

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Penerapan *Loan to Value* (LTV) Sebelum dan Sesudah Peraturan Bank Indonesia No. 11/25/PBI/2009

4.1.1 Penerapan *Loan to Value* (LTV) Sebelum Peraturan Bank Indonesia No. 11/25/PBI/2009

Sebelum ada Peraturan Bank Indonesia No. 11/25/PBI/2009 tentang penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum, kebijakan tentang *Loan to Value* (LTV) di Indonesia sudah ada. Ketentuan tentang *Loan to Value* (LTV) sebelumnya berinduk kepada Bank Indonesia, hal ini diterapkan agar tidak terjadi risiko kredit dan risiko likuiditas bagi bank yang menyalurkan kredit properti tetapi perbedaanya Bank Indonesia tidak menentukan batasan rasio dari *Loan to Value* (LTV).

Loan to Value (LTV) adalah jumlah pinjaman yang dapat diberikan oleh bank terhadap nilai agunan. Sebelum ada Peraturan Bank Indonesia No. 11/25/PBI/2009 penentuan kebijakan penerapan *Loan to Value* (LTV) berdasarkan ketentuan bank masing-masing belum di batasi oleh Bank Indonesia. Penentuannya berbeda-beda setiap bank tergantung SOP (*Standar Operational Procedure*) bank tersebut.

Umumnya penentuan *Loan to Value* (LTV) di Bank BCA, BTN, Mandiri, Panin Bank sebagai berikut:

1. Nilai Pasar

Nilai pasar yang dimaksud disini adalah nilai yang sesuai dengan harga properti yang ada di pasar properti. Menyesuaikan dengan kondisi yang ada di pasaran.

2. Nilai Likuiditas dari Jaminan

Nilai likuiditas disini tergantung sesuai dengan kondisi agunan yang menjadi jaminan dalam kredit properti. Disini bank tidak akan mengcover keseluruhan karna bank mempertimbangkan dari harga jual properti yang menjadi agunan sesuai dengan kondisi dan nilai pasar pada waktu itu.

Penerapan *Loan to Value* (LTV) sebelum ada Peraturan Bank Indonesia No. 11/25/PBI/2009 setiap bank sama mengacu pada nilai pasar dan nilai likuiditas dari jaminan tetapi rasionya berbeda sesuai penilaian tim *appraisal* bank masing-masing.

4.1.2 Penerapan *Loan to Value* (LTV) Sesudah Peraturan Bank Indonesia No. 11/25/PBI/2009

Peraturan Bank Indonesia No. 11/25/PBI/2009 tentang penerapan manajemen risiko bagi bank umum diantaranya mengatur tentang *Loan to Value* (LTV) yang tercantum dalam Surat Edaran Bank Indonesia. Hal ini mengingat adanya berbagai risiko yang melekat dalam pemberian kredit tersebut terutama dalam risiko kredit dan risiko likuiditas. Bank yang menyalurkan kredit properti setelah ada Peraturan Bank Indonesia mulai mengikuti peraturan tersebut dalam

mengukur rasio *Loan to Value* (LTV). Bank BCA, BTN, Mandiri, Panin sudah mengikuti peraturan yang dikeluarkan oleh bank Indonesia melalui Surat Edaran Bank Indonesia.

Bank Indonesia melakukan penerapan ini agar kredit properti di Indonesia tidak mengalami gagal bayar seperti yang dialami negara Amerika. Maka setelah adanya krisis di Amerika, Bank Indonesia mulai mengatur penerapan *Loan to Value* (LTV) bagi bank yang menyalurkan kredit properti. Peraturan tersebut tertuang dalam Surat Edaran Bank Indonesia yang mengalami perubahan setiap tahunnya untuk menekan pertumbuhan kredit properti yang tinggi. Berikut ini adalah Peraturan Bank Indonesia yang mengatur tentang penerapan *Loan to Value* (LTV) sesudah ada Peraturan Bank Indonesia No. 11/25/PBI/2009 :

1. Surat Edaran Bank Indonesia No. 12/38/DPNP tanggal 31 Desember 2010.

Perihal Pedoman Penyusunan *Standard Operating Procedure Administrasi Kredit Pemilikan Rumah* dalam Rangka sekuritasi. Surat Edaran Bank Indonesia ini mengatur tentang rasio *Loan to Value* (LTV) yaitu:

- 1) Porsi pemberian KPR oleh Bank paling tinggi sebesar 80% (delapan puluh per seratus) dari harga jual tanah dan bangunan, sehingga angka rasio antara jumlah maksimum KPR yang diberikan bank terhadap nilai agunan (*Loan to Value Ratio*) paling tinggi adalah 80% (delapan puluh per seratus).

2) Formula untuk penetapan jumlah maksimum KPR sebagai berikut :

Jumlah Maksimum KPR yang bisa diberikan bank =

$80\% \times \text{nilai taksasi terhadap harga jual tanah dan bangunan yang terendah antara penilaian bank dan penilaian independent appraisal.}$

2. Surat Edaran Bank Indonesia No. 13/6/DNPNP tanggal 18 Februari 2011.

Perihal Pedoman Perhitungan Aset Tertimbang Menurut Risiko untuk Risiko Kredit dengan Menggunakan Pendekatan Standar. Kredit konsumsi untuk kepemilikan rumah tinggal/apartemen atau kredit konsumsi yang dijamin dengan agunan berupa rumah tinggal/apartemen (tidak termasuk rumah toko dan rumah kantor) rasio nilai kredit terhadap nilai agunan *Loan to Value* (LTV) paling tinggi sebesar 80% (delapan puluh persen).

