

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah Robil'alamin, puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, yang telah melimpahkan Karunia dan Hidayah-Nya. Salawat serta salam tercurahkan pada junjungan dan panutan kita Nabi Muhammad SAW. Akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul **“Pengaruh Penerapan Kebijakan *Loan to Value* (LTV) Sebelum dan Sesudah Peraturan Bank Indonesia No. 11/25/PBI/2009 terhadap Pertumbuhan Kredit Properti (Studi Kasus pada Bank BCA, BTN, Mandiri, Panin)”** dengan tepat waktu. Tujuan dari penyusunan Skripsi ini merupakan salah satu syarat dalam menyelesaikan Program Studi Manajemen Jenjang Pendidikan Program Sarjana pada Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi (STIE) Ekuitas YKP Bank Jabar Banten.

Penulis menyadari akan keterbatasan yang dimiliki dan masih jauh dari kesempurnaan, oleh karena itu dengan kerendahan hati penulis mengharapkan saran dan kritik yang membangun untuk dijadikan bahan perbaikan untuk masa mendatang. Penulis berharap tulisan ini dapat bermanfaat bagi pembaca pada umumnya dan penulis pada khususnya.

Penulis juga mengucapkan banyak terimakasih kepada dosen pembimbing Bapak Yudi Wahyudin S, S.E., M.Si. yang telah banyak meluangkan waktunya dalam memberikan pengarahan, sumbangan pemikiran, serta nasehatnya yang sangat berarti kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.

Ucapan terimakasih penulis tunjukan kepada para pihak yang telah membantu penulis baik moril maupun materi diantaranya :

1. Ibu Prof. Dr. Ina Primiana, S.E., MT. selaku Ketua Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi (STIE) Bandung.
2. Bapak Dr. rer. nat. Martha Fani Cahyandito, S.E., MSc., CSRS. selaku Wakil Ketua I Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi (STIE) Bandung.
3. Bapak Dr. Herry Achmad Buchory, S.E., MM. selaku Wakil Ketua II Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi (STIE) Bandung.
4. Bapak Dr. Sudi Rahayu, S.E., MM. selaku Wakil Ketua III Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi (STIE) Bandung.
5. Bapak Dr. Anton Mulyono Azis, S.E., MT. selaku Ketua Program Studi S1 Manajemen Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi (STIE) Bandung.
6. Ibu Maya Irjayanti, S.E., M.BA. selaku Sekretaris Program Studi S1 Manajemen Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi (STIE) Bandung.
7. Bapak Dani Dagustani, Ir., MM. selaku dosen wali Manajemen 8 angkatan 2011.
8. Seluruh dosen serta staf BAAK, BAU, perpustakaan dan staf Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi (STIE) Ekuitas lainnya yang turut membantu penulis.
9. Kedua orangtua Papa dan Mamaterimakasih kasih sayang kalian terimakasih doanya serta untuk keluarga tercinta yang telah memberikan penulis dorongan semangat baik moril maupun materil.
10. Untuk para pegawai bank BCA, BTN, Mandiri, Panin terimakasih bantuan dan masukannya.

11. Untuk Farid, kang Ircham, Fransisca, Syarifah, Dara, Citra, Dewi, Laras terimakasih dukungannya selama ini terimakasih banyak dukungan dan bantuannya selama ini kalian yang selalu menguatkan ku.
12. Untuk teman-temanku Siska, Neneng, Henny, Ayu Z, Indri, Widya, Ade, Sofa, Cindy, Megi dan untuk anak-anak Manajemen 8 angkatan 2011 terimakasih suport-nya selama ini.

Menyadari akan keterbatasan kemampuan dalam hal pengetahuan, keterampilan dan pengalaman, maka penulis menyadari bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan serta jauh dari kata sempurna, oleh karena itu penulis mengharapkam saran dan kritik yang membangun untuk perbaikan di masa yang akan datang.

