

***LOSS GIVEN DEFAULT (LGD) KREDIT
PEMILIKAN RUMAH (KPR) DI INDONESIA:
ANALISIS MODEL INDUSTRI PERBANKAN
DAN BANK BTN CABANG PURWOKERTO
TAHUN 2002-2013***



SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat
untuk menyelesaikan Program Sarjana (S1)
pada Program Sarjana Fakultas Ekonomika dan Bisnis
Universitas Diponegoro

Disusun Oleh:

AISYAH OKTASARI DIAN PERTIWI

12010110120033

**FAKULTAS EKONOMIKA DAN BISNIS
UNIVERSITAS DIPONEGORO
2014**

PERSETUJUAN SKRIPSI

Nama : Aisyah Oktasari Dian Pertiwi
Nomor Induk Mahasiswa : 12010110120033
Fakultas/Jurusan : Ekonomika dan Bisnis/Manajemen
Judul Skripsi : ***LOSS GIVEN DEFAULT (LGD) KREDIT
PEMILIKAN RUMAH (KPR) DI INDONESIA:
ANALISIS MODEL INDUSTRI PERBANKAN
DAN BANK BTN CABANG PURWOKERTO
TAHUN 2002-2013***
Dosen Pembimbing : Erman Denny A., S.E., M.M.

Semarang, 20 Juni 2014

Dosen Pembimbing,

Erman Denny A., S.E., M.M.
NIP 19761205 200312 1001

PENGESAHAN KELULUSAN UJIAN

Nama : Aisyah Oktasari Dian Pertiwi
Nomor Induk Mahasiswa : 12010110120033
Fakultas/Jurusan : Ekonomika dan Bisnis/Manajemen
Judul Skripsi : ***LOSS GIVEN DEFAULT(LGD) KREDIT
PEMILIKAN RUMAH (KPR) DI INDONESIA:
ANALISIS MODEL INDUSTRI PERBANKAN
DAN BANK BTN CABANG PURWOKERTO
TAHUN 2002-2013***

Telah dinyatakan lulus ujian pada tanggal 26 Juni 2014

Tim Penguji:

1. Erman Denny A., S.E., MM. (.....)
2. Dr. Harjum Muharam, S.E., ME. (.....)
3. Drs. Prasetiono, M.Si. (.....)

PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Yang bertandatangan di bawah ini saya, Aisyah Oktasari Dian Pertiwi, menyatakan bahwa skripsi dengan judul ***LOSS GIVEN DEFAULT (LGD) KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DI INDONESIA: ANALISIS MODEL INDUSTRI PERBANKAN DAN BANK BTN CABANG PURWOKERTO TAHUN 2002-2013*** adalah hasil tulisan saya sendiri. Dengan ini saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa dalam skripsi ini tidak terdapat keseluruhan atau sebagian tulisan orang lain yang saya ambil dengan cara menyalin atau meniru dalam bentuk rangkaian kalimat atau simbol yang menunjukkan gagasan atau pendapat atau pemikiran dari penulis lain, yang saya akui seolah-olah sebagai tulisan saya sendiri, dan/atau tidak terdapat bagian atau keseluruhan tulisan yang saya salin itu, atau yang saya ambil dari tulisan orang lain tanpa memberikan pengakuan penulis aslinya.

Apabila saya melakukan tindakan yang bertentangan dengan hal tersebut di atas, baik sengaja maupun tidak, dengan ini saya menyatakan menarik skripsi yang saya ajukan sebagai hasil tulisan saya sendiri ini. Bila kemudian terbukti bahwa saya melakukan tindakan menyalin atau meniru tulisan orang lain seolah-olah hasil pemikiran saya sendiri, berarti gelar dan ijazah yang telah diberikan oleh universitas batal saya terima.

Semarang, 20Juni 2014

Yang membuat pernyataan,

Aisyah Oktasari Dian Pertiwi
NIM 12010110120033

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Ya. Dunia bukanlah tempat mencari keadilan, bukan pula tempat berseminya keikhlasan. Saat seorang anak “melihat dunia” dan kembalilah ia kepada keluarganya, kepada ibunya. Seraya sang anak berkata “Ibu, aku lelah”. Tetapi lebih besar dari itu, Sang Khaliq telah bersifat dengan 99 asma-Nya dan dia janjikan tempat terindah untuk kembali. Duhai. Istirahat hanya ada di surga. ☺

Untuk dua orang terhebat, mama dan babeh.

Dan untuk diriku, tak ada salahnya menghadiahi diri sendiri untuk sebandel skripsi, selangit doa, seutas mimpi, seongkok bakti.

Aku tidak mempersembahkan skripsi ini untuk adik-adikku, tak berminat mungkin mereka membacanya, tetapi perjuangan dalam menikmati dan menghadapi seluruh proses dari semua episode belajar harus aku tularkan.

ABSTRACT

Property industry drives economic activity by having a multiplier effect. On one hand the industry is pushing of economic activities in other sectors are related. On the other hand, excessive of property development industry can also have a negative impact for economy in case of oversupply. Therefore in the lending activities bank must take security elements to minimize credit risk, such as Loss Given Default (LGD) or Severity of Loss.

This research will analyze the factors that influence Loss Given Default (LGD) of loans mortgages in Indonesia during 2002-2013 using two models of research. LGD 1 models for Indonesian State Banks and LGD 2 models for sampled on BTN Bank Branch of Purwokerto.

The results of this study indicate that there is no LGD on mortgages loans in both of the Indonesian state banks models or BTN Bank Branch of Purwokerto models. The property industry in Indonesia is unique among other countries as it offers a high return low risk investments. Property prices in Indonesia still stables despite high inflation and rising on interest rates. Based on the analysis, the Indonesian State Banks's LGD influenced by House Price and the Loan Amount, Growth BI Rate, and Growth GDP not significant. While at BTN Bank Branch of Purwokerto shows results that LTV, Unpaid Day, and Prime Lending Rate to be factors that influenced the LGD.

Keywords: Loss Given Default, Mortgage Loans, House Price, Loan Amount, Growth BI Rate, Growth GDP, LTV, Prime Lending Rate, Unpaid Day.

ABSTRAK

Industri properti dapat menjadi pendorong bagi kegiatan ekonomi dengan memiliki efek pengganda (*multiplier effect*). Di satu sisi industri ini mendorong serangkaian aktivitas ekonomi pada sektor-sektor lain yang terkait. Di sisi lain, perkembangan industri properti yang berlebihan dapat pula menimbulkan dampak negatif bagi perekonomian bila terjadi *oversupply*. Oleh karena itu di dalam penyaluran kreditnya bank harus memerhatikan unsur keamanan untuk meminimalisir risiko kredit, salah satunya risiko *Loss Given Default (LGD)* atau *Severity of Loss*.

Pada penelitian ini akan menganalisis faktor-faktor yang memengaruhi terjadinya *Loss Given Default (LGD)* pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Indonesia tahun 2002-2013 dengan menggunakan 2 model. Penelitian model LGD 1 merupakan penelitian pada Bank Persero dan model LGD 2 merupakan sampel pada Bank BTN Cabang Purwokerto.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa tidak terjadi LGD pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Indonesia baik pada model Bank Persero maupun Bank BTN Cabang Purwokerto. Industri properti di Indonesia memiliki keunikan dibanding industri properti di negara lain karena menawarkan investasi *high return low risk*. Harga properti di Indonesia tetap stabil meski tingkat inflasi tinggi dan suku bunga naik. Berdasarkan hasil analisis, pada Bank Persero LGD dipengaruhi oleh *House Price* dan *Loan Amount*, *GrowthBI Rate* berpengaruh, dan *GrowthGDP* tidak signifikan. Sementara pada Bank BTN Cabang Purwokerto menunjukkan hasil LTV, Hari Tunggakan dan Suku Bunga Dasar Kredit menjadi faktor memengaruhi LGD.

Kata kunci: *Loss Given Default*, KPR, *House Price*, *Loan Amount*, *GrowthBI Rate*, *Growth GDP*, LTV, Suku Bunga Dasar Kredit, Hari Tunggakan.

KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah Swt., Rabb semesta alam, yang masih memberikan kesempatan untuk terus belajar dan berkarya. Memberi keridhoan, kekuatan, dan limpahan berkah hingga *alhamdulillah* skripsi berjudul **LOSS GIVEN DEFAULT (LGD) KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DI INDONESIA: ANALISIS MODEL INDUSTRI PERBANKAN DAN BANK BTN CABANG PURWOKERTO TAHUN 2002-2013** dapat diselesaikan. Shalawat dan salam semoga selalu terlimpahkan kepada Nabiallah Muhammad Saw., keluarga, sahabat, dan umatnya yang setia hingga akhir zaman. *Aamiin, in shaa Allah*. Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Sarjana (S1) pada Program Sarjana Fakultas Ekonornika dan Bisnis Universitas Diponegoro.

Selama masa studi di Jurusan Manajemen FEB UNDIP dan khususnya dalam proses penyusunan skripsi ini telah banyak pihak yang menginspirasi, terlibat, dan membantu. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih sembari berharap "*Jazakumullah khairan katsiran*" kepada:

1. Kedua orang tua terhebat, Babeh H. Samhudi dan Mama Hj. Endang Golkarwati Samhudi, yang tentu tak henti berdoa, kembali menumbuhkan harapan yang sayup kabur, mengembalikan arah yang belok, tempat bersimpu, selalu memberikan kepercayaan dan kebebasan asalkan itu tak menyekutukan Allah dan bertanggung jawab. Untuk dua jagoan keluarga, anak-anak sholeh, adik-adikku. Hamid Cahyo Luhur Pambudi *aka* Dek

Ayo, Mukhammad Sidqi *aka* Awawa *aka* Dek Aya. *Let's be a polite children for our parents!*☺

2. Keluarga besar Embah Hj. Painah Tikno Suprpto, Embah Theresia Ramona, Eyang Ir. H. M. Teguh Soedirman, dan Eyang Hj. Titi Wahyuni Soedirman. Doakan kami selalu agar bisa menjadi generasi penerus yang amanah. *Aamiin.*
3. Keluarga besar Pondok Pesantren Az Zuhri Semarang. *Khususon ila* Abah Syaikh Syaiful Anwar Zuhri Rosyid, Umi, dan Gus H. M. Luqman Hakim, S.Sos. Di sinilah hati belajar, menentramkan ruh, menge-charge iman.
4. Dekan FEB UNDIP, Bapak Prof. Drs. H. Mohamad Nasir, M.Si., Akt., Ph.D. Lepas dari beliau sebagai seorang pimpinan di kampus, dari seorang teman saya dengar kesantunan beliau dalam merangkul sesama. Bervisi di dalam kehangatan keluarga yang damai dengan keimanan. Semoga FEB semakin *goes marching in!*
5. Bapak Dr. Suharnomo, S.E., M.Si., sekalu Ketua Jurusan Manajemen. *You are rock, Sir!* Beliau selalu menginspirasi untuk selalu kerja keras dan kerja cerdas. Mengimbangi dunia dengan menyelam mencari bekal akhirat. *Open mind*, solutif, humoris, dan berani tampil beda karena kita tak boleh sekadar menjadi *follower*. *Viva Manajemen!*
6. Bapak Erman Denny A., SE., MM., beliauah dosen pembimbing, orang tua (papi), bos, pujangga, teman, dan sahabat. Di semester I, awal saya mengenal beliau dengan kesan tak terlupakan. Terlambat masuk kelas Matematika Ekonomi di E.A. 3.08, diizinkan masuk dengan jaminan uang

Rp 10.000,00 yang diharapkan dapat digunakan untuk membeli kebutuhan kelas atau merintis membangun bisnis koperasi simpan pinjam. Hanya di semester VII saya tidak diampu beliau. Terima kasih Bapak untuk bimbingan dan masukan selama penyusunan skripsi dengan beberapa kali berganti topik. Terima kasih juga telah memberikan kesempatan bagi saya untuk belajar di Laboratorium Manajemen, belajar bersama orang-orang hebat dan beruntung.

7. Dosen-dosen yang begitu membekas di hati:

- a. Bapak Dr. Harjum Muharam, SE., ME., yang kerap dipanggil Abi Harjum oleh teman-teman asisten Laboratorium Manajemen. Beliau kerap menyempilkan hikmah kehidupan dan penyegaran rohani di sela-sela kuliah yang kerap memusingkan.

“Ketika kamu telah memilih seseorang sekarang, berarti kamu menutup probabilitas mendapatkan orang yang lebih baik di masa depan”. “Laki-laki itu dilihat dari ekspektasinya”.

Terima kasih telah memberikan kesempatan bagi saya untuk belajar di Laboratorium Manajemen dan banyak berdiskusi tentang penelitian ini.

- b. Bapak Idris, SE., MM., yang sering saya repotkan saat masih bergabung di HMJM. Mengajar dengan cara yang ringan dan menginspirasi.
- c. Bapak Dr. Ahyar Yuniawan, S.E., M.Si. yang menginspirasi saya dengan keteguhan hati dan prinsip beliau ketika mengajar mata kuliah Sejarah Pemikiran Manajemen (SPM).

- d. Bapak Dr. Susilo Toto Rahardjo, S.E, MT. memberi kesempatan saya untuk belajar menjadi tim lapangan saat pembuatan disertasi beliau.
 - e. Bapak Rizal Hari Magnadi, SE., MM., dosen muda yang begitu *friendly, open minded*, dan memiliki *master plan* untuk kemajuan FEB. Setidaknya dua kali pengajuan PKM dan *paper* beliau menjadi dosen pembimbing.
 - f. Bapak Akhmad Syakir Kurnia, S.E., M.Si., Ph.D. *Great, Sir!* Mengajar dengan cara yang ringan tetapi berbobot. Pak Syakir sesekali menghubungkan dan “membuka” fakta bagaimana Islam menginspirasi ilmu pengetahuan di dunia.
 - g. Bapak Drs. Bambang Munas Dwiyanto, S.E., MM selaku dosen wali.
 - h. Ibu Alfa Farah, S.E., M.Sc., selaku pembina UPK Tari FEB UNDIP. Belajar sistematis, komitmen, dan konsisten.
8. Segenap staf pengajar di Fakultas Ekonomika dan Bisnis UNDIP.
9. Segenap karyawan dan K3 semua gedung FEB. Terima kasih karena secara langsung maupun tidak langsung mendukung aktivitas dan prestasi saya dalam bidang akademik, organisasi, dan kegiatan-kegiatan lain. Untuk Bapak-bapak yang ramah dan sigap : Pak Pi'i, Pak Hasan, Pak Abud, Pak Gundul, Pak Sa'ud, Mas Tio, Mas Trimmo, dan kawan-kawan.
10. Segenap pahlawan tanpa tanda jasa yang menanamkan bekal sebelumnya : Dewan Guru SD N 2 Grendeng Purwokerto, Ustadz Ustadzah SMPIT Al Irsyad Al Islamiyyah Purwokerto, dan Dewan guru SMA N 1 Purwokerto.

11. Himpunan Mahasiswa Jurusan Manajemen (HMJM) *where I feel home.*

Terima kasih untuk keluarga besar HMJM, kakak-kakak : Mas Boss *aka* Risky Darmawan, *Manager of Project Division* Mas Eko Adi Siswanto, *Vice Manager* Mas Dimas Langgeng Abadi, Mas Cahaya Agung Purnama, Mas Dimas Adi Nugraha, Mas Awan Yogatama, Mas Yobi Pratama Rukanda, Mas Gita Pilar Paramaaji, Mbak Novita Indah Nugraheni, Mbak Indriyatri Rima P., Mbak Ade Sumartini, Mbak Fanny Puspitasari, Mbak Indira Pratiwi, Mbak Puti Kumala Sari. Sobb-sobb 2010 : Akhtian Ferdhani, Afif Raihan Andika Putra, Wastu Adjie, Revanda Pramudia, Ferdy Ramadhan Atnan, Irfan Nasution, Devki Prasasti, Khansa Ghina Khoirunnisa. Adik-adik : Laksmana Pratama, Novan Reza Pahlevi, Ghalih Viratama R., Nabila HN Farida Athoammar, Noventia K.P. *Proud to be a pieces of HMJM!*

12. UPK TARI FEB UNDIP. Alhamdulillah telah berhasil menjadi UPK dan melahirkan divisi Tari Jawa “Citrалoka” dengan jatuh bangunnya mimpi bersama Indah Roekmini, dan segenap laskarnya : Nisrina Widayuni, Kristantina Wahyu Prasiwi, Syarifah Labibah K., Mailiza Damayanti, Rachmatika Adiningtyas, Esti Rizqia Asfa I., Ananda Septa Putri P., Yuyun Murti Sari, Rizki Cahya Wulandari, Rizka Melinda Dewi, Erthia Fadilla Mauliyah, Niken Matofani, dan Desiana Tria Paramitha hingga melahirkan generasi berikutnya. Tari Jawa *seerrr~For our boss also* Intan Soraya. UPK Tari : Cinta Budaya Indonesia!