3. Surat Edaran Bank Indonesia No. 14/10/DPNP tanggal 12 Maret 2012.

Tentang Penerapan Manajemen Risiko pada Bank yang Melakukan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah dan Kredit Kendaraan Bermotor. Rasio LTV untuk Bank yang memberikan KPR sebagaimana diatur dalam SE ini ditetapkan paling tinggi sebesar 70% (tujuh puluh persen). Ruang lingkup KPR yang diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia ini mencakup kredit konsumsi kepemilikan rumah tinggal, termasuk rumah susun atau apartemen namun tidak termasuk rumah kantor dan rumah toko, dengan tipe bangunan lebih dari 70 m² (tujuh puluh meter persegi), yang diberikan Bank kepada debitur perorangan dengan nilai kredit yang ditetapkan berdasarkan nilai agunan.

4. Surat Edaran Bank Indonesia 15/40/DKMP 24 September 2013.

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 15/40/DKMP mengatur tentang *rasio Loan to Value* (LTV) untuk pemberian kredit pemilikan properti berdasarkan luas tanah dan untuk pengambilan kredit pertama, kedua, ketiga dan seterusnya. Berikut ini tabel yang menunjukkan rasio *Loan to Value* :

Tabel 4.1

Rasio Loan to Value (LTV)

Luas	Properti ke 1	Properti ke 2	Properti ke 3
22-70 m ²	80%	70%	60%
>70 m ²	70%	60%	50%

Sumber : Surat Edaran Bank Indonesia No. 15/40/DKMP

Dari Tabel 4.1 di atas dapat dilihat rasio *Loan to Value* menurut Surat Edaran Bank Indonesia No. 15/40/DKMP. Untuk luas bangunan dari 22 m² (dua puluh dua meter persegi) sampai dengan 70 m² (tujuh puluh meter persegi) rasio *Loan to Value* (LTV) yang di berikan sebesar 20%, untuk fasilitas kredit ke dua sebesar 70% dan untuk fasilitas kredit ke tiga dan selanjutnya rasio *Loan to Value* (LTV) semakin bertambah 10%.

Kemudian untuk luas bangunan di atas 70 m² (tujuh puluh meter persegi) fasilitas kredit yang di berikan sebesar 70%, untuk fasilitas kredit ke dua sebesar 60% dan untuk fasilitas kredit ke tiga dan selanjutnya rasio *Loan to Value* (LTV) semakin bertambah 10%.

4.2 Pertumbuhan Kredit Properti Sebelum dan Sesudah Penerapan *Loan to Value* Menurut Peraturan Bank Indonesia No. 11/25/PBI/2009

Perbandingan pertumbuhan kredit properti sebelum dan sesudah ada penerapan *Loan to Value* (LTV) menurut Peraturan Bank Indonesia No. 11/25/PBI/2009. Untuk meredam pertumbuhan kredit properti di Indonesia bank Indonesia mengeluarkan SE BI tentang peraturan *Loan to Value* (LTV). Aturan *Loan to Value* (LTV) di berlakukan agar bank tidak mengalami risiko dalam penyaluran kredit properti.

4.2.1 Pertumbuhan Kredit Properti Sebelum Penerapan *Loan to Value* (LTV) Menurut Peraturan Bank Indonesia No. 11/25/PBI/2009

Nilai pertumbuhan kredit properti pada Bank BCA, BTN, Mandiri, Panin bank merupakan salah satu komponen dalam penyusunan penelitian. Nilai ini sendiri sebenarnya disajikan dalam dua bentuk yaitu total penyaluran kredit tiap tahunnya dalam (Miliar) dan pertumbuhan kredit properti tiap tahunnya dalam satuan Miliar (Rp) dan presentase (%).

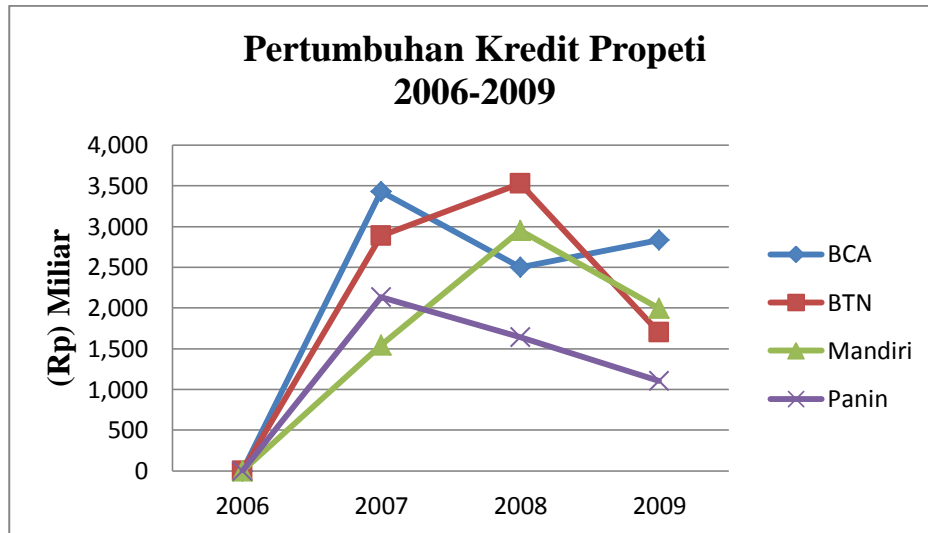
Pada Tabel 4.2 merupakan tabel yang menggambarkan data mengenai presentase pertumbuhan kredit properti sebelum penerapan *Loan to Value* (LTV) menurut Peraturan Bank Indonesia No. 11/25/PBI/ 2009 :

Tabel 4.2**Perkembangan Kredit Properti Sebelum Penerapan *Loan to Value* (LTV)****Periode 2006-2009**

