuh, tetapi ROA bank tersebut malah turun.

Tingkat *profitabilitas* merupakan indikator untuk mengukur kinerja suatu bank. Salah satu indikator yang digunakan untuk mengukur *profitabilitas* yaitu *Return on Asset* (ROA). Rasio ini mengukur kemampuan bank dalam memperoleh keuntungan secara keseluruhan. Semakin besar ROA suatu bank, maka semakin besar tingkat keuntungan yang dapat dicapai bank tersebut. Dampak lain dari perolehan ROA yang besar, maka posisi bank tersebut semakin baik dari total aktiva yang dimiliki. Rasio keuangan *return on asset* (ROA) dipengaruhi oleh beberapa rasio, antara lain *non performing loan* (NPL), *capital adequacy ratio* (CAR), dan *loan to deposit ratio* (LDR) (Rivai, V.H., Basir, S., Sudarto, S dan Veithzal, A.P., 2013 ; 480).

Non Performing Loan (NPL) merupakan variabel yang digunakan untuk mengukur tingkat risiko kredit. Semakin tinggi tingkat NPL maka semakin besar pula risiko kredit yang ditanggung oleh pihak bank. Mengingat bahwa kredit merupakan aktivitas dari pengalokasian dana terbesar bank dan pendapatan terbesar bank terdapat pada kegiatan kredit yang menghasilkan bunga. Tingginya NPL akan meningkatkan premi risiko yang berdampak pada

tingginya suku bunga kredit. Suku bunga kredit yang terlampau tinggi akan mengurangi permintaan masyarakat akan kredit. Tingginya NPL juga mengakibatkan munculnya pencadangan yang lebih besar, sehingga pada akhirnya modal bank ikut terkikis.

Menurut Herijanto, H., (2013), Pemberian kredit adalah kegiatan bisnis utama bagi bank. Apabila kredit yang disalurkan berjalan baik (lancar), maka bank akan memperoleh pendapatan bunga yang pada akhirnya meningkatkan *profitabilitas*, sebaliknya bila kredit yang disalurkan mengalami hambatan (bermasalah), maka bank tidak akan mendapatkan bunga dan menurunkan pengembalian pokok, yang pada gilirannya akan mengurangi *profitabilitas*. Dengan demikian fenomena yang terjadi pada beberapa bank penyalur KPR di Indonesia tidak sejalan dengan teori.

Penelitian sebelumnya dilakukan oleh Eng, T. S., (2013), dengan hasil kesimpulan yaitu NIM, BOPO, LDR, NPL dan CAR secara bersamaan ternyata berpengaruh signifikan, sehingga dapat diyakini memainkan peranan yang cukup penting dalam menentukan perubahan ROA. Sedangkan penelitian Atmajanegara, I. P. A., & Sujana, I. K. (2014), menunjukan *Capital Adequacy Ratio* (CAR) tidak berpengaruh terhadap *profitabilitas*;

Penyaluran kredit berpengaruh positif terhadap *profitabilitas*; *Non*

Performing Loan (NPL) tidak berpengaruh terhadap *profitabilitas*; *Non*

Performing Loan (NPL) berpengaruh negatif terhadap hubungan antara

Capital Adequacy Ratio (CAR) dengan *profitabilitas*; *Non Performing Loan* (NPL) berpengaruh positif terhadap hubungan antara penyaluran kredit dengan *profitabilitas*.

Berdasarkan fenomena tersebut di atas dan hasil penelitian sebelumnya serta tidak konsistensinya pengaruh pertumbuhan KPR dan *non performing loan* KPR terhadap *Return On Assets* (ROA) menunjukkan adanya *research gap*

Dengan adanya *fenomena gap* dan *research gap*, peneliti terdorong untuk melakukan penelitian dengan judul "PENGARUH PEMBERIAN KPR DAN NPL KPR TERHADAP PROFITABILITAS BANK DI INDONESIA".

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan topik bahasan yang peneliti coba uraikan, maka dapat disusun identifikasi masalah sebagai berikut

- 1) Bagaimana perkembangan pemberian KPR bank di Indonesia.
- 2) Bagaimana perkembangan NPL KPR bank di Indonesia.
- 3) Bagaimana perkembangan *profitabilitas* bank di Indonesia.
- 4) Bagaimana pengaruh perkembangan pemberian KPR dan NPL KPR terhadap *profitabilitas* bank di Indonesia, baik secara parsial maupun simultan.

1.3. Maksud dan Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan penelitian tersebut, penelitian dimaksudkan untuk mengungkap seberapa besar pengaruh pemberian KPR dan NPL KPR terhadap *profitabilitas* bank di Indonesia. Dengan maksud tersebut maka tujuan penelitian terhadap bank yang menyalurkan KPR di Indonesia, adalah sebagai berikut:

- 1) Untuk mengetahui bagaimana perkembangan pemberian KPR bank di Indonesia periode tahun 2011 – 2015.
- 2) Untuk mengetahui bagaimana perkembangan NPL KPR bank di Indonesia periode tahun 2011 – 2015.
- 3) Untuk mengetahui bagaimana perkembangan *profitabilitas* bank di Indonesia periode tahun 2011 – 2015.
- 4) Untuk mengetahui pengaruh pemberian KPR dan NPL KPR terhadap *profitabilitas* bank di Indonesia periode tahun 2011 – 2015, baik secara parsial maupun simultan.

1.4. Manfaat dan Kegunaan Penelitian

- 1) Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat mengembangkan ilmu pengetahuan khususnya untuk manajemen perbankan di Indonesia, terutama bagi para peneliti sekaligus yang ingin menganalisis pengaruh pemberian KPR dan NPL KPR terhadap *profitabilitas* bank di Indonesia.
- 2) Secara praktis, merupakan masukan dan evaluasi bagi lembaga bisnis perbankan di Indonesia tentang pengaruh pemberian KPR dan NPL KPR sebagai landasan dalam mengambil langkah untuk meningkatkan

profitabilitas yang diharapkan dalam rangka menopang bisnis perbankan di Indonesia.