13. UKM Kesenian Jawa (KJ) meski tak bergabung lagi, tetapi KJ merupakan batu loncatan selain karena menari dengan Mbak Novita dan Mbak Desy untuk membentuk Tari Jawa di FEB.
14. Indonesia *Marketing Association* (IMA) LC UNDIP, yang saya tinggalkan karena memilih prioritas lain.
15. Laskar BM yang dipertemukan saat ospek, pontang-panting bersama memperjuangkan tanda tangan KRS dan KHS. Semangat terus *OurCaptain* Achmad Faizal Muttaqien, Irfan Nasution, Adhitya Dasha S., Rajendra Wishnu T., Pramudita Adriant Putra, M. Rizky Akbar, Fajar Wiryawan, Daksa Adi Pradipta, Aria Primadoni, Daniel Setiawan, Irene Rosa Lulullangi, Ayu Indira G.D., Asoka Nusa Bela, Venti Eka Permatasari, Arina Nurnandini, Trivanda Dewi Cahyani, Harmusa Oktaviani, Eva C. Pardede, dan Natasya Primananda.
16. *Squad* Asisten Laboratorium Manajemen: Mas Nurul Hakim, Mas Panuntun Tyas Adi, Revanda Prmaudia, Edo Sri Harsanto, Novan Reza Pahlevi, Mbak Novita Indah Nugraheni, Mbak Tara Ninta Ikrima, Frisca Devi Choirunnisa, Nabila HN. Farida Athoammar. “*Kalian sungguh mati satu tumbuh seribu, fufufu~*”
17. Teman-teman *Skiers Tirtoski Kecski yang keceski*—Pengurus Kecamatan Tirto Kabupaten Pekalongan KKN PPM TIM II 2013. Untuk Korcam Wildan Ardiasnyah, Wakorcam M. Zulfa Alfaruq, rekan duet Sekcam Rona Trisnaningtyas, Bendahara AgusRiyanto P., Sie Acara Liza Nurul Khotimah dan Bangkit Sasongko, Sie Danus Ayu Rahmawati Tirto dan

Sundari Yuwan A., Sie Dekdok Rajendra Wishnu T. Dan Mas Arief Andriansyah, Sie Humas Nindita Ria N. dan Yohanis Lundji K.M, Sie Transkapjin Shafira Isna N., dan Hendy Aprilian Hidayat—yang juga sabahat pena, teman *brainstorming*, dan suhu ekonometrika yang sabar dan senantiasa berbagi (*Thankies, Ding!*).

18. Teman-teman ahli ibadah Desa Sidorejo KKN PPM TIM II UNDIP 2013: Kordes Bagus D. H. Respati, Ervin, Nikolas Handoko si temen belanja, Sekdes sekaligus kasur-*mate* Annisa *aka* Imah, Bendes Murni Julianti *aka* Murnire, Nur Isnaeni *aka* Dayat, Priska Y. Sinaga *aka* Wati, Nurul Retno Hapsari *aka* Uyul, Mbak Siska Septi Wijayanti. *We love sempolan. We do!*
19. Teman-teman Manajemen UNDIP 2010. Dari merekalah saya belajar menghargai dan bertahan hidup dari beragam heterogeneitas. *See You On Top!*
20. Keluarga Besar Dian Pertiwi Group, segenap direksi dan karyawan: PT Luhur Putra Mandiri, CV Dian Pertiwi, dan UD Dian Pertiwi yang sabar menghadapi Mba Ayi yang bawel ini. Salam dedikasi! Untuk kesejahteraan. Untuk ibadah.
21. Untuk sahabat yang Allah berikan agar saling menjaga, menasihati dalam kebaikan dan kesabaran:
 - a. Sahabat-sahabat An Narojil SMPIT Al Irsyad Al Islamiyyah Purwokerto *especially for* Niswati Syarifah Anwar, Latifatun Nikmah, Shoffa Shabrina Henandar, dan Ginarsih Hutami.

- b. Sahabat SMA N 1 Purwokerto, melalui ROHIS, OSIS, dan PASKIBRA kami bertemu : Moch. Afrizal Lutfi, Barkah Agung Sanyoto, Ady Azis Resiawan, Rizqi Murti Fathoni, Selia Stefi Yuliasari, Halida Pamulatjati, Ida Listyaningsih, dan Citra Puspita.
 - c. Nying-Nying Bersaudara pemecah kepatuhan “*The Bar Bar*”: Hana Pratiwi Burhan, Whinda Dwi Sapurti, Dina H.A.Y., Rama Abdul Firdaus, dan Waskito Ady—tetangga, adik, saingan, sahabat.
 - d. Grup Tongsis diisi oleh ukhti ukhti : *soulmate* Hana Prawtiwi Burhan yang tak terpisahkan sejak kelas X SMA, Zannuba Rifqi yang dipertemukan di Kos Kuning Perumda 33, sesama Laskar BM Irene Rosa Lullulangi, dan Shabrina Widyanti yang bersama-sama merasakan jatuh bangun berkarya.
22. Segenap direksi dan karyawan Bank BTN Cabang Purwokerto yang telah bersedia berbagi, berdiskusi, dan menjadi objek penelitian.
23. Pihak lain yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu. Siapa pun itu, apa pun itu, terima kasih. Mohon maaf untuk segala kekurangan dan khilaf. *See you on top!Barakallah.*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	ii
PERSETUJUAN SKRIPSI	ii
PENGESAHAN KELULUSAN UJIAN	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
<i>ABSTRACT</i>	vi
ABSTRAK.....	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI.....	xvi
DAFTAR TABEL.....	xx
DAFTAR GAMBAR	xxi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xxii
BAB IPENDAHULUAN.....	xxii
1.1. Latar Belakang.....	1
1.1.1. Pertumbuhan Ekonomi dan Perkembangan Perbankan di Jawa Tengah.....	5
1.1.2. Penyaluran KPR dan Risiko Kredit Bank.....	7
1.2. Rumusan Masalah.....	13
1.3. Tujuan Penelitian	17
1.4. Manfaat Penelitian	18
1.5. Sistematika Penulisan	19
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	11
2.1. Tinjauan Pustaka.....	21
2.1.1. Kredit	21
2.1.2. Kredit Pemilikan Rumah.....	29
2.1.3. <i>Loss Given Default</i>	31
2.1.4. Faktor-Faktor yang Memengaruhi Terjadinya LGD Bank Persero.....	33
2.1.4.1. <i>House Price</i>	33
2.1.4.2. Jumlah Pinjaman (<i>Loan Amount</i>).....	34
2.1.4.3. <i>Grwoth BI Rate</i>	35
2.1.4.4. <i>Growth Gross Domestic Product</i>	36
2.1.5. Faktor-Faktor yang Memengaruhi Terjadinya LGD Bank BTN Cabang Purwokerto.....	38

2.1.5.1. <i>Loan To Value</i> (LTV)	38
2.1.5.2. Suku Bunga Dasar Kredit (SBDK)	39
2.1.5.3. Hari Tunggakan.....	40
2.2. Landasan Teori.....	41
2.2.1. <i>Moral Hazard Theory</i>	41
2.2.2. Risiko Kredit	42
2.3. Penelitian Terdahulu	44
2.3.1. Pengaruh Variabel Independen terhadap Variabel Dependen.....	48
2.3.1.1. Pengaruh <i>House Price</i> terhadap LGD.....	48
2.3.1.2. Pengaruh <i>Loan Amount</i> terhadap LGD	49
2.3.1.3. Pengaruh <i>Growth BI Rate</i> terhadap LGD	50
2.3.1.4. Pengaruh <i>Growth Gross Domestic Product</i> terhadap LGD.....	50
2.3.1.5. Pengaruh <i>Loan To Value</i> (LTV) terhadap LGD	51
2.3.1.6. Pengaruh Suku Bunga Dasar Kredit (SBDK) terhadap LGD	51
2.3.1.7. Pengaruh Hari Tunggakan terhadap LGD.....	52
2.4. Kerangka Pemikiran.....	52
2.5. Hipotesis	53
BAB III METODE PENELITIAN	55
3.1. Variabel Penelitian.....	55
3.1.1. Variabel Bebas	55
3.1.2. Variabel terikat.....	56
3.2. Definisi Operasional Variabel.....	56
3.2.1. <i>Loss Given Default</i> (LGD)	56
3.2.2. <i>House Price</i>	57
3.2.3. Jumlah Pinjaman (<i>Loan Amount</i>).....	59
3.2.4. <i>Growth BI Rate</i>	60
3.2.5. <i>Growth Gross Domestic Product</i>	60
3.2.6. <i>Loan to Value</i> (LTV).....	61
3.2.7. Suku Bunga Dasar Kredit (SBDK)	61
3.2.8. Hari Tunggakan.....	62
3.3. Jenis dan Sumber Data.....	64
3.3.1. Jenis Data	64
3.3.2. Sumber Data.....	65
3.3.3. Metode Pengumpulan Data	65

3.4. Populasi dan Sampel	66
3.4.1. Populasi	66
3.4.2. Sampel	66
3.5. Metode Analisis	67
3.5.1. Uji Asumsi Klasik	67
3.5.1.1. Uji Multikolinearitas	67
3.5.1.2. Uji Autokorelasi	68
3.5.1.3. Uji Heteroskedastitas	69
3.5.1.4. Uji Normalitas	71
3.5.2. Regresi Data Runtun Waktu (<i>Time Series</i>)	71
3.5.3. Regresi <i>Cross Section</i>	72
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	74
4.1. Deskripsi Objek Penelitian	74
4.2. Analisis Deskriptif Model LGD 1	76
4.3. Hasil Uji Asumsi Klasik Model LGD 1	79
4.3.1. Uji Multikolinearitas	79
4.3.2. Uji Heteroskedastitas	80
4.3.3. Uji Autokorelasi	81
4.3.4. Uji Normalitas	83
4.4. Hasil Analisis Regresi	83
4.4.1. Regresi <i>Time Series</i> Model LGD 1	83
4.4.2. <i>Growth GDP</i>	87
4.4.3. <i>Growth BI Rate</i>	89
4.4.4. <i>House Price</i>	91
4.4.5. <i>Loan Amount</i>	93
4.4.6. <i>Autoregressive dan Moving Average (ARMA)</i>	93
4.5. Analisis Deskriptif Model LGD 2	94
4.6. Hasil Uji Asumsi Klasik Model LGD 2	96
4.6.1. Uji Multikolinearitas	97
4.6.2. Uji Heteroskedastitas	98
4.6.3. Uji Normalitas	100
4.7. Analisis Regresi <i>Cross Section</i> Model LGD 2	101
4.7.1. <i>Loan To Value (LTV)</i>	103
4.7.2. Suku Bunga Dasar Kredit (SBDK)	103

4.7.3.Hari Tunggakan.....	104
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	105
5.1 Kesimpulan	105
5.1.1.Model LGD 1	105
5.1.2.Model LGD 2	106
5.2.Keterbatasan Penelitian.....	108
5.3.Saran	108
DAFTAR PUSTAKA	110
LAMPIRAN.....	112

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1. Realisasi KPR Bank BTN Cabang Purwokerto Tahun 2002-2012.....	7
Tabel 2.1. Kualitas Kredit Menurut Bank Indonesia	29
Tabel 2.2.Faktor-Faktor Penyebab LGD.....	33
Tabel 2.3.Penelitian Terdahulu	45
Tabel 3.1. Definisi Operasional Variabel.....	63
Tabel 4.1.Analisis Deskriptif Regresi <i>Time Series</i>	76
Tabel 4.2.Tabel Uji Multikolinearitas Model LGD 1	79
Tabel 4.3.Hasil <i>Auxiliary Test</i> Model LGD 1	80
Tabel 4.4. Keputusan Uji <i>Durbin Watson</i>	82
Tabel 4.5.Hasil Analisis Regresi ARMA.....	86
Tabel 4.6. Perilaku <i>Growth BI Rate</i> terhadap LGD.....	91
Tabel 4.7. Jumlah Debitur Macet BTN Purwokerto	94
Tabel 4.8.Analisis Dekriptif Regresi <i>Cross Section</i> Model LGD 2.....	95
Tabel 4.9.Hasil Uji Multikolinearitas Regresi <i>Cross Section</i>	98
Tabel 4.10. Hasil <i>Auxiliary Test</i> Regresi <i>Cross Section</i>	98
Tabel 4.11. Hasil Koreksi Uji Heteroskedastisitas.....	99
Tabel 4.12. Hasil Analisis Regresi <i>Cross Section</i>	102

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1. Jumlah <i>Outstanding</i> Kredit Properti (KPR dan KPA) Bank Persero Tahun 2009-2012	3
Gambar 1.2. <i>Market Share</i> Industri Kredit Properti (KPR dan KPA) Perbankan Nasional Tahun 2012	3
Gambar 2.1. Kerangka Pemikiran Model LGD 1	52
Gambar 2.2. Kerangka Pemikiran Model LGD 2	53
Gambar 4.1. Tren Jumlah Pinjaman KPR Bank Persero Tahun 2002-2013	77
Gambar 4.2. Perilaku <i>Growth GDP</i> terhadap LGD Tahun 2002-2013.....	88
Gambar 4.3. Perilaku <i>Growth BI Rate</i> terhadap LGD Tahun 2002-2013.....	90
Gambar 4.4. Perilaku <i>House Price</i> terhadap LGD Tahun 2002-2013	92
Gambar 4.5. Histogram Hasil Uji Normalitas 113 Observasi.....	101

DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN A <i>OUTPUT</i> HASIL REGRESI	103
LAMPIRAN B DATA DEBITUR MACET BANK BTN CABANG PURWOKERTO	120

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Dalam upaya mewujudkan masyarakat Indonesia yang adil, makmur, dan sejahtera berdasarkan Pancasila dan Undang Undang Dasar 1945, pelaksanaan pembangunan nasional perlu senantiasa dipelihara dengan baik. Untuk mencapai tujuan tersebut, maka pelaksanaan pembangunan ekonomi harus lebih memerhatikan keselarasan dan keseimbangan unsur-unsur pemerataan pembangunan, stabilitas nasional, dan pertumbuhan ekonomi. Salah satunya melalui pembangunan perumahan untuk pemenuhan hak dasar rakyat Indonesia.