Nama Bank	Tahun	Jumlah Kredit (Rp) (Miliar)	Pertumbuhan	
			(Rp) Miliar	(%)
BCA	2006	4.354	-	-
	2007	7.785	3.431	78,8
	2008	10.284	2.499	32,1
	2009	13.117	2.833	27,54
BTN	2006	4.544	-	-
	2007	7.429	2.885	63,49
	2008	10.958	3.529	47,5
	2009	12,661	1.703	15,54
Mandiri	2006	7.276	-	-
	2007	8.819	1.543	21,2
	2008	11.773	2.954	33,5
	2009	13.770	1.997	16,96
Panin	2006	3.175	-	-
	2007	5.307	2.132	67,15
	2008	6.951	1.644	30,98
	2009	8.058	1.107	15,92

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

Tabel 4.2 menunjukkan perkembangan kredit properti periode 2006-2009 pada bank BCA, BTN, Mandiri, Panin sebelum ada penerapan *Loan to Value* (LTV) menurut Peraturan Bank Indonesia No. 11/25/PBI/2009. Untuk lebih jelasnya perkembangan kredit properti sebelum ada penerapan berdasarkan dua bentuk yaitu dalam dapat dilihat pada Gambar 4.1 :

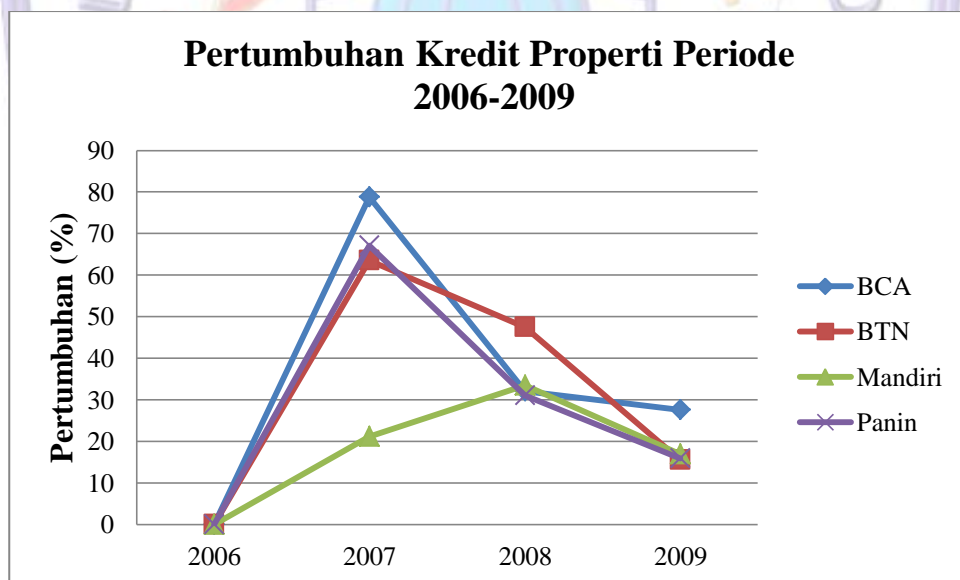


Gambar 4.1

Grafik Pertumbuhan Kredit Properti Sebelum Penerapan Kebijakan *Loan to*

***Value* (LTV) Menurut Peraturan Bank Indonesia No. 11/25/PBI/2009**

Periode 2006-2009 (berdasarkan (Rp) Miliar)



Gambar 4.2

Grafik Pertumbuhan Kredit Properti Sebelum Penerapan Kebijakan *Loan to*

***Value* (LTV) Menurut Peraturan Bank Indonesia No. 11/25/PBI/2009**

Periode 2006-2009 (berdasarkan presentase)

Pada Gambar 4.1 terlihat pertumbuhan kredit berdasarkan satuan (Rp) Miliar dan Gambar 4.2 menunjukkan pertumbuhan kredit berdasarkan presentase (%) kredit properti pada Bank BCA, BTN, Mandiri, Panin selama periode 2006-2009 mengalami perkembangan yang berfluktuatif setiap bulannya.

1. Pada tahun 2007 tingkat pertumbuhan kredit properti di bank BCA sebesar Rp 3.431 Miliar dan presentase pertumbuhan kredit properti sebesar (78,8 %). Tahun 2008 kredit properti mengalami penurunan sebesar Rp 2.499 Miliar diikuti dengan presentase yang mengalami penurunan menjadi (32,1%). Pada tahun 2009 kredit properti mengalami kenaikan menjadi Rp 2.833 Miliar tetapi presentase kredit properti mengalami penurunan (27,54%).
2. Pertumbuhan kredit properti pada bank BTN tahun 2007 sebesar Rp 2.885 Miliar dengan tingkat presentase sebesar (63,49%). Tahun 2008 kredit properti di bank BTN mengalami peningkatan sebesar Rp 3.529 Miliar tetapi presentase kredit properti mengalami penurunan menjadi (47,5%). Tahun 2009 kredit properti di bank BTN mengalami penurunan menjadi Rp 1.703 Miliar dan presentase kredit properti juga mengalami penurunan menjadi (15,54%).
3. Pertumbuhan kredit properti pada bank Mandiri tahun 2007 sebesar Rp 1.543 Miliar dan presentase kredit properti sebesar (21,2%). Pada tahun 2008 kredit properti di bank Mandiri mengalami kenaikan menjadi Rp 2.953 Miliar dari tahun sebelumnya diikuti dengan presentase yang mengalami kenaikan pula (33,5%). Tetapi pada tahun berikutnya 2009 bank Mandiri mengalami penurunan kredit propertinya di bandingkan tahun 2008 yang sebelumnya Rp 2.953 Miliar menjadi Rp 1.997 Miliar dan presentase pertumbuhan kredit properti mengalami penurunan menjadi (16,96%).