Akhir kata, penulis berharap semoga Skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak. Semoga di masa yang akan datang penulis mampu membuat karya tulis yang lebih baik lagi dari apa yang telah dihasilkan saat ini.

Bandung, Februari 2015

Penulis

## DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN

LEMBAR PERNYATAAN

ABSTRAK .....	iii
ABSTRACT.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN .....	xiv
<b>BAB I     PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	6
1.3 Maksud dan Tujuan Penelitian.....	6
1.4 Kegunaan Penelitian.....	7
1.5 Lokasi dan Waktu Penelitian.....	8
<b>BAB II     TINJAUAN PUSTAKA, KERANGKA PEMIKIRAN,</b>	
<b>             DAN HIPOTESIS PENELITIAN.....</b>	<b>9</b>
2.1 Tinjauan Pustaka .....	9
2.1.1 Tinjauan Umum Mengenai Bank.....	9
2.1.1.1 Pengertian Bank.....	9

2.1.1.2 Asas, Fungsi, dan Tujuan Perbankan.....	10
2.1.1.3 Jenis-Jenis Bank .....	12
2.1.1.4 Kegiatan Usaha Bank .....	16
2.1.2 Tinjauan Mengenai Kredit .....	20
2.1.2.1 Pengertian Kredit .....	20
2.1.2.2 Manfaat Kredit.....	21
2.1.2.3 Jenis Kredit .....	22
2.1.3 Tinjauan Mengenai Pertumbuhan Kredit.....	25
2.1.4 Tinjauan Mengenai Kredit Properti .....	26
2.1.4.1 Pengertian Kredit Properti .....	26
2.1.4.2 Jenis Kredit Properti .....	27
2.1.5 Tinjauan Mengenai <i>Loan to Value</i> (LTV).....	28
2.1.5.1 Pengertian <i>Loan to Value</i> (LTV) .....	28
2.1.5.2 Penerapan Kebijakan <i>Loan to Value</i> (LTV) .....	29
2.1.5.3 Penerapan <i>Loan to Value</i> (LTV) Surat Edaran Bank Indonesia No. 15/40/DKMPK .....	30
2.1.6 Tinjauan Mengenai Peraturan Bank Indonesia No. 11/25/PBI/2009 .....	34
2.3 Kerangka Pemikiran.....	47
2.4 Hipotesis.....	51

<b>BAB III</b>	<b>OBJEK DAN METODE PENELITIAN.....</b>	<b>52</b>
3.1	Objek Penelitian .....	52
3.1.1	Gambaran Umum Perusahaan.....	52
3.1.1.1	Sejarah Singkat Bank BCA .....	52
3.1.1.2	Sejarah Singkat Bank BTN.....	54
3.1.1.3	Sejarah Singkat Bank Mandiri.....	57
3.1.1.4	Sejarah Singkat Bank Panin .....	59
3.2	Metode Penelitian.....	60
3.2.1	Metode yang Digunakan .....	60
3.2.2	Operasionalisasi Variabel Penelitian .....	61
3.2.3	Populasi dan Teknik Penentuan Sampel .....	64
3.2.4	Teknik Pengumpulan Data .....	64
3.2.5	Rancangan Pengujian Hipotesis.....	65
<b>BAB IV</b>	<b>HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>69</b>
4.1	Penerapan <i>Loan to Value</i> (LTV) Sebelum dan Sesudah Peraturan Bank Indonesia No. 11/25/PBI/2009 .....	69
4.1.1	Penerapan <i>Loan to Value</i> (LTV) Sebelum Peraturan Bank Indonesia No. 11/25/PBI/2009 .....	69
4.1.2	Penerapan <i>Loan to Value</i> (LTV) Sesudah Peraturan Bank Indonesia No. 11/25/PBI/2009 .....	70
4.2	Pertumbuhan Kredit Properti Sebelum dan Sesudah Penerapan <i>Loan to Value</i> Menurut Peraturan Bank Indonesia No. 11/25/PBI/2009 .....	74