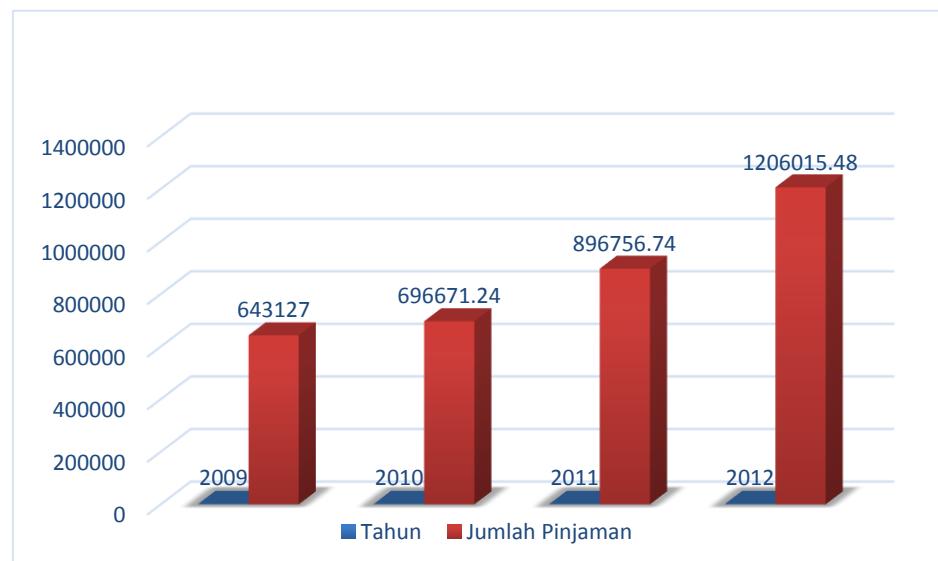
Namun demikian hak dasar rakyat tersebut masih belum sepenuhnya terpenuhi karena masih terdapat kesenjangan pemenuhan kebutuhan perumahan (*backlog*). Badan Pusat Statistik (BPS) pada tahun 2010 mencatat persentase rumah tangga yang menempati rumah kontrak atau sewa (bukan milik sendiri) secara nasional sebesar 22,3%. Dengan memperkirakan jumlah populasi rumah tangga nasional tahun 2012 di kisaran angka 60 juta, berarti masih terdapat kekurangan pasokan perumahan (*backlog*) sebesar 13,3 juta unit (www.frontier.co.id). Sementara Indonesia Property Watch (IPW) mencatat jumlah *backlog* jauh di bawah kebutuhan riil rakyat Indonesia. Hingga akhir tahun 2013 diperkirakan mencapai 21,7 juta unit rumah atau lebih tinggi dari data yang disampaikan pemerintah sebanyak 15 juta unit rumah (www.tempo.com, 2013).

Kementerian Perumahan Rakyat (Kemenpera) berupaya untuk mengatasi permasalahan *backlog* yang belum merata di sejumlah wilayah Indonesia

Kemenpera memiliki program-program yang dilaksanakan seperti, program sejuta rumah, 1000 menara rusun, Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), Bapeltarum, KPR Bersubsidi, dan sebagainya yang dikemas dalam produk perbankan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Rumah (KPR) (www.kemenpera.go.id, 2013).

Kebutuhan akan perumahan juga bisa kita lihat pada data *outstanding* kredit pemilikan perumahan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia. Bank Indonesia mencatat bahwa industri kredit kepemilikan rumah (KPR) dan kredit kepemilikan apartemen (KPA) dari periode tahun 2009-2012 mengalami peningkatan *outstanding* KPR dengan rata-rata pertumbuhan 24 %.

Gambar 1.1. Jumlah *Outstanding* Kredit Properti (KPR dan KPA) Bank Persero Tahun 2009-2012

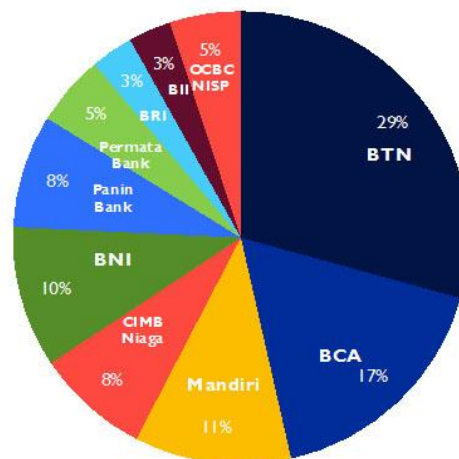


Sumber: SEKI Bank Indonesia dan diolah sendiri

Penyaluran kredit tersebut tidak lepas dari peranan dan persaingan dalam penyaluran kredit kepemilikan properti sejumlah bank. Pada tahun 2012 dalam deretan 4 besarmarket *share kredit* kepemilikan properti (KPR dan KPA), PT

Bank Tabungan Negara(Tbk.) memimpin dengan menguasai *market share* sebesar 29%, selanjutnya PT Bank Central Asia(Tbk.) sebesar 17%, PT Bank Mandiri (Tbk.) dengan 11%, dan PT Bank Negara Indonesia 46 (Tbk.) sebesar 10%. Melihat bahwa seluruh bank memiliki keyakinan yang sama akan pertumbuhan KPR mereka, persaingan antarbank dalam menyalurkan KPR tentunya akan menjadi hal yang menarik untuk diamati.

Gambar 1.2. Market Share Industri Kredit Properti (KPR dan KPA) Perbankan Nasional Tahun 2012



Sumber: *Frontier Consulting Group* (2012)

Sejalan dengan itu, seiring dengan perkembangan perekonomian nasional Indonesia, industri properti pada umumnya juga mengalami peningkatan yang positif. Meningkatnya aktivitas pada industri properti dapat menjadi salah satu indikator seberapa aktif kegiatan ekonomi secara umum yang sedang berlangsung. Namun, perkembangan industri properti perlu dicermati secara hati-hati karena dapat memberikan dampak pada dua sisi yang berbeda.

Industri properti dapat menjadi pendorong bagi kegiatan ekonomi dengan efek pengganda (*multiplier effect*) yaitu dengan mendorong serangkaian aktivitas

ekonomi pada sektor-sektor lain yang terkait. Seluruh kegiatan ekonomi baik dalam produksi barang dan jasa pada dasarnya akan selalu membutuhkan produk properti sebagai salah satu faktor produksi. Sebagai contoh, perbankan yang memberikan jasa keuangan juga memerlukan adanya produk properti secara aktif sebagai sarana untuk melakukan transaksi. Dengan demikian, kebutuhan akan produk properti akan terus meningkat sejalan dengan perkembangan kegiatan ekonomi.

Di sisi lain, perkembangan industri properti yang berlebihan dapat pula menimbulkan dampak negatif bagi perekonomian. Meningkatnya industri properti yang tidak terkendali sehingga terjadi *oversupply* dapat berdampak pada terganggunya perekonomian nasional. Gangguan tersebut khususnya terjadi bila penurunan harga di sektor properti secara drastis dan terjadinya *Loss Given Default* (LGD). Kondisi ini dapat memengaruhi kondisi keuangan perbankan karena terganggunya likuiditas dan rentabilitas bank. Sehingga dikhawatirkan dapat terjadi ketidakstabilan sistem keuangan yang pada akhirnya akan merugikan perekonomian nasional secara keseluruhan.

Bank menangkap peluang dengan melihat masih banyak masyarakat yang membutuhkan rumah dan sebagian masyarakat tidak mampu membeli rumah secara tunai. Hal ini juga didukung oleh pertumbuhan ekonomi Indonesia yang terus naik, pembangunan infrastruktur meningkat, suku bunga KPR stabil, suku bunga konstruksi rendah dan stabil, dan pasar perumahan apartemen dan perkantoran (pada 2011) tumbuh 10%–15%, bank berlomba-lomba menawarkan skema pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Strategi untuk memenangkan persaingan dalam bisnis KPR ini adalah suku bunga dan pelayanan yang kompetitif.

Hasil survei Bank Indonesia pada kuartal III tahun 2013 menyebutkan dari sisi konsumen fasilitas KPR tetap menjadi pilihan utama dalam melakukan transaksi pembelian properti. Sebesar 76,68% konsumen masih memilih KPR sebagai fasilitas utama pembiayaan pembelian properti, terutama perumahan tipe kecil. Kemudahan mengakses fasilitas KPR dan suku bunga KPR yang mulai menurun menjadi alasan. Disamping melalui fasilitas KPR hasil survei mengindikasikan sebanyak 13,82% konsumen memilih menggunakan fasilitas tunai bertahap, dan sebagian lain yaitu 9,50% membayar tunai atau *cash* keras (Survei Indeks Harga Properti Residensial, 2013).

Industri properti di Indonesia memiliki keunikan dibanding industri properti di negara lain. Di pasar properti luar negeri seperti di Amerika, Tiongkok, Australia, Singapura, dan Malaysia, jika pertumbuhan penduduk dan ekonomi rendah, harga properti akan turun saat pasar terlalu banyak penawaran (*oversupply*). Kondisi seperti ini tidak terjadi di Indonesia yang menawarkan investasi *high return low risk*. Harga properti di Indonesia tetap stabil meski tingkat inflasi tinggi dan suku bunga naik. (www.propertiindonesia.co.id, 2013)

1.1.1. Pertumbuhan Ekonomi dan Perkembangan Perbankan di Jawa Tengah

Pertumbuhan ekonomi Jawa Tengah pada tahun 2012 mencapai sebesar 6,3% (yoy), lebih tinggi dari pertumbuhan ekonomi tahun sebelumnya (6,0%) dan pertumbuhan ekonomi nasional yang sebesar 6,2% (yoy). Dari sisi penggunaan, konsumsi rumah tangga sebagai kontributor utama pertumbuhan ekonomi pada triwulan IV 2012 dengan sumbangan pertumbuhan sebesar 3,2%. Namun, pertumbuhan tertinggi terjadi pada kegiatan investasi. Pada triwulan IV 2012, investasi tumbuh 11,0% (yoy), terkait dengan

pembangunan infrastruktur dasar maupun investasi bangunan.

Konsumsi rumah tangga pada triwulan IV 2012 tumbuh cukup kuat sebesar 5,0% (yoy), meningkat bila dibandingkan triwulan sebelumnya yang sebesar 4,5% (yoy). Secara umum, pertumbuhan konsumsi rumah tangga yang masih cukup kuat tersebut antara lain dipengaruhi oleh terjaganya daya beli masyarakat sejalan dengan rendahnya tingkat inflasi. Masih kuatnya level konsumsi rumah tangga tersebut terutama tercermin pada optimisme konsumen terhadap kondisi penghasilan dan ketepatan membeli barang tahan lama (*durable goods*).

Fungsi Intermediasi dan Perkembangan Jaringan Kantor Bank Umum Kinerja intermediasi bank umum di Jawa Tengah yang diukur dengan LDR terus meningkat dari waktu ke waktu dan mencapai angka tertinggi dalam 4 tahun terakhir. LDR Bank Umum pada triwulan IV 2012 mencapai 103,9%, meningkat bila dibandingkan triwulan sebelumnya yang sebesar 99,3%. Kecenderungan peningkatan LDR didorong oleh pertumbuhan kredit bank umum yang lebih tinggi dibanding pertumbuhan DPK. Kredit yang disalurkan oleh bank umum di Jawa Tengah mengalami pertumbuhan sebesar 24,1% (yoy), meningkat jika dibandingkan triwulan sebelumnya yang tumbuh sebesar 22,0% (yoy). Penyaluran kredit bank umum di Jawa Tengah pada tahun 2012 mencapai Rp150,98 triliun yang 23,4% diantaranya merupakan kredit konsumsi (Kajian Ekonomi Regional Jawa Tengah, 2012).

Data pertumbuhan ekonomi dan perkembangan perbankan Jawa Tengah memperlihatkan optimisme pertumbuhan ekonomi, perbankan, dan daya beli konsumen di Jawa Tengah yang menjadi salah satu cerminan geliat positif

perekonomian nasional. Untuk melihat lebih jauh tentang perkembangan perbankan di Jawa Tengah, pada penelitian ini juga menganalisis perilaku dari salah satu sampel perbankan di Jawa Tengah yang aktif menyalurkan KPR yaitu, Bank BTN Cabang Purwokerto.

Bank BTN merupakan salah satu bank yang aktif menyalurkan KPR di Indonesia dengan menguasai 29% *market share* penyaluran KPR nasional pada tahun 2012 (*Frontier Consultant Group*, 2012). Di Jawa Tengah, Bank BTN Cabang Purwokerto menjadi salah satu bank yang aktif menyalurkan KPR. Selama tahun 2002-2012 *outstanding* KPR Bank BTN Cabang Purwokerto relatif terus meningkat seperti yang terlihat di bawah ini:

Tabel 1.1
Realisasi KPR Bank BTN Cabang Purwokerto Tahun 2002-2012

TAHUN	JUMLAH DEBITUR	<i>OUTSTANDING</i>	PERTUMBUHAN <i>OUTSTANDING</i>	PERTUMBUHAN DEBITUR
2002	518	12,408,537,500	N/A	N/A
2003	484	14,523,700,000	17.05%	-6.56%
2004	769	24,179,008,750	66.48%	58.88%
2005	870	29,006,723,750	19.97%	13.13%
2006	890	27,684,730,000	-4.56%	2.30%
2007	1024	42,470,535,375	53.41%	15.06%
2008	2239	149,246,549,875	251.41%	118.65%
2009	2028	180,043,104,125	20.63%	-9.42%
2010	2449	213,991,187,500	18.86%	20.76%
2011	1969	216,996,787,500	1.40%	-19.60%
2012	2196	289,700,525,000	33.50%	11.53%

Sumber: BTN Cabang Purwokerto

1.1.2. Penyaluran KPR dan Risiko Kredit Bank

Di dalam dalam pemberian kredit, bank harus memerhatikan asas-asas perkreditan yang sehat, termasuk risiko yang harus dihadapi atas kredit.

Karena bank merupakan lembaga *intermediary* yang bertugas menghimpun dana dari unit surplus dan menyalurkannya ke unit defisit sehingga pembayaran kredit berupa angsuran pokok dan bunga oleh debitur merupakan sebuah keharusan agar kegiatan operasional bank tetap berjalan dengan lancar. Salah satu unsur keamanan yang harus diperhatikan untuk meminimalisir risiko kredit adalah *Loss Given Default (LGD)* atau *Severity of Loss*.

LGD adalah nilai kerugian bank ketika debitur *default* setelah memperhitungkan nilai *recovery rate*. Bank akan melakukan penyesuaian nilai harga rumah yang diasumsikan dalam model LGD untuk memperhitungkan kondisi pasar saat ini seperti mengacu pada indeks harga properti residensial yang sesuai. Sehingga bank dapat mengantisipasi dan mengestimasi kemungkinan *default* yang terjadi.

Sejalan dengan hal itu, perbankan pun selalu memerhatikan proporsi jumlah pinjaman (*loan amount*) yang diberikan dengan menentukan batas maksimum pemberian kredit (BMPK). Hal ini dilakukan antara lain dengan melakukan penyebaran portofolio penyediaan dana melalui pembatasan penyediaan dana yang mengacu pada ketentuan presentase modal bank. Dalam KPR, batas pemberian pinjaman atau realisasi KPR dilihat dari nilai jaminan yang dijamin, seperti rumah itu sendiri. Jumlah pinjaman atau kredit yang diberikan bank akan berpengaruh pada kemampuan profitabilitasnya. Tetapi bank tetap harus memerhatikan kemungkinan *default* para debitur untuk membayarnya.

Bank dapat melakukan beragam strategi untuk mengontrol jumlah pinjaman KPR yang disalurkan ke unit defisit, salah satunya dengan memanfaatkan suku bunga. Hal ini berarti bank dapat mengatur sirkulasi uang untuk meminimalisir *default* kredit. Penetapan suku bunga kredit erat hubungannya dengan tujuan dan keunggulan kompetitif yang ingin dicapai oleh bank. Bank Indonesia sebagai bank sentral menetapkan *BI Rate* sebagai suku bunga acuan. Bank dapat menambahkan sejumlah komponen atau presentase biaya pada *BI Rate* yang kemudian menetapkan Suku Bunga Dasar Kredit (SBDK). Dalam hal fasilitas Kredit Pemilikan Rumah, bunga yang diberlakukan berkisar 9%-12%. Pertumbuhan *BI Rate* dan Suku Bunga Dasar Kredit ini dapat memengaruhi perilaku debitur untuk membayar pinjamannya termasuk memengaruhi risiko terjadinya *default* (Crowford dan Rosenblatt, 1995 & Park dan Bang, 2013).