4. Pertumbuhan kredit properti pada bank Panin tahun 2007 sebesar Rp 2.136 dan presentase pertumbuhan kredit properti sebesar (7,15%). Pada tahun 2008 kredit properti di bank Panin mengalami penurunan menjadi Rp 1.644 Miliar diikuti oleh presentase yang mengalami penurunan menjadi (30,98%). Tahun 2009 kredit properti di bank Panin semakin menurun dari tahun ke tahun menjadi Rp 1.107 Miliar dan presentase pemberian kredit juga mengalami penurunan menjadi (15,92%).

4.2.2 Pertumbuhan Kredit Properti Sesudah Penerapan *Loan to Value* (LTV)

Menurut Peraturan Bank Indonesia No. 11/25/PBI/2009

Data yang digunakan dalam penelitian berasal dari Laporan Tahunan Bank BCA, BTN, Mandiri, Panin bank sebagai sumber datanya. Nilai pertumbuhan kredit properti merupakan salah satu komponen dalam penyusunan penelitian. Nilai ini sendiri sebenarnya disajikan dalam dua bentuk yaitu total penyaluran kredit tiap tahunnya dalam (Miliar) dan pertumbuhan kredit tiap tahunnya dalam bentuk Miliar (Rp) dan presentase (%).

Sesudah ada penerapan *Loan to Value* (LTV) menurut Peraturan Bank Indonesia No. 11/25/PBI/2009 Bank Indonesia mengharapkan pertumbuhan kredit di sektor properti mengalami penurunan hal ini dilakukan agar kredit di sektor properti mengalami kesehatan. Penerapan *Loan to Value* (LTV) berdasarkan Peraturan Bank Indonesia di prediksi akan berpengaruh terhadap kredit properti perbankan.

Berikut ini 4.3 Tabel yang menyajikan data mengenai jumlah kredit properti dan perkembangan kredit properti setiap tahunnya sebelum ada penerapan *Loan to Value* (LTV) menurut Peraturan Bank Indonesia No. 11/25/PBI/2009 :

Tabel 4.3

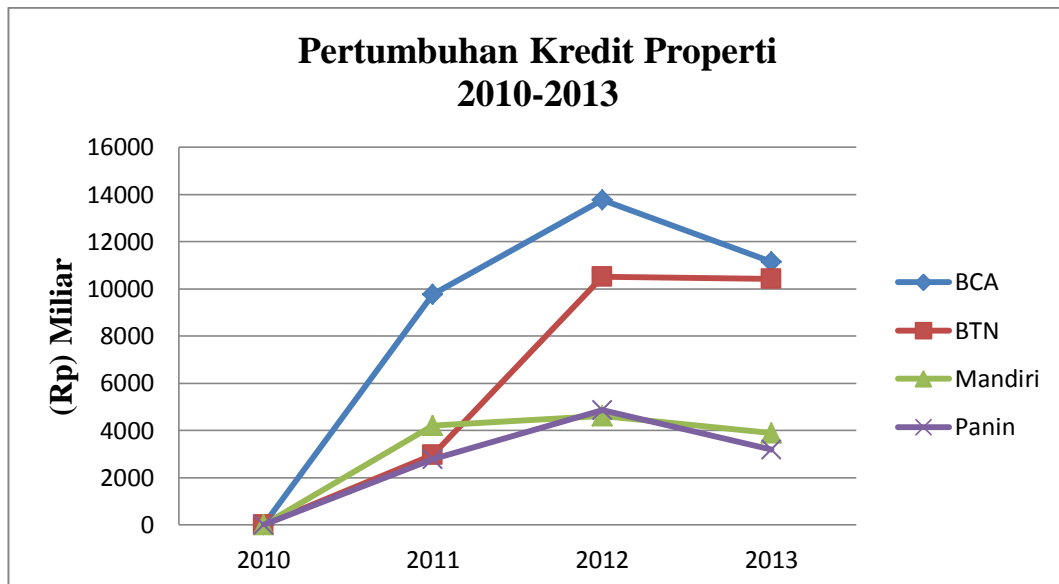
Perkembangan Kredit Properti Sesudah Penerapan *Loan to Value* (LTV)

Periode 2010-2013

Nama Bank	Tahun	Jumlah Kredit (Rp) (Miliar)	Pertumbuhan	
			(Rp) Miliar	(%)
BCA	2010	18.263	-	-
	2011	28.032	9.769	53,49
	2012	41.806	13.774	49,14
	2013	52.941	11.135	26,63
BTN	2010	15.635	-	-
	2011	18.611	2.976	19,03
	2012	29.129	10.518	56,51
	2013	39.548	10.419	35,78
Mandiri	2010	17.457	-	-
	2011	21.666	4.209	24,11
	2012	26.289	4.623	21,33
	2013	30.179	3.890	14,80
Panin	2010	11.332	-	-
	2011	14.127	2.795	26,65
	2012	19.000	4.873	30,25
	2013	22.200	3.200	16,48

