

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Era globalisasi dalam dunia perbankan menunjukkan peningkatan yang sangat tajam dalam pemberian kredit di industri properti, pertumbuhan perekonomian di suatu negara tidak terlepas dari peranan penting perbankan dalam bidang pembiayaan dan permodalan. Hal ini didasarkan atas fungsi utama bank yang merupakan lembaga intermediasi antara pihak yang kelebihan dana (*surplus*) dengan pihak kekurangan dana (*deficit*).

Bank mempunyai peranan penting dalam berbagai sektor pembangunan, termasuk sektor properti di Indonesia. Kebutuhan akan rumah tinggal dewasa ini semakin meningkat dan diikuti dengan harga dari waktu ke waktu yang cenderung meningkat pula. Semakin tingginya permintaan Kredit Pemilikan Rumah di Indonesia, mengakibatkan harga properti yang tidak mencerminkan harga sebenarnya (*bubble*) sehingga dapat meningkatkan risiko kredit bagi bank yang memiliki *eksposur* pembiayaan properti yang besar.

Seperti krisis global tahun 2008 yang berawal dari krisis keuangan Amerika Serikat yang terjadi karena banyaknya *default payment* dari instrumen *credit default swap* di pasar keuangan Amerika. Krisis global tersebut terjadi karena adanya praktik *subprime mortgage*. *Subprime Mortgage* merupakan istilah untuk kredit perumahan (*mortgage*) yang diberikan kepada debitur dengan sejarah yang buruk atau belum memiliki sejarah sama sekali sehingga digolongkan kredit yang

berisiko tinggi yang akan menimbulkan terjadinya resiko kredit yaitu NPL (*Non Performing Loan*) yang terlalu besar dan menghancurkan perekonomian.

Untuk mencegah kasus tersebut agar tidak terjadi di Indonesia maka Bank Indonesia (BI) mengeluarkan Peraturan Bank Indonesia No. 11/25/PBI/2009 tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum. Penerapan manajemen risiko tersebut diantaranya mengatur tentang kebijakan *Loan to Value* (LTV) untuk Kredit Pemilikan Properti (KPP) dan *Down Payment* untuk Kredit Kendaraan Bermotor (KKB) melalui Surat Edaran Bank Indonesia.

Alasan pemerintah yang mendasari terbitnya aturan tersebut, seperti yang dituangkan dalam Surat Edaran Bank Indonesia No. 15/40/DKMP tersebut adalah tingginya pertumbuhan kredit atau pembiayaan pemilikan properti yang berpotensi menimbulkan berbagai risiko sehingga bank perlu meningkatkan kehati-hatian dalam penyaluran kredit. Kedua, pertumbuhan kredit pemilikan properti yang terlalu tinggi dapat mendorong peningkatan harga aset properti yang tidak mencerminkan harga yang sebenarnya. Ketiga, dalam rangka menjaga perekonomian yang produktif dan mampu menghadapi tantangan di sektor keuangan. Keempat, kebijakan dalam rangka meningkatkan kehati-hatian bank dalam pemberian kredit pemilikan properti.

Dengan adanya Surat Edaran Bank Indonesia tentang Penerapan Manajemen Risiko pada Bank yang Melakukan Pemberian Kredit Properti dan Kredit Kendaraan Bermotor. Surat Edaran ini mengatur tentang besarnya *Loan to Value* (LTV) untuk Kredit Pemilikan Properti (KPP) dan *Down of Payment* (DP) untuk Kredit Kendaraan Bermotor (KKB). Pada Kredit Pemilikan Properti (KPP)

jumlah pemberian pinjaman adalah 70% dari nilai agunan. Dengan kata lain, penerima KPP wajib membayarkan setidaknya 30% dari nilai KPP.

Loan to Value adalah jumlah pinjaman yang dapat diberikan oleh bank terhadap nilai agunan. Sedangkan pengertian *Down of Payment* adalah pembayaran sebagian dari harga oleh pembeli kepada penjual sebagai tanda bahwa perjanjian jual beli yang diadakan telah mengikat. Adanya kebijakan pemerintah tentang *Laon to Value* (LTV) di prediksi akan menimbulkan dampak untuk Kredit Pemilikan Properti (KPP) di Indonesia secara umum.