Selain *BI Rate* dan Suku Bunga Dasar Kredit (SBDK), *Gross Domestic Product* (GDP) yang merupakan total produksi yang dihasilkan oleh suatu perekonomian dalam satu periode dengan membagi perekonomian memengaruhi industri properti. Pertumbuhan GDP dianggap sebagai indikator kemajuan perekonomian suatu negara dimana peningkatan pendapatan menambah kemampuan perusahaan atau individu untuk memenuhi kebutuhan dan membayar kewajiban utang, seperti KPR. Oleh karena itu, angka pertumbuhan GDP dapat menjadi cerminan kondisi makro bagaimana tingkat *default* kredit di suatu perekonomian (Park dan Bang,

2013).

Pemerintah khawatir meningkatnya pendapatan (*income*) yang diiringi peningkatan permintaan dan penawaran KPR akan menimbulkan *bubbleproperty* yang berpotensi pula menimbulkan *default* kredit karena begitumelonjaknya harga. Menyikapi hal tersebut pemerintah sudah menentukan kebijakan *macro prudential* salah satunya dengan membuat aturan *Loan ToValue* (LTV). Calon debitur atau calon konsumen perumahan diharapkan mampu membayar uang muka (*down payment*) sekitar 30% dari total kredit perumahan yang diajukan, dan pihak perbankan hanya diperbolehkan menilai agunan maksimal 70% untuk rumah pertama. Hal ini dimaksudkan untuk meminimalisir gagal bayar. Dengan adanya kebijakan baru ini diharapkan *asymetri information* pun dapat diminimalisir (www.bi.go.id).

Penerapan *Loan ToValue* (LTV) juga disertai dengan penerapan prinsip kehati-hatian dalam penyaluran kredit melalui persyaratan tambahan dalam proses pemberian kredit dan berlaku sama (*equal treatment*), baik untuk bank konvensional maupun bank syariah. Persyaratan tambahan tersebut berupa kewajiban calon debitur atau debitur untuk melaporkan seluruh fasilitas kredit konsumsi yang terkait dengan kepemilikan properti atau beragun properti yang diterima dari bank yang sama atau bank lain ketika mengajukan permohonan kredit. Data tersebut kemudian akan diperhitungkan dalam menentukan urutan fasilitas kredit serta besaran *Loan ToValue* (LTV) yang dikenakan (www.propertiindonesia.co.id, 2013).

Jika debitur KPR mulai mengalami masalah ketidak-lancaran membayar karena keterlambatan, menunggak, atau mangkir, bank akan melakukan sejumlah prosedur pembinaan agar debitur dapat kembali mengangsur. Sementara itu bank menghitung jumlah tunggakan-tunggakan dan denda sesuai hari tunggakan yang diakumulasi untuk dibayarkan oleh debitur saat lancar kembali atau menghitung jumlah hari tunggakan memberi gambaran kemungkinan besar nilai *default*.

Penelitian mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya *default* kredit atau *Loss Given Default* (LGD) terhadap fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari penelitian terdahulu diantaranya adalah:

1. Min Qi & Xiaolong Yang (2007) dalam penelitiannya berjudul *Loss Given Default of High Loan-to-Value Residential Mortgages* menggunakan variabel dependen LGD. Terdapat pengaruh positif yang sangat kuat antara LGD dengan CLTV. Sementara AGE, dan *from default to foreclosure* (FCTIME) berpengaruh positif tetapi tidak sekuat CLTV. Tetapi negatif terhadap *House Price Index* (HPR), *loan amount*, *loan size*, dan LTV.
2. Yun W. Park dan Doo Won Bang (2013) meneliti *default* kredit perumahan pada rezim LTV rendah. Penelitian ini menggunakan variabel independen *Loan Characteristic* (CLTV, LTV, *loan age*, dan *loan amount*), *Collateral Characteristic*, *Borrower Characteristic*, *Auction*

- Characteristic (foreclosure)*, dan *Macroeconomic Variabel (House Price Index (HPI), Δ Interest Rate, dan Unemployment Rate, Δ Gross Domestic Product (GDP))*. Menemukan bahwa CLTV masih menjadi faktor utama penentu terjadi *default* kredit. *Collateral Characteristic* dan *Auction Characteristic* secara tidak langsung memengaruhi LGD, sementara fluktuasi HPI berkorelasi tinggi terhadap CLTV. *Borrower Characteristic* berpengaruh negatif terhadap LGD. Tingkat pengangguran dan pertumbuhan suku bunga berpengaruh negatif sementara pertumbuhan GDP berpengaruh positif memengaruhi LGD KPR/KPA di Korea Selatan.
3. Andrew Felton and Joseph B Nichols (2011). Penelitian ini mencoba menjelaskan LGD dari sisi yang lain menggunakan *output* data dari *Automated Loan Examination Review Tool (ALERT)*. *Origination date, outstanding balance, maturity, and interest rate, state, collateral type*. Hasilnya *interest rate, state, dan collateral type* berpengaruh signifikan terhadap *default*.
 4. Yoga Pradana (2013). Volume KPR yang disalurkan oleh Bank Persero dipengaruhi oleh variabel internal dan eksternal perbankan. Semua variabel independen yaitu LDR, CAR, ROA, BI *Rate*, dan Inflasi mempunyai pengaruh yang positif dan signifikan terhadap volume KPR
 5. Paul S. Calem-Michael LaCour-Little (2004). Hasilnya, *Initial LTV, loan size (SIZE), RELINC* negatif terhadap LGD. Sementara CLTV, *loan age (AGE), loan size², RELINC²* berpengaruh positif terhadap LGD.

Penelitian ini menggunakan sampel dari perusahaan asuransi yang menawarkan fasilitas KPR.

6. Anthony Pennington-Cross (2003). CLTV, $size^2$, dan *deficiency judgment prohibited* (NODJ) berpengaruh positif, sementara *size*, *age*, dan *power of sale* (PS) berpengaruh negatif terhadap LGD.
7. Crawford dan Rosenblatt (1995) meneliti hal serupa dengan hasil *Δinterest rate* berpengaruh negatif, *deficiency judgment prohibited* (NODJ) dan *statutory right of redemption* (SRR) positif.

Dengan mengetahui faktor-faktor apa yang memengaruhi terjadinya *Loss Given Default* (LGD) pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR), makadapat meminimalisir risiko *default* tersebut dan memaksimalkan portopolio kredit yang merujuk pada profitabilitas bank. Pada penelitian menganalisis faktor-faktor yang memengaruhi terjadinya *Loss GivenDefault* (LGD) pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Indonesiamenggunakan 2 model penelitian, yaitu pada skala industri perbankan (model LGD 1) dan sampel pada Bank BTN Cabang Purwokerto (model LGD 2).

1.2. Rumusan Masalah

Kemudahan mendapatkan kredit dari perbankan dan harga yang kompetitif, membuat permintaan akan rumah terus meningkat. Bank pun berkompetisi menawarkan berbagai skema fasilitas KPR. Permintaan rumah yang terus bertambah sedangkan pasokan rumah terbatas menyebabkan harga rumah meningkat. Hal tersebut juga dapat menjelaskan kondisi tren harga rumah yang terus meningkat selama ini. Tren peningkatan harga rumah ini dibuktikan

dengan kenaikan indeks harga properti residensial di Indonesia dan pertumbuhan suku bunga kredit KPR.

Kebijakan *BI Rate*, *LTV*, *loan amount*, dan Suku Bunga Dasar Kredit menunjukkan bahwa pertumbuhan KPR yang mendorong kenaikan harga dapat mengganggu stabilitas perbankan maupun perekonomian nasional yang berpotensi mengalami *overheating* apabila penyaluran kredit tidak segera ditekan. Intervensi pemerintah diharapkan dapat menjadikan pertumbuhan kredit seimbang, sehingga dibuat kebijakan-kebijakan dengan tujuan menekan *oversupply* di sektor properti. Disamping untuk memberikan kesempatan yang lebih besar bagi masyarakat berpenghasilan menengah hingga bawah untuk memperoleh rumah layak huni, serta meningkatkan perlindungan konsumen Indonesia di sektor properti. Sehingga upaya pemerataan kesejahteraan dan pertumbuhan ekonomi di Indonesia yang salah satunya dinilai dari pertumbuhan GDP dapat terus berjalan.

Sesuai perannya sebagai lembaga intermediasi, risiko terbesar yang dihadapi perbankan adalah risiko kredit karena sebagian aset bank dalam portfolio kredit yang disalurkan. Sehingga semakin besar penyaluran kredit yang dilakukan bank maka kemungkinan besar akan diikuti dengan meningkatnya risiko kredit *default*. Berdasarkan pembahasan pada latar belakang di atas dapat diketahui terdapat beberapa perbedaan hasil penelitian atau *research gap* tentang faktor-faktor yang memengaruhi terjadinya *default* dalam Kredit Pemilikan Rumah. *Research gap* yang ditemukan berdasarkan pada hasil penelitian terdahulu yang berbeda antara lain:

1. Min Qi & Xiaolong Yang (2007), meneliti terjadinya LGD yang terjadi pada kredit perumahan di sejumlah perusahaan asuransi di Amerika Serikat pada rezim tingkat LTV yang tinggi. Menemukan bahwa CLTV menjadi penentu utama terjadinya LGD. Sementara *House Price Index* (HPI), *loan amount*, *loan size*, dan LTV berpengaruh negatif. Sementara pada penelitian Yun W. Park dan Doo Won Bang (2013), *House Price Index* (HPI) tidak memengaruhi LGD, variabel ini berkorelasi tinggi dengan CLTV sebagai salah satu variabel independen.
2. Bertolak dari itu, Yun W. Park dan Doo Won Bang (2013) meneliti LGD kredit perumahan pada rezim LTV rendah di Korea Selatan. Penelitian ini menggunakan variabel independen *Loan Characteristic* (CLTV, LTV, *loan age*, dan *loan amount*), *Collateral Characteristic*, *Borrower Characteristic*, *Auction Characteristic (foreclosure)*, dan *Macroeconomic Variabel* (*House Price Index* (HPI), Δ *Interest Rate*, dan *Unemployment Rate*, Δ *Gross Domestic Product* (GDP)). Hasilnya masih menemukan CLTV masih menjadi faktor utama penentu terjadi *default* kredit. Tetapi LTV pun memiliki keterkaitan dengan terjadinya LGD. *Collateral Characteristic* dan *Auction Characteristic* secara tidak langsung memengaruhi LGD, sementara fluktuasi HPI memengaruhi CLTV. *Borrower Characteristic* berpengaruh negatif terhadap LGD. Tingkat pengangguran dan pertumbuhan suku bunga berpengaruh negatif sementara pertumbuhan GDP berpengaruh positif memengaruhi LGD KPR/KPA di Korea Selatan.

Pada penelitian terdahulu belum banyak penelitian menggunakan variabel makro ekonomi GDP dalam menganalisis pengaruhnya terhadap LGD.

3. Andrew Felton and Joseph B Nichols (2011) menyebutkan *interest rate*, *state*, dan *collateral type* berpengaruh signifikan terhadap *default*. Hasil temuan pertumbuhan *interest rate* (Δr) berbeda dengan penelitian Crawford dan Rosenblatt (1995) dan Yun W. Park dan Doo Won Bang (2013) yang menunjukkan pengaruh negatif terhadap LGD.
4. Paul S. Calem-Michael LaCour-Little (2004) menyebutkan usia pinjaman (AGE) berpengaruh positif sementara Anthony Pennington-Cross (2003) menemukan hasil sebaliknya.
5. Min Qi & Xiaolong Yang (2007) *loan amount* berpengaruh negatif sedangkan Yun W. Park dan Doo Won Bang (2013) menyebutkan variabel independen tersebut positif berpengaruh terhadap LGD.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah adanya perbedaan hasil penelitian terkait dengan faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya LGD pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Indonesia. Oleh sebab itu, berdasarkan pada kesenjangan penelitian (*research gap*) dan rumusan masalah, maka pertanyaan penelitian (*research question*) dalam penelitian ini adalah sebagai berikut

1. Model LGD 1

- a. Apakah *House Price* berpengaruh negatif terhadap terjadinya *Loss Given Default* Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Persero?

- b. Apakah *Loan Amount* berpengaruh positif terhadap terjadinya *Loss Given Default* Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Persero?
- c. Apakah *Growth BI Rate* berpengaruh positif terhadap terjadinya *Loss Given Default* Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Persero?
- d. Apakah *Growth GDP* berpengaruh negatif terhadap terjadinya *Loss Given Default* Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Persero?

2. Model LGD 2

- a. Apakah Suku Bunga Dasar Kredit KPR berpengaruh positif terhadap terjadinya *Loss Given Default* Kredit Pemilikan Rumah di Bank BTN Cabang Purwokerto?
- b. Apakah *Loan to Value (LTV)* berpengaruh negatif terhadap terjadinya *Loss Given Default* Kredit Pemilikan Rumah di Bank BTN Cabang Purwokerto?
- c. Apakah Hari Tunggakan berpengaruh positif terhadap terjadinya *Loss Given Default* Kredit Pemilikan Rumah di Bank BTN Cabang Purwokerto?

1.3. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini, yaitu:

1. Model LGD 1

- a. Menganalisis pengaruh *House Price* terhadap terjadinya *Loss Given Default* Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Persero.
- b. Menganalisis pengaruh *Loan Amount* terhadap terjadinya *Loss Given Default* Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Persero.

- c. Menganalisis pengaruh *Growth BI Rate* ($\Delta BI Rate$) terhadap terjadinya *Loss Given Default* Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Persero.
- d. Menganalisis pengaruh *Growth GDP* (ΔGDP) terhadap terjadinya *Loss Given Default* Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Persero.

2. Model LGD 2

- a. Menganalisis pengaruh Suku Bunga Dasar Kredit KPR terhadap terjadinya *Loss Given Default* Kredit Pemilikan Rumah di Bank BTN Cabang Purwokerto.
- b. Menganalisis pengaruh *Loan To Value* (LTV) terhadap terjadinya *Loss Given Default* Kredit Pemilikan Rumah di Bank BTN Cabang Purwokerto.
- c. Menganalisis pengaruh Hari Tunggakan terhadap terjadinya *Loss Given Default* Kredit Pemilikan Rumah di Bank BTN Cabang Purwokerto.

1.4. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian ini, yaitu:

1. Manfaat Teoritis
 - a. Penelitian ini menganalisis ada tidaknya *Loss Given Default* (LGD) yang terjadi pada Kredit Pemilikan Rumah di Indonesia, khususnya pada Bank Persero dan BTN Cabang Purwokerto, sebagai salah satu risiko kredit yang harus dikelola perbankan.
 - b. Sumber informasi yang digunakan sebagai data sekunder dan sebagai bahan sumbangan pemikiran.

- c. Mengetahui *willingness to pay* dan *ability to pay* debitur KPR sebagai seperti yang disebutkan dalam *moral hazard theory*.

2. Manfaat Praktis

- a. Hasil penelitian diharapkan dapat digunakan sebagai bahan informasi dan masukan bagi pemerintah dan bank dalam rangka pengambilan langkah-langkah kebijakan untuk mempertahankan dan meningkatkan kinerja dalam mengelola risiko kredit.
- b. Penelitian dapat dijadikan masukan untuk melihat dan menentukan pemberian KPR kepada debitur terkait faktor-faktor yang berpengaruh terhadap LGD KPR.
- d. Mengetahui berbagai perilaku debitur dalam melunasi kewajiban KPR.
- e. Mengetahui perbedaan perilaku LGD pada Bank Persero dan sampel bank di BTN Cabang Purwokerto

1.5. Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Berisi latar belakang penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, serta sistematika penulisan. Dalam bab ini diuraikan latar belakang penelitian mengenai penyebab terjadinya *Loss Given Default* dalam Kredit Pemilikan Rumah seperti *House Price*, *Loan Amount*, *GrowthBI Rate*, *GrowthGDP*, Suku Bunga Dasar Kredit(SBDK) KPR, *Loan to Value*, dan Hari Tunggakan. Selain itu juga diuraikan mengenai rumusan permasalahan yang akan dijadikan dasar dari penelitian ini.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini dijabarkan mengenai landasan teori tentang *moral hazard theory* dan risiko kredit (*credit risk*) yang menjadi dasar pemikiran dan membantu menganalisis hasil penelitian. Selain itu, disajikan pula tinjauan pustaka, penelitian terdahulu, telaah pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen, kerangka pikir, dan hipotesis penelitian.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ketiga ini merupakan penjelasan metode penelitian. Berisikan deskripsi bagaimana penelitian akan dilakukan secara operasional. Penjelasan definisi operasional variabel dependen yaitu LGD serta variabel independen penelitian seperti *House Price*, *Loan Amount*, *GrowthBI Rate*, *GrowthGDP*, Suku Bunga Dasar Kredit (SBDK) KPR, *Loan to Value*, dan Hari Tunggakan. Dijelaskan pula lokasi penelitian, populasi dan sampel, jenis dan sumber data, metode pengumpulan data, model penelitian, serta metode analisis data.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini menjelaskan tentang deskripsi objek penelitian, hasil analisis data, dan interpretasi hasil analisis model LGD 1 dan LGD 2.