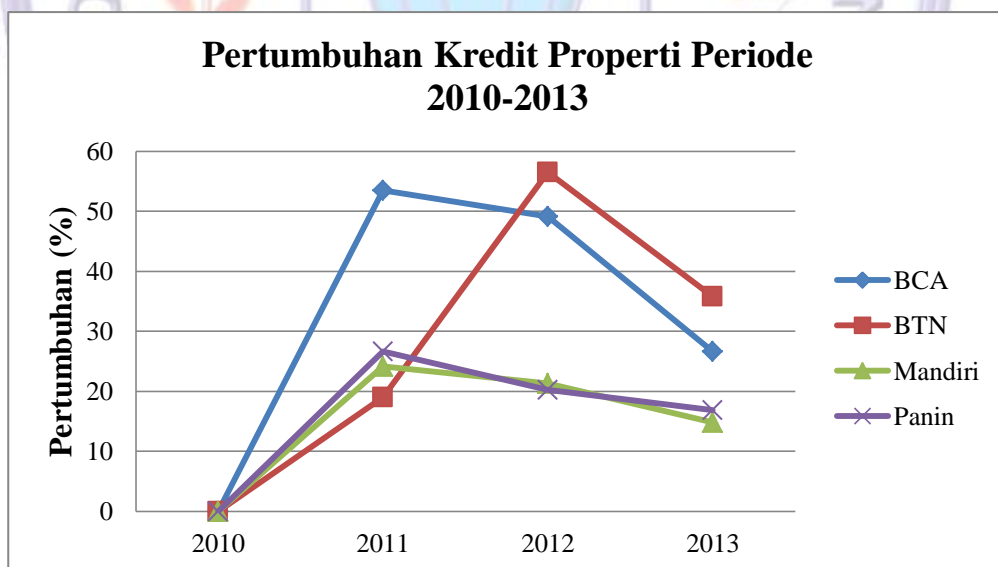
Sumber : Laporan Tahunan Bank BCA, BTN, Mandiri, Panin bank

Tabel 4.3 di atas menunjukkan perkembangan kredit properti periode 2010-2013 pada bank BCA, BTN, Mandiri, Panin sesudah ada penerapan *Loan to Value* (LTV) menurut Peraturan Bank Indonesia No. 11/25/PBI/2009 dapat dilihat pada Gambar 4.3 berdasarkan satuan (Rp) Miliar dan Gambar 4.3 berdasarkan presentase (%) di bawah ini:



Gambar 4.3

**Grafik Pertumbuhan Kredit Properti Sesudah ada Penerapan Kebijakan
Loan to Value (LTV) Menurut Peraturan Bank Indonesia No. 11/25/PBI/2009
Periode 2010-2013 (berdasarkan (Rp) Miliar)**



Gambar 4.4

**Grafik Pertumbuhan Kredit Properti Sesudah ada Penerapan Kebijakan
Loan to Value (LTV) Menurut Peraturan Bank Indonesia No. 11/25/PBI/2009
Periode 2010-2013 (berdasarkan presentase)**

Gambar di atas menunjukkan pertumbuhan kredit properti dari ke 4 Bank yaitu bank BCA, BTN, Mandiri, Panin bank berfluktuasi dari tahun ketahun selama periode 2010-2013. Gambar pertumbuhan kredit tersebut menunjukkan pertumbuhan kredit properti setelah diberlakukannya penerapan kebijakan *Loan to Value* (LTV) menurut Peraturan Bank Indonesia No. 11/25/PBI/2009.

1. Pada tahun 2011 pertumbuhan kredit properti di bank BCA sebesar Rp 9.769 Miliar dengan presentase pemberian kredit properti sebesar (53,49%). Pada tahun 2012 setelah diberlakukannya *Loan to Value* (LTV) kredit properti mengalami kenaikan menjadi Rp 13.774 Miliar dari tahun sebelumnya tetapi presentase kredit properti mengalami penurunan menjadi (49,14%). Pada tahun 2013 setelah ada Surat Edaran Bank Indonesia yang baru tentang *Loan to Value* (LTV) kredit properti di bank BCA mengalami penurunan menjadi Rp 11.135 Miliar dan diikuti oleh presentase yang mengalami penurunan pula menjadi (26,63%) hal ini memiliki dampak yang efektif dalam penurunan pertumbuhan kredit di bank BCA.
2. Pertumbuhan kredit properti di bank BTN setelah ada penerapan *Loan to Value* (LTV) menurut Peraturan Bank Indonesia tahun 2011 sebesar Rp 2.976 Miliar dan presentase pertumbuhan kredit properti sebesar (19,03%). Pada tahun 2012 kredit properti naik menjadi Rp 10.518 Miliar hal diikuti oleh presentase pertumbuhan yang mengalami kenaikan pula menjadi (56,51%) padahal bank Indonesia pada tahun 2012 menaikkan rasio (LTV) sebesar (70%) untuk KPR di atas 70 m², hal ini terjadi karena bank BTN memiliki strategi untuk tetap menjaga agar kredit properti tetap tumbuh. Pada tahun 2013 setelah diberlakukannya SE BI yang baru kredit properti di bank BTN mengalami

penurunan menjadi Rp 10.419 Miliardan presentase kredit properti mengalami penurunan menjadi (35,78%) peraturan *Loan to Value* (LTV) yang baru ini efektif dalam meredam pertumbuhan kredit properti di bank BTN.

3. Pertumbuhan kredit properti di bank Mandiri setelah ada penerapan *Loan to Value* (LTV) menurut Peraturan Bank Indonesia sebesar Rp 4.209 Miliar dan presentase kredit properti sebesar (24,11%). Pada tahun 2012 setelah ada SE BI tentang penerapan rasio *Loan to Value* (LTV) untuk tipe rumah di atas 70 m² kredit properti di bank Mandiri mengalami kenaikan sebesar Rp 4.623 Miliar dan presentase pertumbuhan kredit mengalami penurunan menjadi (21,33%). Pada tahun 2013 setelah ada SE BI yang baru tentang rasio *Loan to Value* (LTV) kredit properti mengalami penurunan menjadi Rp 3890 Miliar dibandingkan dengan tahun sebelumnya dan presentase pertumbuhan kredit properti juga mengalami penurunan menjadi (14,8%), penerapan *Loan to Value* (LTV) ini efektif dalam meredam pertumbuhan kredit di bank Mandiri.
4. Pertumbuhan kredit properti di bank Panin setelah ada penerapan *Loan to Value* (LTV) menurut Peraturan Bank Indonesia sebesar Rp 2.795 Miliar dan presentase pertumbuhan sebesar (26,65%). Pada tahun 2012 setelah ada SE BI tentang penerapan rasio *Loan to Value* (LTV) untuk tipe rumah di atas 70 m² kredit properti di bank Panin mengalami kenaikan sebesar Rp 4.875 Miliar diikuti presentase yang mengalami kenaikan pula menjadi (30,25%) hal ini karena bank Panin melakukan strategi agar kredit properti tetap tumbuh yaitu dengan meningkatkan pelayanan dan memberikan kecepatan dalam melakukan proses kredit properti. Pada tahun 2013 setelah ada SE BI yang baru tentang rasio *Loan to Value* (LTV) kredit properti mengalami penurunan menjadi Rp