4.2.1	Pertumbuhan Kredit Properti Sebelum Penerapan	
	<i>Loan to Value</i> (LTV) Menurut Peraturan	
	Bank Indonesia No. 11/25/PBI/2009 .....	74
4.2.2	Pertumbuhan Kredit Properti Sesudah Penerapan	
	<i>Loan to Value</i> (LTV) Menurut Peraturan	
	Bank Indonesia No. 11/25/PBI/2009 .....	78
4.3	Analisis Data .....	83
4.3.1	Uji Normalitas.....	83
4.3.2	Uji Statistik <i>Paired Sampel t-test</i> (dependent).....	85
4.4	Pembahasan.....	89
<b>BAB V</b>	<b>KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>93</b>
5.1	Kesimpulan .....	93
5.2	Saran.....	95
	<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>96</b>
	<b>LAMPIRAN</b>	

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Perkembangan jumlah kredit properti sebelum ada penerapan kebijakan <i>Loan to Value</i> (LTV) periode 2006-2009.....	4
Tabel 1.2 Perkembangan jumlah kredit properti sesudah ada penerapan kebijakan <i>Loan to Value</i> (LTV) periode 2010-2013.....	4
Tabel 2.1 Rasio <i>Loan to Value</i> (LTV) .....	33
Tabel 3.1 Operasionalisasi variabel .....	63
Tabel 4.1 Rasio <i>Loan to Value</i> (LTV) .....	73
Tabel 4.2 Perkembangan Kredit Properti Sebelum Penerapan <i>Loan to Value</i> (LTV) Periode 2006-2009.....	75
Tabel 4.3 Perkembangan Kredit Properti Sesudah Penerapan <i>Loan to Value</i> (LTV) Periode 2010-2013.....	79
Tabel 4.4 <i>Tests of Normality</i> .....	84
Tabel 4.5 <i>Paired Samples Statistics</i> .....	85
Tabel 4.6 <i>Paired Samples Correlation</i> .....	86
Tabel 4.7 Pedoman untuk memberikan interpretasi koefisien kolerasi.....	87
Tabel 4.8 <i>Paired Samples Test</i> .....	88

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka pemikiran .....	50
Gambar 4.1 Perkembangan Kredit Properti Sebelum Penerapan Kebijakan <i>Loan to Value</i> (LTV) Menurut Peraturan Bank Indonesia No. 11/25/PBI/2009 Periode 2006-2009 (berdasarkan (Rp) Miliar) .....	76
Gambar 4.2 Perkembangan Kredit Properti Sebelum Penerapan Kebijakan <i>Loan to Value</i> (LTV) Menurut Peraturan Bank Indonesia No. 11/25/PBI/2009 Periode 2006-2009 (berdasarkan presentase) .....	76
Gambar 4.3 Perkembangan Kredit Properti Sesudah Penerapan Kebijakan <i>Loan to Value</i> (LTV) Menurut Peraturan Bank Indonesia No. 11/25/PBI/2009 Periode 2010-2013 (berdasarkan (Rp) Miliar) .....	80
Gambar 4.4 Perkembangan Kredit Properti Sesudah Penerapan Kebijakan <i>Loan to Value</i> (LTV) Menurut Peraturan Bank Indonesia No. 11/25/PBI/2009 Periode 2010-2013 (berdasarkan presentase) .....	80

## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Surat Perubahan Judul
- Lampiran 2 Data Laporan Tahunan Bank BCA, BTN, Mandiri, Panin periode 2006-2013
- Lampiran 3 Hasil Perhitungan Statistik *SPSS* versi 20
- Lampiran 4 Surat Keterangan Melakukan Wawancara di Bank BCA, BTN, Mandiri, Panin
- Lampiran 5 Surat Keputusan Pembimbing Skripsi
- Lampiran 6 Fotokopi Kartu Bimbingan
- sLampiran 7 *Curriculum Vitaess*