BAB V PENUTUP

Menguraikan kesimpulan yang telah diperoleh berdasarkan hasil pengolahan data, keterbatasan penelitian, dan saran-saran kepada pihak yang berkepentingan terhadap penelitian ini

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Pustaka

2.1.1. Kredit

Kredit berasal dari bahasa Latin *credere* yang berarti percaya atau *to believe* atau *to trust*. Bank Indonesia mendefinisikan kredit sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga, termasuk:

1. Cerukan (*overdraft*), yaitu saldo negatif pada rekening giro nasabah yang tidak dapat dibayar lunas pada akhir hari;
2. Pengambilalihan tagihan dalam rangka kegiatan anjak piutang;
3. Pengambilalihan atau pembelian kredit dari pihak lain.

Sejalan dengan itu, UU Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan memaparkan:

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Definisi kredit tersebut mengandung konsekuensi bagi bank untuk:

1. Bank menyediakan uang atau yang dapat dipersamakan dengan itu oleh bank (kreditur);
2. Kewajiban debitur mengembalikan kredit yang diterimanya;
3. Jangka waktu pengembalian kredit;
4. Pembayaran bunga;
5. Perjanjian kredit.

Dalam dunia perbankan kredit digolongkan menjadi berbagai macam yang dapat dimanfaatkan oleh debitur dalam memenuhi kebutuhan dan digunakan bank dalam menjalankan fungsi penyaluran dana dari unit surplus ke unit defisit. Berikut penggolongan kredit menurut Siamat (2005):

1. Berdasarkan Jangka Waktu
 - a. Kredit jangka pendek (*short term loan*) memiliki jangka waktu pengembalian kurang dari 1 tahun. Kredit jangka pendek acap digunakan untuk kelancaran operasi perusahaan, termasuk penyediaan dana untuk modal kerja.
 - b. Kredit jangka menengah (*medium term loan*) memiliki jangka waktu 1 hingga 3 tahun. Pada umumnya digunakan untuk pembiayaan modal kerja dan kredit investasi.
 - c. Kredit jangka panjang (*long term loan*) memiliki jangka waktu jatuh tempo di atas 3 tahun. Sebagian besar kredit jangka panjang ini digunakan untuk membiayai investasi seperti pembiayaan proyek, ekspansi, dan rehabilitasi.

2. Berdasarkan Barang Jaminan (*Collateral*)

- a. Kredit dengan jaminan (*secured loan*)
- b. Kredit tanpa jaminan (*unsecured loan*)

3. Berdasarkan Segmen Usaha

Penggolongan kredit menurut segmen usaha misalnya pendanaan untuk perdagangan, otomotif, farmasi, tekstil, makanan, dan sebagainya.

4. Berdasarkan Tujuan Kredit

- a. Kredit Komersil (*commercial loan*) kredit yang diberikan untuk memperlancar kegiatan usaha di bidang perdagangan, seperti kredit ekspor, kredit leveransir, dan sebagainya.
- b. Kredit Konsumtif (*consumer loan*) diberikan untuk memenuhi kebutuhan debitur yang bersifat konsumtif, seperti KPR/KPA, kredit kendaraan bermotor, dan lainnya.
- c. Kredit Produktif dimaksudkan untuk membantu debitur dalam membiayai kebutuhan modal kerja sehingga dapat memperlancar produksi. Misalnya kredit digunakan untuk pembelian bahan baku, pembayaran upah, distribusi, dan sebagainya.

5. Berdasarkan Penggunaan Kredit

a. Kredit Modal Kerja

Yaitu kredit yang diberikan oleh bank untuk menambah modal kerja debitur. Kredit modal kerja ini pada prinsipnya meliputi modal kerja untuk tujuan komersil, industri, konstruksi bangunan, dan lainnya.

b. Kredit Investasi

Kredit investasi diberikan oleh bank kepada perusahaan untuk berinvestasi dengan memberi barang-barang modal.

Mekanisme kredit dapat menjadi solusi seiring dengan ketidakpastian kondisi ekonomi dan banyaknya tuntutan kebutuhan. Debitur tetap dapat memenuhi kebutuhannya dengan melakukan kredit dan mengalokasikan dana lainnya ke pos pengeluaran lain. Dalam kegiatan perkreditan ini erat kaitannya dengan ketentuan perundang-undangan, peraturan pemerintah, maupun kebijakan pemerintah yang sering berubah dari waktu ke waktu. Hal ini dilakukan agar kegiatan perkreditan dapat berlangsung secara sehat dan berdaya-saing.

Untuk melaksanakan kegiatan perkreditan secara sehat, dikenal Prinsip “5 C” atau ada pula yang menyebutnya dengan Prinsip “6 C”. Konsep ini pada dasarnya memberikan informasi kepada bank mengenai itikad baik (*willingness to pay*) dan kemampuan membayar (*ability to pay*) calon debitur untuk melunasi pinjaman beserta bunganya. Prinsip-prinsip tersebut yaitu:

1. *Character*

Kredit diberikan kepada debitur atas dasar kepercayaan, artinya adanya keyakinan dari pihak bank bahwa calon debitur mempunyai watak, kelakuan, dan tabiat dengan adanya itikad baik. Dengan melakukan penialain karakter calon debitur, diharapkan akan diketahui tingkat kejujuran, rasa tanggung jawab, dan integritas untuk memenuhi kewajiban.

2. *Capacity*

Yaitu suatu penilaian kepada calon debitur mengenai kemampuan untuk membayar atas kredit yang diterima. Pendekatan yang dilakukan dalam penilaian *capacity* adalah pendekatan historis, finansial, edukasional, yuridis, manajerial, dan teknis.

3. *Capital*

Merupakan permodalan dari calon debitur yang biasanya dapat dilihat dari neraca perusahaan yaitu pada komponen *owner equity*, laba yang ditahan, dan lain-lain. Untuk perusahaan perorangan dapat dilihat dari daftar kekayaan yang bersangkutan dikurangi dengan total kewajibannya.

4. *Collateral*

Collateral merupakan jaminan yang diserahkan oleh calon debitur sebagai jaminan atas kredit yang diterimanya. Jaminan berfungsi sebagai alat pengaman apabila usaha yang dibiayai dengan kredit tersebut gagal. Jaminan juga dapat sebagai alat pengaman dalam menghadapi kemungkinan adanya ketidakpastian dalam kurun waktu kredit. Jaminan tidak selalu berbetuk benda, tetapi dapat berupa jaminan tidak berwujud kebendaan seperti jaminan pribadi (*borgtocht*), *letter of guarantee*, *letters of comfort*, rekomendasi, *avalist*, dan sebagainya.

5. *Condition of Economy*

Condition of Economy meliputi suatu situasi dan kondisi politik, sosial, ekonomi, budaya yang memengaruhi keadaan perekonomian pada suatu

saat atau kurun waktu tertentu yang kemungkinan dapat memengaruhi kelancaran usaha dari calon debitur.

6. *Constraint*

Constraint yang dimaksud merupakan batasan-batasan atau hambatan-hambatan yang memungkinkan seseorang melakukan bisnis di suatu tempat. Masalah *constraint* masih sukar didefinisikan karena tidak ada peraturan tertulis yang mengatur batasan-batasan ini, seringkali menyangkut masalah moral.

Selanjutnya penilaian suatu kredit dapat pula dilakukan dengan analisis “7P” kredit dengan unsur penilaian sebagai berikut (Kasmir, 2009):

1. *Personality*

Menilai kepribadian calon debitur atau tingkah laku sehari-hari maupun di masa lalu. Penilaian *personality* mencakup sikap, emosi, tingkah laku, dan tindakan debitur dalam menghadapi dan menyelesaikan masalah.

2. *Party*

Mengklasifikasikan calon debitur ke dalam klasifikasi atau golongan-golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas, serta karakternya. Sehingga debitur akan mendapatkan fasilitas kredit yang berbeda-beda dari bank.

3. *Purpose*

Yaitu mengetahui tujuan calon debitur dalam mengambil kredit termasuk jenis kredit yang diinginkan. Tujuan pengambilan kredit dapat bermacam-macam sesuai kebutuhan.

4. *Prospect*

Menilai *prospect* berarti menilai usaha debitur di masa yang akan datang apakah menguntungkan atau tidak. Dengan kata lain, apakah usah tersebut memiliki prospek atau sebaliknya. Sebab jika suatu fasilitas kredit yang dibiayai tanpa memiliki prospek, bukan hanya bank yang akan merugi namun juga debitur.

5. *Payment*

Merupakan ukuran bagaimana cara calon debitur mengembalikan kredit yang telah diambil atau dari sumber mana saja dana untuk membayar kredit. Semakin banyak sumber penghasilan calon debitur, maka akan semakin baik karena jika salah satu usahanya merugi akan dapat ditutupi oleh usaha lainnya.

6. *Profitability*

Digunakan untuk menganalisis bagaimana kemampuan calon debitur dalam memperoleh laba. *Profitability* diukur dari periode ke periode, apakah akan tetap sama atau akan semakin meningkat, terlebih dengan tambahan kredit yang akan diperolehnya.

7. *Protection*

Tujuannya adalah bagaimana menjaga agar kredit yang diberikan mendapatkan jaminan perlindungan. Perlindungan yang diberikan oleh debitur dapat berupa jaminan barang, orang, atau asuransi.

Sementara itu, faktor-faktor yang menyebabkan kegagalan dalam kredit dapat bersumber dari faktor internal dan eksternal bank. Adapun menurut (Teguh, 2000) faktor internal bank dikarenakan hal-hal berikut, diantaranya :

1. *Management information system* yang dibangun pada sebuah bank kurang baik;
2. Adanya "*self-dealing*" atau tindak kecurangan dari aparat pengelola kredit dengan debitur;
3. Kurangnya pengawasan kredit yang dilakukan oleh bank kepada nasabah debiturnya;
4. Tidak adanya kebijakan perkreditan yang baik pada bank yang bersangkutan.

Sementara faktor-faktor eksternal penyebab kegagalan kredit diantaranya:

1. Kegiatan perekonomian makro, kegiatan politik, kebijaksanaan pemerintah yang diluar jangkauan perkiraan bank;
2. Bencana alam dan kejadian-kejadian lain di luar dugaan;
3. Persaingan usaha perbankan, sehingga bank bersangkutan tidak mampu melakukan seleksi risiko usaha perkreditannya;
4. Kesulitan atau kegagalan dalam proses likuidasi dari perjanjian kredit yang telah disepakati antara bank dan nasabah debitur.

Bertolak dari hal tersebut, PBI Nomor 14/15/PBI/2012 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum menetapkan tingkat kualitas kredit atau kolektibilitas kredit yang dibagi menjadi lima tingkatan. Kualitas kredit

tersebut ditetapkan berdasarkan faktor-faktor penilaian seperti prospek usaha, kinerja (*performance*) debitur, dan kemampuan membayar.

Tabel 2.1.
Kualitas Kredit Menurut Bank Indonesia

Tingkat	Kolektibilitas Kredit	Keterangan
1	Lancar	Pembayaran tepat waktu, perkembangan rekening baik dan tidak ada tunggakan serta sesuai dengan persyaratan kredit.
2	Dalam Perhatian Khusus (DPK)	Apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga sampai dengan 90 hari.
3	Diragukan	Apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 90 sampai dengan 120 hari.
4	Kurang Lancar	Apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 120 sampai dengan 180 hari.
5	Macet	Apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 180 hari.

Sumber: Bank Indonesia

2.1.2. Kredit Pemilikan Rumah

Bank Indonesia mendefinisikan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sebagai suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Jadi KPR ini merupakan kredit jangka panjang yang diberikan oleh lembaga keuangan, dalam hal ini bank, kepada debiturnya untuk mendirikan atau memiliki rumah di atas sebuah lahan dengan jaminan sertifikat kepemilikan atas rumah dan lahan itu sendiri. KPR ini adalah kredit atau pembiayaan yang ditujukan untuk pembelian rumah tapak (SE BI No. 15/40/DKMP).

Sehingga dengan fasilitas pembiayaan KPR, nasabah tidak harus menyediakan dana secara tunai untuk membeli rumah. Komponen utama KPR adalah sebagai berikut:

1. Kreditur KPR

Kreditur adalah lembaga keuangan, dalam hal ini bank, yang menyalurkan pembiayaan kepada debitur untuk membeli objek.

2. Debitur KPR

Debitur adalah perseorangan atau badan hukum yang akan membeli objek KPR.

3. Objek KPR

Objek KPR merupakan lahan dan rumah yang akan dibeli atau diakuisisi oleh pihak debitur.

4. Jangka waktu KPR

KPR disebut sebagai kredit jangka panjang karena dapat dikatakan merupakan satu-satunya kredit yang memiliki waktu pelunasan terpanjang, yaitu mencapai 5-20 tahun.

Saat ini di Indonesia dikenal beberapa jenis KPR, di antaranya yaitu:

1. KPR Subsidi

Suatu kredit yang diberikan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan papan perumahan atau merenovasi rumah yang telah dimiliki. Bentuk subsidi berupa subsidi keringan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau renovasi rumah. Secara umum batasan yang

ditetapkan oleh pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.

2. KPR Non-Subsidi

KPR nonsubsidi, yaitu KPR yang ditujukan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan. Biasanya suku bunga berdasarkan suku pasar, namun bank swasta mungkin akan menawarkan suku bunga yang sedikit berbeda untuk menarik calon debitur.

2.1.3. *Loss Given Default*(LGD)

Loss Given Default(LGD) adalah fenomena risiko kredit modern yang mengukur tingkat keparahan dari kerugian kredit relatif terhadap jumlah yang dapat dikembalikan(*recovery rate*). Estimasi besarnya LGD juga didasarkan pada kerugian eksposur dari elemen yang bertindak untuk mengurangi jumlah kerugian keseluruhan eksposur. LGD belum diketahui saat pinjaman baru disalurkan, namun ketika *default* benar-benar terjadi. Jadi *Loss Given Default* (LGD) merupakan porsi kerugian riil akibat gagal bayar yang benar-benar tidak tertagih, di luar tingkat jumlah tagihan yang dapat dikembalikan (*recovery rate*).

Dalam bukunya, Resti dan Sironi (2007) menyebutkan empat hal yang memengaruhi terjadinya LGD:

1. Karakteristik Eksposur

Meliputi adanya jaminan, derajat efektivitas disita atau dilikuidasi, tingkat prioritas eksposur, jaminan yang diberikan oleh pihak ketiga (seperti bank, perusahaan *holding* entitas sektor publik).

2. Karakteristik Peminjam

Karakteristik dari peminjam atau debitur dilihat dari industri di mana perusahaan beroperasi meliputi yang hal dapat memengaruhi proses likuidasi, beberapa rasio keuangan, seperti *leverage*, rasio EBITDA, total omzet, dan sebagainya.

3. Faktor Internal Bank seperti *sales of non-performing loans and use of out-of-Court settlements* serta *speed and effectiveness of recovery procedures*.