3.200 Miliar dan diikuti presentase yang mengalami penurunan pula (16,84%) pada tahun 2013 mulai terasa ada penurunan yaitu dampak dari adanya peraturan yang diperketat oleh Bank Indonesia. Untuk bank Panin penerapan *Loan to Value* (LTV) efektif untuk meredam pertumbuhan kredit properti.

4.3 Analisis Data

Untuk mengetahui perbedaan pertumbuhan kredit sebelum dan sesudah ada penerapan kebijakan *Loan to Value* (LTV) menurut Peraturan Bank Indonesia No. 11/25/2009 diperlukan pengolahan data terlebih dahulu, yang mana hasil pengujiannya menggunakan program *SPSS Versi 20* dan *microsoft excel*. Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah uji beda sampel berpasangan (*paired sample t-test*).

4.3.1 Uji Normalitas

Uji normalitas data digunakan untuk melihat apakah data atau variabel-variabel penelitian yang digunakan dalam penelitian terdistribusi secara normal atau tidak, selain itu uji normalitas ini merupakan salah satu syarat dalam melakukan pengujian selanjutnya, apabila uji normalitas berdistribusi normal maka pengujian dapat dilanjutkan. Untuk melakukan uji normalitas data dapat dilakukan dengan cara melakukan uji normalitas *One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test*.

Tabel 4.4

Test of Normality

One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test

		BCAs blm	BCAsd h	BTNs lm	BTNs h	MDRs blm	MDRs dh	Panins blm	Panins dh
N		4	4	4	4	4	4	4	4
Normal	Mean	34,610	32,315	31,632	27,830	17,915	15,060	28,512	18,435
Parametric		0	0	5	0	0	0	5	0
Standard Deviation		32,695	24,549	29,018	24,067	13,850	10,771	28,696	13,533
rs ^{a,b}		02	54	74	22	90	67	57	58
Most Extreme Differences	Absolute	,281	,253	,210	,143	,223	,240	,216	,228
	Positive	,281	,194	,210	,143	,156	,200	,216	,191
	Negative	-,164	-,253	-,208	-,133	-,223	-,240	-,161	-,228
Kolmogorov-Smirnov Z		,561	,507	,421	,285	,445	,481	,431	,456
Asymp. Sig. (2-tailed)		,911	,959	,994	1,000	,989	,975	,992	,985
Sig.		,829 ^c	,896 ^c	,978 ^c	1,000 ^c	,962 ^c	,931 ^c	,972 ^c	,955 ^c
Monte Carlo Sig. (2-tailed)	Lower Bound	,822	,890	,975	1,000	,959	,926	,969	,951
95% Confidence Interval	Upper Bound	,836	,902	,981	1,000	,966	,935	,975	,959

a. Test distribution is Normal.

b. Calculated from data.

Sumber : Olahan SPSS

Berdasarkan Tabel 4.4 dapat diketahui bahwa pertumbuhan kredit sebelum dan sesudah penerapan kebijakan *Loan to Value* (LTV) menurut Peraturan Bank Indonesia No. 11/25/PBI/2009 memiliki distribusi data normal, hal ini disebabkan karena nilai *Asymp Sig* (2-tailed) secara berturut-turut lebih besar dari 0,05 yaitu :

1. Bank BCA sebelum dan sesudah ada penerapan memiliki nilai sig 0,911 > 0,05 dan 0,959 > 0,05.
2. Bank BTN sebelum dan sesudah ada penerapan memiliki nilai sig 0,994 > 0,05 dan 1,000 > 0,05.
3. Bank Mandiri sebelum dan sesudah ada penerapan memiliki nilai sig 0,989 > 0,05 dan 0,975 > 0,05.
4. Bank Panin sebelum dan sesudah ada penerapan memiliki nilai sig 0,992 > 0,05 dan 0,985 > 0,05.

4.3.2 Uji Statistik *Paired Sampel t-test* (dependent)

Uji ini digunakan untuk menguji perbedaan rata-rata antara dua sampel yang berpasangan yaitu pertumbuhan kredit sebelum ada penerapan *Loan to Value* (LTV) menurut Peraturan Bank Indonesia dan sesudah ada penerapan *Loan to Value* (LTV) menurut Peraturan Bank Indonesia.

Tabel 4.5

Paired Samples Statistics

Paired Samples Statistics					
		Mean	N	Std. Deviation	Std. Error Mean
Pair 1	BCAsblm	34,6100	4	32,69502	16,34751
	BCAsdh	32,3150	4	24,54954	12,27477
Pair 2	BTNsblm	31,6325	4	29,01874	14,50937
	BTNsdh	27,8300	4	24,06722	12,03361
Pair 3	MDRsblm	17,9150	4	13,85090	6,92545
	MDRsdh	15,0600	4	10,77167	5,38583
Pair 4	Paninsblm	28,5125	4	28,69657	14,34828
	Paninsdh	18,4350	4	13,53358	6,76679

Sumber : Olahan SPSS

Berdasarkan Tabel 4.5 di atas dapat diketahui bahwa dengan diberlakukannya penarapan kebijakan *Loan to Value* (LTV) menurut Peraturan Bank Indonesia No. 11/25/PBI/2009 pertumbuhan kredit mengalami penurunan yaitu :

1. Bank BCA memiliki rata-rata pertumbuhan kredit sebelum ada penerapan *Loan to Value* (LTV) selama 4 tahun sebesar 34,61 % dan rata-rata pertumbuhan kredit sesudah ada penerapan *Loan to Value* (LTV) mengalami penurunan menjadi 32,31 % selama 4 tahun.
2. Bank BTN memiliki rata-rata pertumbuhan kredit sebelum ada penerapan *Loan to Value* (LTV) selama 4 tahun sebesar 31,63 % dan rata-rata pertumbuhan

kredit sesudah ada penerapan *Loan to Value* (LTV) mengalami penurunan menjadi 27,83 % selama 4 tahun.