Jenis kredit properti yang menerapkan kebijakan *Loan to Value* (LTV) adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Kredit Pemilikan Rukan, Kredit Pemilikan Apartemen (KPA), Kredit Konsumsi Beragunan Properti.

Gunanta (2012) melakukan penelitian tentang perbandingan pergerakan harga saham-saham properti satu bulan sebelum dan satu bulan sesudah aturan *Loan to Value* dikeluarkan pada 15 Maret 2012 dan menemukan bahwa harga saham properti dan *real estate* mengalami penurunan setelah dikeluarkannya Surat Edaran Bank Indonesia No.14/10/DPNP tersebut.

Susanto (2012) melakukan penelitian tentang analisis dampak rencana regulasi *Loan To Value* (LTV) pada kredit konsumsi dan menyimpulkan bahwa skema regulasi LTV pengetatan oleh bank sentral akan memiliki dampak yang signifikan dalam pertumbuhan ekonomi di Indonesia. Dampak menguntungkan adalah meningkatnya kualitas kredit dan transisi diharapkan untuk kredit produktif sehingga dapat menumbuhkan perekonomian. Dampak negatif terutama dalam industri otomotif adalah penurunan ditakuti dalam penjualan mobil yang menurunkan pertumbuhan ekonomi di Indonesia.

Mengamati persaingan dalam penyaluran kredit kepemilikan properti oleh sejumlah bank nasional, berikut adalah data penyaluran Kredit Properti dari 4 bank yang menyalurkan kredit properti di mulai dari tahun 2006-2013 :

Tabel 1.1

Perkembangan jumlah kredit properti sebelum ada penerapan kebijakan *Loan to Value* (LTV) periode 2006-2009 (Miliar)

Nama Bank	Sebelum (Miliar)			
	2006	2007	2008	2009
Bank BCA	4.354	7.785	10.284	13.117
Bank BTN	4.544	7.429	10.958	12.661
Bank Mandiri	7.276	8.819	11.773	13.770
Panin Bank	3.175	5.307	6.951	8.058

Sumber : Laporan Tahunan Bank BCA, BTN, Mandiri, BNI, Panin.

Tabel 1.2

Perkembangan jumlah kredit properti sesudah ada penerapan kebijakan *Loan to Value* (LTV) periode 2010-2013 (Miliar)

Nama Bank	Sesudah (Miliar)			
	2010	2011	2012	2013
Bank BCA	18.263	28.032	41.806	52.941
Bank BTN	15.635	18.611	29.129	39.548
Bank Mandiri	17.457	21.666	26.289	30.179
Panin Bank	11.332	14.127	19.000	22.200

Sumber : Laporan Tahunan Bank BCA, BTN, Mandiri, BNI, Panin.

Dari Tabel 1.1 tersebut dapat terlihat perkembangan jumlah kredit properti sebelum ada penerapan kebijakan menurut Bank Indonesia dan sesudah penerapan kebijakan Bank Indonesia. Perkembangan jumlah kredit sebelum ada penerapan kebijakan *Loan to Value* (LTV) di 4 bank mengalami kenaikan dari tahun ketahun itu artinya penyaluran kredit properti mengalami pertumbuhan.

Setelah ada penerapan kebijakan *Loan to Value* (LTV) di tahun 2010 penyaluran kredit di 4 bank tersebut malah mengalami peningkatan dan di ikuti tahun berikutnya 2011 juga mengalami peningkatan. Di tahun 2012 Bank Indonesia mulai menerapkan kenaikan *Loan to Value* (LTV) yaitu sebesar 70% untuk meredam kenaikan pertumbuhan kredit properti. Namun kenyataannya pada tahun 2013 penyaluran kredit properti di 4 bank tersebut terus mengalami peningkatan jauh dari harapan sebelumnya untuk menekan pertumbuhan kredit properti. Padahal pada tahun 2013 penerapan kebijakan *Loan to Value* (LTV) bertambah yaitu dengan ada kenaikan untuk pembelian kredit kedua, ketiga dan seterusnya.