4. Faktor Eksternal seperti siklus ekonomi dan tingkat suku bunga.

The Basel II Accord mendefinisikan *default* terjadi ketika satu atau lebih dari kondisi berikut terjadi: `

1. Dapat dipastikan bahwa obligor tidak dapat memenuhi kewajiban hutangnya secara penuh baik pokok hutang, bunga, atau *fee*;
2. Terdapat *credit loss event* yang berkaitan dengan kewajiban obligor (*charge-off, specific provision*, restrukturisasi mencakup penghapusan atau penundaan pokok, bunga, atau *fee*);
3. Terdapat tunggakan obligor yang melebihi sembilan puluh hari;
4. Obligor mengajukan permohonan pailit atau proteksi sejenis terhadap krediturnya.

Tabel 2.2.
Faktor-Faktor Penyebab LGD

<i>Factor types</i>	<i>Factor</i>
<i>Characteristics of the exposure</i>	<i>Collateral</i>
	<i>Seniority</i>
	<i>Guarantee</i>
<i>Characteristics of the borrower</i>	<i>Industri</i>
	<i>Country</i>
	<i>Financial Ratios</i>
<i>Bank's internal factors</i>	<i>Speed and effectiveness of recovery procedures</i>
	<i>Sales of non-performing loans and use of out-of-Court settlements</i>
<i>External, "macroeconomic" factors</i>	<i>State of the economic cycle</i>
	<i>Interest rates</i>

Sumber: Resti dan Sironi (2007)

2.1.4. Faktor-Faktor yang Memengaruhi Terjadinya LGD Bank Persero

2.1.4.1. House Price

Di Indonesia ukuran yang digunakan untuk mewakiliharga perumahan dalam cakupan industri adalah Indeks Harga Perumahan Residensial (IHPR). Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) merupakan indeks harga rumah hasil survei triwulanan Bank Indonesia yang dilaksanakan sejak triwulan I tahun 1999 di 14 kota seperti Medan, Padang, Palembang, Bandar Lampung, Bandung, Semarang, Yogyakarta, Surabaya, Denpasar, Banjarmasin, Manado, Makassar, Jabotabek, dan Pontianak.

Bank Indonesia melakukan Survei Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) pada Pasar Primer dan Pasar Sekunder. IHPR Pasar Primer diperoleh dari survei yang dilakukan terhadap perusahaan

pengembang perumahan (*primary market*) yang mempunyai skala kegiatan cukup besar serta aktif memproduksi membangun rumah. Sementara survei IHPR Pasar Sekunder dilakukan di pasar sekunder properti (*secondary market*) yaitu pada perusahaan perantara penjualan rumah atau *brokerage*.

Hasil survei Harga Perumahan Residensial meliputi data:

1. Harga rumah baik pada triwulan bersangkutan maupun triwulan yang akan datang;
2. Data jumlah rumah terjual dan terbangun;
3. Faktor penyebab perubahan harga rumah;
4. Kondisi *demand* dan *supply*;
5. Sumber pembiayaan properti.

2.1.4.2. Jumlah Pinjaman (*Loan Amount*)

Pinjaman yang diberikan adalah semua penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu dalam rupiah atau valuta asing, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan sektor swasta domestik (termasuk piutang atau pembayaran berdasarkan prinsip syariah) yang hanya mencakup pinjaman bank umum dan BPR dan beroperasi di wilayah Indonesia (www.bi.go.id). Dalam penelitian ini pinjaman yang dimaksud khususnya adalah pinjaman konsumsi, yaitu pemberian pinjaman untuk keperluan konsumsi dengancaramembeli, menyewa, atau dengan cara

lain. Termasuk dalam pinjaman konsumsi adalah pinjaman Kredit Pemilikan Rumah (KPR), ruko, rukan, dan sebagainya.

Dalam rangka mengurangi potensi gagal bayar, maka bank wajib menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pemberian pinjaman. Hal ini dilakukan antara lain dengan melakukan penyebaran portofolio penyaluran dana melalui pembatasan jumlah pinjaman. Bank Indonesia menyebutkan dengan batas maksimum pemberian kredit (BMPK).

“Batas Maksimum Pemberian Kredit yang selanjutnya disebut dengan BMPK adalah persentase maksimum penyediaan dana yang diperkenankan terhadap modal bank”.

Tujuan ketentuan ini adalah untuk melindungi kepentingan dan kepercayaan masyarakat serta memelihara kesehatan dan daya tahan bank, dimana dalam penyaluran dananya, bank diwajibkan mengurangi risiko dengan cara menyebarkan dana sesuai dengan ketentuan Batas Maksimum Pemberian Kredit (BMPK) sehingga tidak terpusat pada kelompok tertentu. Oleh karena itu, jumlah penyaluran dan dalam hal ini jumlah pinjaman KPR, yang disalurkan menjadi salah satu cermin faktor internal bank penyebab LGD jika tidak dikelola dengan baik.

2.1.4.3. Growth BI Rate

BI Rate adalah suku bunga kebijakan yang mencerminkan sikap atau *stance* kebijakan moneter yang ditetapkan oleh Bank Indonesia dan diumumkan kepada publik (www.bi.go.id). BI Rate diumumkan oleh Dewan Gubernur Bank Indonesia setiap Rapat Dewan Gubernur bulanan dan diimplementasikan pada operasi moneter yang

dilakukan Bank Indonesia melalui pengelolaan likuiditas (*liquidity management*) di pasar uang untuk mencapai sasaran operasional kebijakan moneter. Sasaran operasional kebijakan moneter dicerminkan pada perkembangan suku bunga Pasar Uang Antar Bank *Overnight* (PUAB O/N). Pergerakan di suku bunga PUAB ini diharapkan akan diikuti oleh perkembangan di suku bunga deposito, dan pada gilirannya suku bunga kredit perbankan (www.bi.go.id).

Pertumbuhan *BI Rate* merupakan reaksi atau kebijakan pemerintah dalam menjaga keseimbangan sistem moneter. Pertumbuhan *BI Rate* dilihat dari waktu ke waktu untuk mengetahui pengaruhnya terhadap kebijakan yang diambil perbankan dan efek yang ditimbulkan, termasuk *default* kredit. Termasuk *BI Rate* ini oleh bank dijadikan sebagai suku bunga acuan yang kemudian ditambah dengan sejumlah komponen biaya sehingga dapat terjadi perbedaan besarnya Suku Bunga Dasar Kredit (SBDK) setiap bank.

Dalam penelitian ini *BI Rate* menjadi cerminan *interest rate* kredit yang merupakan faktor eksternal makroekonomi yang memengaruhi terjadinya LGD.

2.1.4.4. *Growth Gross Domestic Product (GDP)*

Gross Domestic Product (GDP) atau Produk Domestik Bruto (PDB) adalah total pendapatan yang diterima oleh faktor-faktor produksi dalam kegiatan proses produksi di suatu negara selama satu periode (www.bps.go.id). Mankiw (2007) mendefinisikan GDP sebagai

nilai pasar semua barang dan jasa akhir yang diproduksi dalam perekonomian selama kurun waktu tertentu.

Besarnya GDP termasuk juga hasil produksi barang dan jasa yang dihasilkan oleh perusahaan atau orang asing yang beroperasi di wilayah negara yang bersangkutan (domestik) dan belum diperhitungkan penyusutannya. Oleh sebab itu, jumlah yang didapatkan dari GDP dianggap bersifat bruto.

Terdapat tiga pendekatan yang dapat digunakan dalam menghitung GDP yaitu Pendekatan Pendapatan, Pendekatan Pengeluaran, dan Pendekatan Produksi. Adapun jenis-jenis GDP dibedakan menjadi dua yaitu GDP atas dasar harga konstan dan GDP atas dasar harga berlaku. GDP atas dasar harga berlaku menggambarkan nilai tambah barang dan jasa yang dihitung menggunakan harga yang berlaku pada setiap tahun yang digunakan untuk melihat pergeseran dan struktur ekonomi. Sedangkan GDP atas dasar harga konstan merupakan nilai tambah barang dan jasa tersebut yang dihitung menggunakan harga berlaku pada satu tahun tertentu sebagai dasar. GDP harga konstan ini digunakan untuk mengetahui pertumbuhan ekonomi dari tahun ke tahun.

Pertumbuhan GDP menjadi cermin pertumbuhan ekonomi dilihat dari nilai GDP saat ini dengan sebelumnya. Nilai pertumbuhan ekonomi menjadi angka yang menunjukkan kegiatan ekonomi secara agregat,

termasuk meningkatkan atau menurunkan pendapatan (*income*) dan konsumsi.

2.1.5.Faktor-Faktor yang Memengaruhi Terjadinya LGD Bank BTN

Cabang Purwokerto

2.1.5.1.Loan To Value (LTV)

Sejalan dengan tingginya pertumbuhan kredit atau pembiayaan pemilikan properti, bank perlu meningkatkan kehati-hatian dalam penyaluran kredit atau pembiayaan pemilikan properti, kredit atau pembiayaan konsumsi beragun properti. Pertumbuhan kredit atau pembiayaan pemilikan properti dan kredit atau pembiayaan konsumsi beragun properti yang terlalu tinggi dapat mendorong peningkatan harga aset properti yang tidak mencerminkan harga sebenarnya (*bubble*), sehingga meningkatkan risiko kredit bagi bank dengan pembiayaan kredit properti yang besar. Kebijakan dalam rangka meningkatkan kehati-hatian ini dilakukan melalui penetapan besaran *Loan To Value*(LTV) atau *Financing To Value*(FTV) untuk kredit atau pembiayaan pemilikan properti dan kredit atau pembiayaan konsumsi beragun properti, serta *down payment* (DP) untuk kredit atau pembiayaan kendaraan bermotor.

Rasio *Loan to Value (LTV)* atau *Financing to Value (FTV)* adalah angka rasio antara nilai kredit atau pembiayaan yang dapat diberikan

oleh bank terhadap nilai agunan berupa properti pada saat pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan harga penilaian terakhir.

2.1.5.2. Suku Bunga Dasar Kredit (SBDK)

Penetapan suku bunga kredit erat hubungannya dengan tujuan yang ingin dicapai oleh bank. Dalam hal ini Bank Indonesia sebagai bank sentral menetapkan Suku Bunga Dasar Kredit. Bunga adalah imbal jasa atas pinjaman uang. Imbal jasa ini merupakan suatu kompensasi kepada pemberi pinjaman atas manfaat dari uang pinjaman tersebut. Sejumlah pinjaman disebut pokok hutang (*principal*) sedangkan persentase dari pokok utang yang dibayarkan sebagai imbal jasa (bunga) dalam suatu periode tertentu disebut suku bunga.

Adapun fungsi suku bunga menurut Sunariyah (2004) adalah:

1. Sebagai daya tarik bagi para nasabah penabung yang mempunyai dana lebih untuk diinvestasikan;
2. Suku bunga dapat digunakan sebagai alat moneter dalam rangka mengendalikan penawaran dan permintaan uang beredar dalam suatu perekonomian;
3. Pemerintah dapat memanfaatkan suku bunga untuk mengontrol jumlah uang beredar. Hal ini berarti pemerintah dapat mengatur sirkulasi uang dalam suatu perekonomian.

Pada awalnya perbankan belum diwajibkan untuk mempublikasikan Suku Bunga Dasar Kredit kepada masyarakat. Sehingga masyarakat tidak memiliki informasi yang cukup dalam

mengambil keputusan untuk mendapatkan kredit. Di lain sisi, masyarakat dapat dengan lebih mudah mengetahui informasi suku bunga untuk produk giro, deposito, dan tabungan.

Kesenjangan informasi mengenai Suku Bunga Dasar Kredit ini perlu diatasi guna memberikan perlindungan kepada nasabah sekaligus untuk meningkatkan transparansi usaha perbankan. Melalui Surat Edaran No.15/1/DPNP tanggal 15 Januari 2013 perihal Transparansi Informasi Suku Bunga Dasar Kredit (SBDK), Bank Indonesia kini mengatur transparansi SBDK tersebut.

2.1.5.3. Hari Tunggakan

Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum menetapkan tingkat kualitas kredit atau kolektibilitas kredit menjadi lima tingkatan, yaitu Lancar, Dalam Perhatian Kudus (DPK), Kurang Lancar, Diragukan, dan Macet. Kualitas kredit tersebut ditetapkan berdasarkan faktor-faktor penilaian seperti prospek usaha, kinerja (*performance*) debitur, dan kemampuan membayar.

Debitur termasuk dalam kolektibilitas macet apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga yang telah melampaui usia pinjaman 180 hari. Sehingga bagi debitur yang telah melampaui usia pinjaman 180 hari ini bank akan melakukan beberapa hal seperti pembinaan kepada debitur, penjadwalan ulang kredit atau restrukturisasi kredit, penyitaan jaminan, dan pencadangan piutang

sesuai ketentuan PPAP dan Cadangan Kerugian Penurunan Nilai (CKPN).

Usia pinjaman menurut Qi dan Yang (2008) adalah lama waktu antara pemberian pinjaman dan batas waktu pembayaran yang ditentukan atau sampai penyitaan. Usia pinjaman dalam penelitian ini adalah lama hari tunggakan dari kredit digolongkan bermasalah hingga *loss* dan dilakukan eksekusi atas kredit tersebut.

2.2. Landasan Teori

2.2.1. *Moral Hazard Theory*

Moral hazard terjadi ketika seseorang debitur tidak memiliki dorongan yang cukup untuk mengelola sumber daya moral sebaik mungkin demi tujuan tertentu. Selain itu *moral hazard* dapat terjadi sebelum kredit diberikan, yaitu ketika kredit sedang diusulkan dan diproses untuk disetujui atau ditolak di dalam internal bank. Hal ini terjadi karena adanya *asymmetric information* antara calon debitur dan calon kreditur (Herijanto, 2013).

Sementara Mishkin (2008) mengemukakan *moral hazard* muncul setelah transaksi kredit terjadi. Pemberi pinjaman (kreditur) mengelola risiko bahwa debitur akan melakukan aktivitas yang tidak diinginkan dari sudut pandang kreditur karena mereka kemungkinan kecil akan mengembalikan pinjamannya. Sehingga sangat mungkin bagi kreditur mendapatkan masalah dari risiko gagal bayar (*hazard of default*).

Untuk mengelolamoral *hazard* yang mungkin terjadi pada calon debitur, bank harus melakukan langkah-langkah prinsip kehati-hatian sejak suatu

permohonan kredit diproses. Langkah awal adalah melakukan pengecekan reputasi calon debitur dan selanjutnya melakukan uji tuntas secara seksama dalam memperoleh keyakinan calon debitur. Setelah kredit diberikan bank harus melakukan pengawasan atau kepedulian (*due care*) dengan tujuan agar pinjaman yang diberikan agar tidak berkembang mejadi kredit bermasalah.

2.2.2. Risiko Kredit

Fungsi bank sebagai lembaga keuangan pada umumnya berusaha mendapatkan hasil dari aktivitas-aktivitasnya yang selalu dihadapkan dengan berbagai risiko. Risiko yang terjadi dapat menimbulkan kerugian apabila tidak diantisipasi dan dikelola sebagaimana mestinya. Oleh karena itu, bank harus memahami risiko, mengetahui kapan risiko itu rentan terjadi, sehingga dapat selalu mengambil tindakan yang tepat.

Istilah risiko memiliki berbagai definisi. Risiko dikaitkan dengan kemungkinan keadaan yang dapat mengancam pencapaian tujuan dan sasaran suatu organisasi. Dalam bidang perbankan, salah satu risiko yang kerap terjadi adalah risiko kredit. Resty dan Sironi (2007) mendefinisikan risiko kredit yaitu:

“The possibility that an unexpected change in a counterparty’s creditworthiness may generate a corresponding unexpected change in the market value of the associated credit exposure.”