3. Bank Mandiri memiliki rata-rata pertumbuhan kredit sebelum ada penerapan *Loan to Value* (LTV) selama 4 tahun sebesar 17,91 % dan rata-rata pertumbuhan kredit sesudah ada penerapan *Loan to Value* (LTV) mengalami penurunan menjadi 15,06 % selama 4 tahun.
4. Bank Panin memiliki rata-rata pertumbuhan kredit sebelum ada penerapan *Loan to Value* (LTV) selama 4 tahun sebesar 28,51 % dan rata-rata pertumbuhan kredit sesudah ada penerapan *Loan to Value* (LTV) mengalami penurunan menjadi 18,43 % selama 4 tahun.

Tabel 4.6

Paired Samples Correlation

Paired Samples Correlations				
		N	Correlation	Sig.
Pair 1	BCAsblm & BCAsdh	4	,852	,148
Pair 2	BTNsblm & BTNsdh	4	,443	,557
Pair 3	MDRsblm & MDRsdh	4	,888	,112
Pair 4	Paninsblm & Paninsdh	4	,766	,234

Sumber : Olahan SPSS

Pada Tabel 4.6 di atas dapat diketahui bahwa nilai kolerasi yang dihasilkan oleh setiap bank yaitu :

1. Bank BCA memiliki nilai korelasi sebelum dan sesudah ada penerapan sebesar 0,852 mendekati 1. Hal ini dapat diartikan bahwa terjadi hubungan yang sangat kuat antara pertumbuhan kredit propeti sebelum dan sesudah penerapan kebijakan *Loan to Value* (LTV) menurut Peraturan Bank Indonesia No. 11/25/PBI/2009.

2. Bank BTN memiliki nilai korelasi sebelum dan sesudah ada penerapan sebesar 0,443. Hal ini dapat diartikan bahwa terjadi hubungan yang sedang antara pertumbuhan kredit properti sebelum dan sesudah penerapan kebijakan *Loan to Value* (LTV) menurut Peraturan Bank Indonesia No. 11/25/PBI/2009.
3. Bank Mandiri memiliki nilai korelasi sebelum dan sesudah ada penerapan sebesar 0,888 mendekati 1. Hal ini dapat diartikan bahwa terjadi hubungan yang sangat kuat antara pertumbuhan kredit properti sebelum dan sesudah penerapan kebijakan *Loan to Value* (LTV) menurut Peraturan Bank Indonesia No. 11/25/PBI/2009.
4. Panin Bank memiliki nilai korelasi sebelum dan sesudah ada penerapan sebesar 0,766 mendekati 1. Hal ini dapat diartikan bahwa terjadi hubungan yang kuat antara pertumbuhan kredit properti sebelum dan sesudah penerapan kebijakan *Loan to Value* (LTV) menurut Peraturan Bank Indonesia No. 11/25/PBI/2009.

Untuk mengetahui erat tidaknya suatu korelasi, dapat dilihat pada Tabel berikut ini:

Tabel 4.7

Pedoman untuk memberikan interpretasi koefisien korelasi

Interval Koefisien Korelasi	Tingkat Hubungan
0,00-0,199	Sangat Rendah
0,20-0,399	Rendah
0,40-0,599	Sedang
0,60-0,799	Kuat
0,80-1.000	Sangat Kuat

Sumber : Sugiyono (2012:229)

Tabel 4.8

Paired Samples Test

Paired Samples Test									
		Paired Differences					T	df	Sig. (2-tailed)
		Mean	Std. Deviation	Std. Error Mean	95% Confidence Interval of the Difference				
					Lower	Upper			
Pair 1	BCAsbl m - BCAsdh	2,29500	17,42333	8,71167	-25,42941	30,01941	,263	3	,809
Pair 2	BTNsbl m - BTNsdh	3,80250	28,34133	14,17067	-41,29488	48,89988	,268	3	,806
Pair 3	MDRsbl m - MDRsdh	2,85500	6,54824	3,27412	-7,56472	13,27472	,872	3	,447
Pair 4	Paninsbl m – Paninsd h	10,07750	20,29290	10,14645	-22,21303	42,36803	,993	3	,394

Sumber : Olahan SPSS

Tabel 4.8 di atas dinamakan tabel Paired Samples Test atau uji t berpasangan, Tabel ini merupakan tabel yang memberikan informasi mengenai apakah ada perbedaan antara pertumbuhan kredit di bank BCA, BTN, Mandiri, Panin sebelum dan sesudah ada penerapan *Loan to Value* (LTV) menurut Peraturan Bank Indonesia No. 11/25/PBI/2009.

Pada Tabel 4.8 di atas dapat dilihat hasil dari paired samples test dari ke 4 bank yaitu bank BCA, BTN, Mandiri, Panin sebelum dan sesudah ada penerapan *Loan to Value* (LTV) menurut Peraturan Bank Indonesia, hasil dari t hitung untuk masing-masing bank yaitu :

1. Untuk bank BCA hasil t hitung $0,809 > 0,05$ berarti H_0 diterima H_1 ditolak.
2. Untuk bank BTN hasil t hitung $0,806 > 0,05$ berarti H_0 diterima H_1 ditolak.
3. Untuk bank Mandiri hasil t hitung $0,477 > 0,05$ berarti H_0 di terima H_1 ditolak.
4. Untuk bank Panin hasil t hitung $0,394 > 0,05$ berarti H_0 di terima H_1 ditolak.