Dengan adanya penerapan kebijakan *Loan to Value* (LTV) dan *Down Payment* (DP) tersebut diharapkan akan berdampak pada volume penjualan baik penjualan unit rumah maupun penjualan unit motor. Hal tersebut disebabkan karena menurunnya daya beli konsumen akibat meningkatnya pembayaran uang muka. Penurunan penjualan tersebut juga memberikan efek beruntun pada sektor perbankan sebagai penyedia layanan Kredit Pemilikan Properti (KPP) dan Kredit Kendaraan Bermotor (KKB). Jika penjualan Kredit Pemilikan Properti (KPP) mengalami penurunan maka pertumbuhan kredit ikut mengalami penurunan.

Berdasarkan uraian tersebut maka perlu dilakukan penelitian yang meneliti tentang “Pengaruh Penerapan Kebijakan *Loan to Value* (LTV) Sebelum dan Sesudah Peraturan Bank Indonesia No. 11/25/PBI/2009 Terhadap Pertumbuhan Kredit Properti “.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan sebelumnya, maka rumusan masalah penelitian adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana penerapan kebijakan *Loan to Value* (LTV) sebelum dan sesudah Peraturan Bank Indonesia No. 11/25/PBI/2009.
2. Bagaimana pertumbuhan kredit properti sebelum dan sesudah penerapan kebijakan *Loan to Value* (LTV) menurut Peraturan Bank Indonesia No. 11/25/PBI/2009.
3. Bagaimana pengaruh penerapan kebijakan *Loan to Value* (LTV) Sebelum dan Sesudah Peraturan Bank Indonesia No. 11/25/PBI/2009 terhadap pertumbuhan Kredit Properti.

1.3 Maksud dan Tujuan Penelitian

Maksud dari penelitian ini yaitu untuk mendapatkan informasi dan data yang terkait serta menganalisis pengaruh penerapan *Loan to Value* (LTV) terhadap pertumbuhan kredit properti.

Sedangkan tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui :

1. Untuk mengetahui penerapan kebijakan *Loan to Value* (LTV) sebelum dan sesudah Peraturan Bank Indonesia No. 11/25/PBI/2009.
2. Untuk mengetahui pertumbuhan kredit properti sebelum dan sesudah penerapan kebijakan *Loan to Value* (LTV) menurut Peraturan Bank Indonesia No. 11/25/PBI/2009.

3. Untuk mengetahui pengaruh penerapan kebijakan *Loan to Value* (LTV) Sebelum dan Sesudah Peraturan Bank Indonesia No. 11/25/PBI/2009 terhadap Pertumbuhan Kredit Properti.

1.4 Kegunaan Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna dan memberikan manfaat sebagaiberikut:

1. Kegunaan Teoritis (Ilmiah):

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai masukan, perbandingan, sumbangan pemikiran dan informasi untuk perkembangan ilmu pengetahuan dan penelitian yang lebih lanjut.

2. Kegunaan Praktis

- 1) Bagi penulis, menerapkan ilmu yang diperoleh dibangku kuliah dan membandingkan dengan kenyataan di lapangan.
- 2) Bagi objek penelitian, dapat memberikan informasi mengenai pengaruh penerapan kebijakan *Loan to Value* (LTV) sebelum dan sesudah Surat Edaran Bank Indonesia terhadap pertumbuhan kredit.
- 3) Bagi akademik, sebagai bahan referensi dalam pembuatan karya ilmiah bagi rekan-rekan mahasiswa khususnya Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Ekuitas Bandung.
- 4) Bagi Umum, sebagai referensi dan menambah ilmu pengetahuan bagi masyarakat.

1.5 Lokasi dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan memperoleh data-data sekunder yang bersumber dari situs PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., PT. Bank Central Asia Tbk., PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk., PT. Panin Bank Tbk. Laporan Tahunan. Sedangkan waktu penelitian dimulai pada tanggal 25 September 2014 sampai dengan 22 Januari 2015.