Ghazali(2007) mendefinisikan risiko kredit sebagai risiko kerugian yang dikaitkan dengan kemungkinan kegagalan klien membayar kewajibannya atau risiko dimana debitur tidak dapat melunasi utangnya. Risiko kredit dapat timbul karena beberapa hal:

1. Adanya kemungkinan pinjaman yang diberikan oleh bank atau obligasi yang dibeli oleh bank tidak terbayar;
2. Tidak dipenuhinya kewajiban dimana bank terlibat di dalamnya bisa melalui pihak lain;
3. Penyelesaian dengan nilai tukar, suku bunga, dan produk derivatif;
4. Kerugian dari risiko kredit dapat timbul sebelum terjadinya *default* sehingga secara umum risiko kredit harus didefinisikan sebagai potensi kerugian nilai *market to market* yang mungkin timbul karena pemberian kredit oleh bank.

Risiko kredit dapat bersumber dari sejumlah sumber penyebab, antara lain:

1. Lending risk

Risiko akibat debitur atau nasabah bank tidak mampu melunasi fasilitas yang telah disediakan bank, baik *cash loan* maupun *noncash loan*.

2. Counterparty Risk

Timbul karena pasangan usaha tidak dapat melunasi kewajibannya kepada bank, baik sebelum maupun tanggal kesepakatannya.

3. Issuer Risk

Terjadi karena penerbit surat berharga tidak melunasi sejumlah nilai surat berharga yang dimiliki bank.

Risiko kredit terdiri dari empat risiko utama yaitu :

1. *Default Risk*

Risiko ini berhubungan dengan pasangan usaha (*counterparty*) yang tidak dapat melunasi kewajibannya atau ketika bangkrut (terlikuidasi). Risiko ini termasuk *Exposure at Default* (EAD) dan *Loss Given Default* (LGD).

2. *Migration Risk*

Risiko yang berhubungan dengan kemerosotan dalam kredit pasangan usaha (*counterparty*) yang dikenal dengan “*downgrading risk*”.

3. *Spread Risk*

Risiko yang terkait dengan peningkatan *spread* yang diperlukan peminjam oleh pasar.

4. *Recovery Risk*

Menunjukkan risiko karena nilai likuidasi lebih rendah dari estimasi atau hanya karena proses *recovery* membutuhkan waktu lebih lama dari yang diharapkan.

2.3. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu merupakan salah satu acuan untuk mengetahui informasi berkaitan dengan penelitian serupa yang telah dilakukan. Berikut merupakan ringkasan sejumlah penelitian terdahulu yang disajikan dalam bentuk tabel:

Tabel 2.4.
Penelitian Terdahulu

No.	Peneliti	Peneliti/Judul Penelitian/Tahun	Alat Ukur	Variabel Dependen	Variabel Independen	Hasil Penelitian
1	Yoga Pradana	ANALISIS PENGARUH LDR, CAR, ROA, DAN FAKTOR EKSTERNAL PERBANKAN TERHADAP VOLUME KPR (Studi Kasus pada Bank Persero Periode 2008-2012)	Analisis Deskriptif, Uji asumsi klasik, Regresi Linier Berganda	Volume KPR	LDR, CAR, ROA, Faktor Eksternal Perbankan	Volume KPR yang disalurkan oleh Bank Persero dipengaruhi oleh variabel internal dan eksternal perbankan. Semua variabel independen yaitu LDR, CAR, ROA, BI rate, dan Inflasi mempunyai pengaruh yang positif dan signifikan terhadap volume KPR
2	Anthony Pennington -Cross	<i>The Duration of Foreclosures in the Subprime Mortgage Market: A Competing Risks Model with Mixing/2003</i>	Regresi	LGD	CLTV, PS, NODJ, AGE, SIZE	CLTV, size ² , dan <i>deficiency judgment prohibited</i> (NODJ) berpengaruh positif, sementara <i>size</i> , <i>age</i> , dan <i>power of sale</i> (PS) berpengaruh negatif terhadap LGD.
3	Paul S. Calem & Michael	<i>Risk-based Capital Requirements for</i>	Regresi	LGD	LTV, CLTV, SIZE, RELINC,	<i>Initial LTV, loan size (SIZE),</i>

	LaCour-Little	<i>Mortgage Loans/2004</i>			AGE	<i>RELINC</i> negatif terhadap LGD. Sementara CLTV, <i>loan age</i> (AGE), <i>loan size</i> ² , <i>RELINC</i> ² berpengaruh positif terhadap LGD.
4	Min Qi & Xiaolong Yang	<i>Loss Given Default of High Loan-to-Value Residential Mortgages/2007</i>	Regresi	LGD	Age, BOVVAL, CLTV, CUPB, HPI, HPR, JUDICIAL, LNPROP, LNSZN, LOANAMT, LTV, MEDPRC, NETSALVA GE, NODJ, OCCUP, ORIGVAL, PREALE, PROPTYPE, SALVAGEP CT, SRR, STRESS	Terdapat pengaruh positif yang sangat kuat antara LGD dengan CLTV. Sementara AGE, dan <i>from default to foreclosure</i> (FCTIME) berpengaruh positif tetapi tidak sekuat CLTV. Tetapi negatif terhadap <i>House Price Index</i> (HPI), <i>loan amount</i> , <i>loan size</i> , dan LTV.
5	Andrew Felton & Joseph B Nichols	<i>Commercial real estate loan performance at failed US banks/2011</i>	Regresi	Loan Performance	<i>Origination date, outstanding balance, maturity, and interest rate, state, collateral type.</i>	<i>Interest rate, state, dan collateral type</i> berpengaruh signifikan terhadap <i>default</i> .

6	Yun W. Park dan Doo Won Bang	<i>Loss given default of residential mortgages in a low LTV regime: Role of foreclosure auction process and housing market cycles/2013</i>	Regresi	LGD	<i>Loan Characteristic, Collateral Characteristic, Borrower Characteristic, Auction Characteristic, dan Macroeconomic Variabel</i>	CLTV masih menjadi faktor utama penentu terjadi default kredit. Collateral Characteristic dan Auction Characteristic secara tidak langsung memengaruhi LGD, sementara fluktuasi HPI berkorelasi CLTV dan positif terhadap LGD. Borrower Characteristic berpengaruh negatif terhadap LGD. Tingkat pengangguran dan pertumbuhan suku bunga berpengaruh negatif sementara pertumbuhan GDP berpengaruh positif
7	Crawford dan Rosenblatt	<i>Efficient mortgage default option exercise:evidence from loss severity/1995</i>	Regresi	LGD	<i>Δ interest rate, deficiency judgment prohibited (NODJ), statutory right of redemption</i>	<i>Δ interest rate</i> berpengaruh negatif, <i>deficiency judgment prohibited (NODJ)</i> dan <i>statutory right of redemption</i>

					(SRR)	(SRR) positif.
--	--	--	--	--	-------	----------------

Sumber: Ringkasan jurnal dan skripsi

2.3.1. Pengaruh Variabel Independen terhadap Variabel Dependen

2.3.1.1. Pengaruh *House Price* terhadap LGD

House Price merupakan salah satu ukuran yang dapat digunakan untuk mewakili faktor karakteristik peminjam (debitur), yang memengaruhi atau menyebabkan besaran LGD, dalam hal ini adalah LGD KPR bank. Berdasarkan laporan Survei Indeks Harga Properti Residensial pada triwulan IV 2013 tumbuh 1,77% (qtq) atau 11,51% (yoy), lebih rendah dibandingkan pertumbuhan triwulan III 2013 sebesar 2,29% (qtq) atau 13,51% (yoy). Bank Indonesia memperkirakan harga rumah akan kembali naik pada triwulan I 2014. Survei mengindikasikan harga properti residensial akan tumbuh sebesar 2,56% (qtq) atau lebih tinggi dari kenaikan pada triwulan IV 2013.

Bagi konsumen atau debitur KPR, Indeks Harga Perumahan Residensial (IHPR) yang terus berfluktuasi ini akan memengaruhi harga beli perumahan, dimana kenaikan harga akan berimbas pada naiknya besar cicilan KPR. Untuk tipe rumah kecil, hal ini dirasa sensitif mengingat sasaran penyediaan rumah tipe ini ditujukan bagi masyarakat menengah hingga ke bawah. Kenaikan harga dapat memberatkan masyarakat berpenghasilan rendah untuk memperoleh rumah idamannya.

Dalam hal pengaruhnya terhadap LGD, bagi bank, naiknya Indeks Harga Perumahan Residensial (IHPR) dan harga perumahan akan meningkatkan nilai jaminan atas pengajuan KPR calon debitur atau debitur KPR. Semakin tinggi harga rumah, semakin tinggi pula besaran jaminan yang diterima bank. Pada saat terjadi *default*, hasil penjualan aset jaminan akan meminimalisir besaran *default* yang dialami bank. Hal ini sejalan dengan penelitian Park dan Bang (2013) yang menggunakan variabel *House Price Index*(HPI) dalam faktor-faktor yang memengaruhi LGD kredit properti.

Hipotesis: *House Price* berpengaruh negatif terhadap LGD

2.3.1.2. Pengaruh *Loan Amount* terhadap LGD

Salah satu penyebab dari kegagalan usaha bank adalah penyaluran dana yang tidak didukung dengan kemampuan bank mengelola penyediaan dana secara efektif. Kemudahan mendapat fasilitas KPR dari bank membuat permintaan akan rumah terus meningkat. Ketika permintaan ini bertambah, maka bank dapat menyalurkan lebih banyak kredit. Sehingga kesempatan bank untuk mendapatkan laba akan bertambah, namun di sisi lain diiringi dengan meningkatnya risiko kreditnya. Sehingga semakin besar jumlah pinjaman yang diberikan bank maka kemungkinan diikuti dengan meningkatnya risiko *default*. Hal ini merupakan salah satu faktor internal bank yang dapat menyebabkan *Loss Given Default* (LGD).

Hipotesis: *Loan Amount* berpengaruh positif terhadap LGD.

2.3.1.3. Pengaruh *Growth BI Rate* terhadap LGD

Bank sebagai lembaga keuangan dalam kegiatan operasionalnya selalu memerhatikan tingkat suku bunga. Perubahan *BI Rate* akan memengaruhi perbankan dalam menentukan Suku Bunga Dasar Kredit kepada konsumen, tak terkecuali Suku Bunga Dasar Kredit konsumsi KPR.

BI Rate secara makro akan memengaruhi tingkat suku bunga dan harga rumah. Jika naik akibatnya harga rumah semakin mahal, angsuran KPR pun meningkat. Pertumbuhan *BI Rate* dilihat dari waktu ke waktu untuk mengetahui pengaruhnya terhadap kebijakan yang diambil perbankan dan efek yang ditimbulkan, termasuk *default* kredit. Sehingga suku bunga menjadi salah satu penentu terjadinya LGD dalam kredit properti, hal ini dikemukakan oleh Felton & Nichols (2011).

Hipotesis: *Growth BI Rate* berpengaruh positif terhadap LGD.

2.3.1.4. Pengaruh *Growth Gross Domestic Product (GDP)* terhadap LGD

Pertumbuhan ekonomi yang dicerminkan dari pertumbuhan *Gross Domestic Product (GDP)* menggambarkan karakteristik kegiatan ekonomi secara keseluruhan. Jika resesi terjadi, aktivitas ekonomi memburuk mengakibatkan menurunnya pendapatan rumah tangga yang berpotensi menimbulkan gagal bayar. Sebaliknya jika pertumbuhan ekonomi positif, pendapatan dan tingkat konsumsi meningkat. Debitur KPR dapat lancar membayar angsuran sesuai plafon dan skema KPR yang ditentukan.

Hipotesis: *Growth GDP* berpengaruh negatif terhadap LGD.

2.3.1.5. Pengaruh *Loan To Value* (LTV) terhadap LGD

Meningkatnya KPR dapat menimbulkan *bubble property* yang berpotensi pula menimbulkan *default* kredit karena begitu melonjaknya harga. Menyikapi hal tersebut pemerintah sudah menentukan kebijakan dengan membuat aturan *Loan To Value* (LTV). Dimana calon debitur atau calon kosumen perumahan diharapkan mampu membayar uang muka (*down payment*) sekitar 30% dari total kredit perumahan yang diajukan, dan pihak perbankan hanya diperbolehkan memberikan agunan maksimal 70%. Hal ini tentu saja dimaksudkan untuk meminimalisir gagal bayar.

Hipotesis: LTV berpengaruh negatif terhadap LGD.

2.3.1.6. Pengaruh Suku Bunga Dasar Kredit(SBDK) terhadap LGD

Perubahan suku bunga kredit akan memengaruhi perbankan dalam menentukan suku bunga kredit kepada debitur. Bank sebagai lembaga keuangan dalam kegiatan operasionalnya selalu memerhatikan tingkat suku bunga. Kenaikan atau penurunan suku bunga kredit akan mempengaruhi bank dalam menentukan suku bunga kredit kepada debitur atau konsumen.

Dalam hal suku bunga kredit konsumsi KPR, sebelumnya beberapa bank sempat memberlakukan suku bunga dasar kredit (SBDK) KPR berada di kisaran satu angka. Namun kini SBDK KPR sudah menyentuh dua angka yaitu di kisaran 10%-12% akibat kenaikan *BI Rate*.

Kenaikan SBDK KPR bank akan memengaruhi tingkat harga dan angsuran rumah. Sehingga suku bunga menjadi salah satu penentu

terjadinya LGD dalam kredit properti, hal ini dikemukakan oleh Felton & Nichols (2011).

Hipotesis: SBDK berpengaruh positif terhadap LGD.

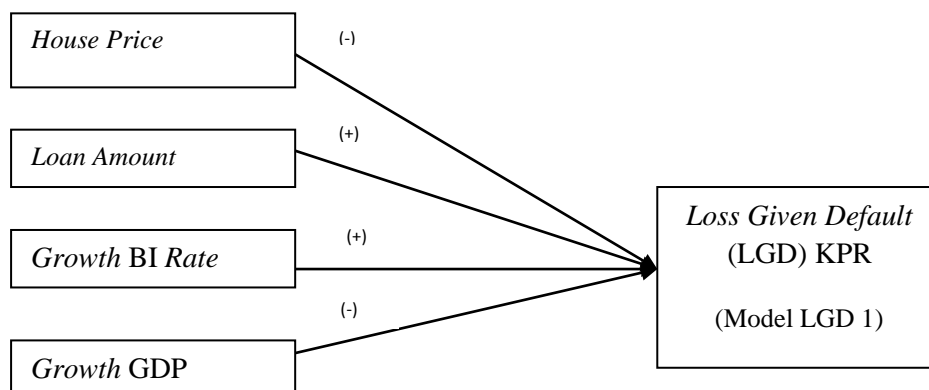
2.3.1.7. Pengaruh Hari Tunggakan terhadap LGD

Hari tunggakan merupakan jumlah hari saat debitur mulai bermasalah hingga kredit dinyatakan mengalami LGD. Ketika debitur tidak membayar angsuran tepat waktu, bank membebani debitur tersebut dengan denda, bunga, dan sejumlah tunggakan. Oleh karena itu semakin lama hari tunggakan semakin besar kemungkinan debitur tidak membayar kembali dan semakin besar nilai *loss*.

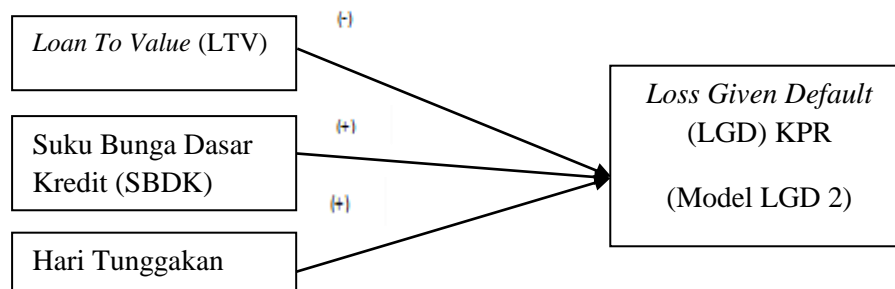
Hipotesis: Hari Tunggakan berpengaruh positif terhadap LGD.