Dari ke 4 bank tersebut hasil dari pengujian adalah H_0 di terima dan H_1 ditolak, berarti tidak terdapat perbedaan pertumbuhan kredit properti yang signifikan sebelum dan sesudah penerapan kebijakan *Loan to Value* (LTV) menurut Peraturan Bank Indonesia No. 11/25.PBI/2009. Jadi tidak terdapat pengaruh penerapan *Loan to Value* (LTV) sebelum dan sesudah Peraturan Bank Indonesia No. 11/25/PBI/2009 terhadap pertumbuhan kredit properti.

4.4 Pembahasan

Dari hasil uji *Paired Sample t-test* di atas dengan menggunakan *level of significance* 5% di peroleh nilai *asymptotic significance* lebih besar dari *level of significance* ($p > \alpha$) maka H_0 diterima artinya tidak terdapat perbedaan pertumbuhan kredit properti yang signifikan sebelum dan sesudah penerapan kebijakan *Loan to Value* (LTV) menurut Peraturan Bank Indonesia No. 11/25.PBI/2009. Jadi tidak terdapat pengaruh penerapan *Loan to Value* (LTV) sebelum dan sesudah Peraturan Bank Indonesia No. 11/25/PBI/2009 terhadap pertumbuhan kredit properti.

Hal ini terjadi karena ada faktor-faktor lain yang mempengaruhi pertumbuhan kredit properti baik dari pihak debitur maupun kreditur. Dari hasil wawancara langsung kepada pihak bank yang bersangkutan terdapat faktor lain

yang mempengaruhi pertumbuhan kredit tersebut dan upaya-upaya yang dilakukan pihak bank agar kredit properti tetap tumbuh.

Upaya-upaya yang dilakukan oleh pihak bank agar kredit properti tetap tumbuh setelah ada penerapan kebijakan tersebut yaitu :

1. Bank BCA

Bank BCA membuat strategi agar kredit propertinya tetap tumbuh yaitu dengan cara meningkatkan kualitas pelayanan merek baik dari segi kecepatan serta akad perjanjian. Disamping itu bank BCA mengambil nasabah segmen menengah ke atas agar proses kredit dapat berjalan dengan lancar serta tidak mau mengambil risiko yang tinggi. Kemudian bank BCA melakukan pendekatan kepada nasabah dengan cara meyakinkan nasabah untuk melakukan pengambilan kredit kembali.

2. Bank BTN

Bank BTN membuat strategi agar kredit propertinya tetap tumbuh yaitu dengan cara menyelenggarakan pameran properti untuk kalangan masyarakat menengah, menurunkan tingkat suku bunga agar nasabah tertarik untuk mengambil kredit di bank BTN, menurunkan angsuran perbulan dan menambah jangka waktu pembayaran kredit.

3. Bank Mandiri

Agar kredit propertinya tetap tumbuh, bank Mandiri memiliki strategi diantaranya dengan cara menurunkan tingkat suku bunga bagi karyawan yang perusahaannya melakukan kerjasama dengan bank Mandiri, mengadakan promo expo properti dengan menurunkan suku bunga, dari segi kemampuan pembayaran angsuran kredit bank mandiri mempunyai perhitungan sendiri yang

disebut *debt service ratio* kemampuan nasabah dalam membayar angsuran serta memperpanjang jangka waktu angsuran kredit.

4. Bank Panin

Strategi yang dilakukan oleh Panin bank agar pertumbuhan kredit propertinya tetap tumbuh yaitu dengan cara meningkatkan pelayanan kepada nasabah, seperti adanya kecepatan pelayanan dalam melakukan akad kredit sehingga debitur tidak menunggu lama, mempermudah nasabah dalam melakukan pengurusan syarat pengajuan kredit.

Menurut situs web bank Mandiri (<http://www.bankmandiri.co.id> diunduh tanggal 25 Desember 2014) Faktor-faktor yang mempengaruhi pertumbuhan kredit properti yaitu :

1. Faktor pertama adalah permintaan terhadap produk properti yang sangat besar. Berdasarkan sensus penduduk tahun 2010 tercatat kebutuhan perumahan sebanyak 13,6 juta rumah sementara yang dapat dipenuhi baru 6,5 juta rumah sehingga kekurangan perumahan masih sekitar 7,1 juta rumah. Selain kebutuhan dari dalam negeri yang tinggi, minat asing terhadap sektor properti di Indonesia juga merupakan sebuah peluang bisnis. Hal ini sejalan dengan perkembangan ekonomi Amerika Serikat dan Eropa yang masih belum menentu sehingga *emerging markets* seperti Indonesia menjadi incaran para investor. Konsultan properti internasional Knight Frank memaparkan bahwa Indonesia dipandang sebagai negara terbaik di Asia Pasifik untuk bisnis properti residensial, berdasarkan tingkat pertumbuhan dan ketahanan terhadap krisis.

2. Kedua adalah kondisi ekonomi yang kondusif. Berbagai indikator kunci ekonomi makro pada tahun depan seperti tingkat inflasi, BI Rate dan tingkat suku bunga KPR yang diperkirakan akan tetap rendah sehingga mendukung pertumbuhan sektor properti.
3. Ketiga adalah pertumbuhan pendapatan perkapita dan pesatnya pertumbuhan masyarakat kelas menengah di Indonesia juga menjadi peluang emas bagi industri properti.