2.4. Kerangka Pemikiran

Berdasarkan tinjauan pustaka dan mengacu terhadap penelitian-penelitian terdahulu yang masih relevan maka dapat ditarik sebuah kerangka pemikiran teoritis dalam penelitian ini yang dapat dilihat pada gambar:



Gambar 2.1. Kerangka Pemikiran Model LGD 1



Gambar 2.2. Kerangka Pemikiran Model LGD 2

Sumber : Min Qi & Xiaolong Yang (2007), Yun W. Park dan Doo Won Bang (2013), Paul S. Calem-Michael LaCour-Little (2004), Anthony Pennington-Cross (2003), dan Crawford dan Rosenblatt (1995).

2.5. Hipotesis

Hipotesis dapat didefinisikan sebagai hubungan yang diperkirakan secara logis di antara dua atau lebih variabel yang diungkapkan dalam bentuk pernyataan yang dapat diuji (Sekaran, 2007). Hipotesis yang diajukan dalam penelitian ini merupakan pernyataan singkat yang disimpulkan dari telaah pustaka dan merupakan uraian sementara dari permasalahan yang perlu diuji kembali. Hipotesis akan diterima jika analisis data empiris terbukti kebenarannya, sebaliknya akan ditolak jika tidak terbukti. Dari kerangka pemikiran teoritis di atas maka dapat ditarik hipotesis untuk penelitian ini, yaitu:

1. Hipotesis Model LGD 1

H₁ : *House Price* berpengaruh negatif terhadap terjadinya *Loss Given Default* (LGD) Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Persero.

H₂ : Jumlah Pinjaman (*loan amount*) berpengaruh positif terhadap terjadinya *Loss Given Default* (LGD) Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Persero.

- H₃ : *Growth BI Rate* berpengaruh positif terhadap terjadinya *Loss Given Default (LGD)* Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Persero.
- H₄ : *Growth GDP* berpengaruh negatif terhadap terjadinya *Loss Given Default (LGD)* Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

2. Hipotesis Model LGD 2

- H₁ : *Loan to Value (LTV)* berpengaruh negatif terhadap terjadinya *Loss Given Default (LGD)* Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank BTN Cabang Purwokerto.
- H₂ : Suku Bunga Dasar Kredit (SBDK) KPR berpengaruh positif terhadap terjadinya *Loss Given Default (LGD)* Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank BTN Cabang Purwokerto.
- H₃ : Hari Tunggakan berpengaruh positif terhadap terjadinya *Loss Given Default (LGD)* Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank BTN Cabang Purwokerto.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1. Variabel Penelitian

Variabel adalah apapun yang dapat membedakan atau membawa variasi pada nilai. Nilai ini dapat berbeda pada berbagai waktu untuk objek atau orang yang sama, atau pada waktu yang sama untuk objek atau orang yang berbeda (Sekaran, 2011). Penelitian ini membagi pembahasan menjadi dua model yaitu model LGD sektor industri perbankan, selanjutnya disebut model LGD 1 dan model LGD 2 pada salah satu bank penyalur KPR yang dalam metode dan analisisnya menggunakan variabel yang berbeda. Secara garis besar variabel yang digunakan sebagai berikut:

3.1.1. Variabel Bebas

Variabel bebas (*Independent Variable*) adalah variabel yang memengaruhi variabel tidak bebas atau terikat. Variabel ini diberi simbol X. Variabel bebas dalam model LGD 1 adalah *House Price* (X_1), *Loan Amount* (X_2), *Growth BI Rate* (X_3), dan *Growth Gross Domestic Product* (GDP) (X_4). Sedangkan variabel-variabel bebas untuk model LGD 2 adalah *Loan To Value* (LTV) (X_1), *Suku Bunga Dasar Kredit* (SBDK) (X_2), dan *Hari Tunggakan* (X_3).

3.1.2. Variabel terikat

Variabel terikat (*Dependent Variable*) merupakan variabel utama yang menjadi faktor yang berlaku dalam penelitian. Tujuan dari peneliti adalah memahami dan membuat variabel terikat, menjelaskan variabilitasnya, atau membuat prediksi. Variabel ini diberi simbol Y. Dalam penelitian ini menggunakan variabel terikat *Loss Given Default* (LGD).

3.2. Definisi Operasional Variabel

3.2.1. *Loss Given Default* (LGD)

Estimasi besarnya LGD yang biasanya dibuat berdasarkan rata-rata kerugian historis pemberi pinjaman, dalam hal ini bank, sesuai dengan tipe struktur kredit dan senioritas kredit. Bagi bank, LGD merupakan jumlah kerugian yang harus ditanggung akibat kredit yang hilang. Kesulitan dalam mengestimasi LGD antara lain karena berbagai definisi dan keterbatasan data. Misalnya beberapa pemberi kredit mendefinisikan *default* sebagai ketidakmampuan debitur untuk membayar utang, tetapi definisi lain menyebutkan *default* terjadi pada status *nonaccruing* (Joetta Colquit, 2007).

Pennington-Cross (2003) merumuskan LGD pada kredit perumahan residensial sebagai berikut:

$$LGD = \frac{\text{unpaid balance (UPB)} - \text{sale price}}{\text{unpaid balance (UPB)}}$$

Dimana:

UPB : Posisi jumlah angsuran pokok saat terjadinya *default (unpaid balance)*

Sale Price: Harga jual rumah setelah disita

Pendekatan penghitungan LGD di atas tidak dapat dilakukan pada penelitian ini karena keterbatasan data. Akan tetapi untuk dapat tetap mendekati proksi penghitungan LGD, dalam penelitian model LGD 2 dibuat rasio antara UPB dan LTV. Sementara itu, pada model LGD 1, nilai LGD menggunakan data *loss* laporan keuangan triwulan jumlah KPR macet Bank Persero.

$$\text{LGD} = 1 - \text{Recovery Rate} \quad (1)$$

Dimana:

$$1 = 100\% = \text{LTV}$$

$$\text{Recovery Rate (RR)} = \text{Paid Balance (PB)}$$

$$\text{LTV} - \text{PB} = \text{UPB} = \text{LGD} \quad (2)$$

$$\frac{\text{UPB}}{\text{LTV}} = \frac{\text{LTV}}{\text{LTV}} - \frac{\text{PB}}{\text{LTV}} = \text{LGD} \quad (3)$$

$$\text{LGD} = \frac{\text{UPB}}{\text{LTV}} \quad (4)$$

3.2.2. House Price

Variabel *House Price* dalam penelitian sektor industri perbankan (model LGD 1) menggunakan data triwulanan Indeks Harga Perumahan Residensial (IHPR) Pasar Primer tahun 2002-2013 yang merupakan hasil survei secara langsung (*face to face*) mencakup data harga jual rumah, jumlah unit rumah yang dibangun dan dijual pada triwulan bersangkutan serta prakiraan harga

jual rumah dalam triwulan berikutnya. Indeks Harga Perumahan Residensial (IHPR) Pasar Primer lebih mencerminkan kondisi harga riil perumahan karena survei dilakukan langsung kepada pengembang dan berada pasar primer dibanding Indeks Harga Perumahan Residensial (IHPR) Pasar Sekunder yang harganya dibentuk di tangan kedua (*secondary market*).

Pengolahan data dilakukan dengan metode rata-rata sederhana atas harga rumah pada tiap tipe bangunan rumah (tipe kecil, tipe menengah dan tipe besar) dan selanjutnya diolah dan disajikan dalam bentuk indeks (IHPR) per kota dengan menggunakan metode *chain index* dengan rumus:

$$IHPR_t = IHPR_{t-1} + (IHPR_{t-1} \times \Delta P_t / 100)$$

Dimana :

$IHPR_t$: IHPR pada periode t

$IHPR_{t-1}$: IHPR pada periode t-1

ΔP_t : Rata-rata harga t – rata-rata harga t-1

Sementara itu, sejak triwulan I-2009 perkembangan harga properti nasional atau komposit dihitung dengan menggunakan bobot kota berdasarkan hasil Survei Baya Hidup (SBH) BPS Tahun 2007, dengan rumus:

$$\Delta P_{gabung} = (\Delta P_1 \times \text{Bobot Kota}_1) + (\Delta P_2 \times \text{Bobot Kota}_2) + \dots + (\Delta P_n \times \text{Bobot Kota}_n)$$

Dimana:

P_{gabung} :Perubahan harga triwulanan properti residensial gabungan (nasional).

ΔP_1 : Perubahan harga triwulanan properti residensial kota ke-1.

ΔP_n : Perubahan harga triwulanan properti residensial kota ke-n.

3.2.3. Jumlah Pinjaman (*Loan Amount*)

Jumlah pinjaman atau pinjaman yang diberikan harus konsisten dengan tujuan dibutuhkannya sejumlah dana. Jumlah pinjaman yang diberikan seharusnya tidak melebihi kapasitas debitur untuk membayar eksposur pinjaman dengan tepat waktu, tidak boleh berlebihan, mengingat kemampuan bayar dan ukuran usaha debitur. Bank harus memastikan bahwa debitur tidak meminta lebih dari dana yang dibutuhkan.

Oleh karena itu itu, proporsi pinjaman harus menyatakan persis berapa banyak jumlah calon debitur yang ingin melakukan kredit dan seberapa banyak bank mengeluarkan kredit. Pinjaman yang diberikan di sini adalah kredit konsumsi, yaitu pinjaman untuk keperluan konsumsi dengan cara membeli, menyewa, atau dengan cara lain, seperti untuk KPR, KPA, ruko, dan sebagainya. Besar jumlah pinjaman yang diberikan untuk penelitian model LGD 1 dilihat dari laporan keuangan triwulanan agregat Bank Persero tahun 2002-2013.

3.2.4. *Growth BI Rate*

BI Rate merupakan proksi *interest rate* pada penelitian model LGD 1. *Interest rate* ini digunakan sebagai balas jasa atau biaya atas pinjaman sejumlah uang. *BI Rate* merupakan suku bunga kebijakan yang mencerminkan sikap atau *stance* kebijakan moneter yang ditetapkan oleh bank Indonesia dan diumumkan kepada publik melalui mekanisme RDG bulanan dengan cakupan

materi bulanan. Data *BI Rate* pada penelitian menggunakan data triwulanan tahun 2002—2013 diperoleh dari *website* Bank Indonesia.

Growth BI Rate untuk variabel ini dihitung dengan rumus:

$$\text{Growth BI Rate} = \frac{\text{BI Rate}_t - \text{BI Rate}_{t-1}}{\text{BI Rate}_{t-1}}$$

3.2.5. *Growth Gross Domestic Product*

Data perhitungan GDP menggunakan pendekatan produksi yaitu total produksi yang dihasilkan oleh suatu perekonomian. Cara penghitungan dalam praktik adalah dengan membagi perekonomian menjadi beberapa sektor produksi (*industrial origin*). Sektor-sektor produksi tersebut terbagi menjadi sembilan yaitu, 1) Pertanian, 2) Pertambangan dan Penggalian, 3) Industri Pengolahan, 4) Listrik, Gas, dan Air Bersih, 5) Konstruksi, 6) Perdagangan, 7) Pengangkutan dan Komunikasi, 8) Keuangan, *Real Estate*, dan Jasa Perusahaan, serta 9) Jasa-jasa termasuk Jasa Pelayanan Pemerintah, yang kemudian kesembilan sektor-sektor tersebut dibagi lagi menjadi sub-sub sektor. Berdasarkan jenisnya dalam penelitian ini menggunakan GDP atas dasar harga konstan. Data GDP merupakan data triwulanan GDP atas dasar harga konstan tahun 2002-2013 yang diambil dari *website* Badan Pusat Statistik.

$$Y = (PXQ)_1 + (PXQ)_2 + \dots + (PXQ)_n$$

Y (*Yield*) : Pendapatan Nasional

P (*Price*) : Harga

Q (*Quantity*) : Kuantitas

Sementara pertumbuhan GDP harga konstan (riil) dihitung dengan :

$$\text{Growth GDP} = \frac{\text{GDP riil}_m - \text{GDP riil}_{m-1}}{\text{GDP riil}_{m-1}}$$

3.2.6. Loan To Value(LTV)

Rasio *Loan to Value* (LTV) atau *Financing to Value* (FTV) adalah angka rasio antara nilai kredit atau pembiayaan yang dapat diberikan oleh bank terhadap nilai agunan berupa properti pada saat pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan harga penilaian terakhir. Besar LTV ditetapkan oleh bank dalam bentuk presentase, $\pm 70\%$ dari harga rumah atau plafon KPR. Dalam penelitian ini besarnya LTV disajikan dalam nilai rupiah, bukan persentase.

3.2.7. Suku Bunga Dasar Kredit (SBDK)

Suku Bunga Dasar Kredit (SBDK) merupakan suku bunga terendah yang mencerminkan kewajaran biaya yang dikeluarkan oleh bank termasuk ekspektasi keuntungan yang akan diperoleh. Suku Bunga Dasar Kredit (SBDK) diperlukan sebagai indikator besaran suku bunga kredit yang akan dikenakan kepada calon debitur. Oleh karena itu, Suku Bunga Dasar Kredit (SBDK) harus mencakup semua segmen kredit yang ditawarkan oleh bank kepada nasabah yaitu segmen kredit korporasi, kredit ritel, kredit mikro, dan kredit konsumsi (KPR dan Non-KPR).

Setiap tahunnya Suku Bunga Dasar Kredit (SBDK) dihitung dalam bentuk persentase berdasarkan tiga komponen yaitu:

1. Harga Pokok Dana untuk Kredit (HPDK) yang timbul dari kegiatan penghimpunan dana;

2. Biaya *overhead* yang dikeluarkan bank berupa beban operasional bukan bunga yang dikeluarkan untuk kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran kredit termasuk biaya pajak yang harus dibayar;
3. Marjin keuntungan yang ditetapkan bank dalam kegiatan penyaluran kredit.

Penelitian model LGD 2 menggunakan variabel Suku Bunga Dasar Kredit (SBDK) Konsumsi KPR Bank BTN tahun 2011-2012. Namun, untuk SBDK saat terjadinya *default* sebelum tahun 2011 dilakukan interpolasi. Tingkat bunga yang diberikan oleh perbankan, khususnya kelompok bank persero, umumnya berkisar antara 9%-12%.

3.2.8. Hari Tunggakan

Dalam penelitian ini usia pinjaman merupakan variabel yang menjelaskan berapa usia pinjaman debitur dinyatakan *loss* dan ditindaklanjuti, yaitu setelah tergolong bermasalah menunggak angsuran pokok dan angsuran bunga lebih dari 180 hari dan dilakukan langkah-langkah pembinaan oleh bank. Data debitur macet dikeluarkan oleh Bank BTN Cabang Purwokerto berupa jumlah hari yang dinyatakan dalam angka.

Tabel 3.1.
Definisi Operasional Variabel

VARIABEL	DEFINISI	FORMULA
<i>Loss Given Default (LGD)</i>	Jumlah kerugian yang ditanggung bank atas kredit yang hilang	<p>LGD 1 = Jumlah Loss KPR Bank Persero</p> $\text{LGD 2} = \frac{UPB}{LTV}$
<i>House Price</i>	IHPR : Indeks harga rumah hasil survei triwulanan Bank Indonesia	<p>Dinyatakan dalam bentuk indeks yang dihitung menggunakan Metode <i>Chain Index</i> :</p> $IHPR_t = IHPR_{t-1} + (IHPR_{t-1} \times \Delta P_t / 100)$
<i>Loan Amount</i>	Pemberian sejumlah pinjaman untuk keperluan konsumsi dengan cara membeli, menyewa, atau dengan cara lain	Nominal jumlah pinjaman KPR yang diberikan bank, dinyatakan dalam rupiah.
<i>GrowthBI Rate</i>	Pertumbuhan suku bunga acuan (<i>BI Rate</i>) dari satu periode ke periode berikutnya	$\text{GrowthBI Rate} = \frac{BI\ Rate_t - BI\ Rate_{t-1}}{BI\ Rate_{t-1}}$
<i>GrowthGDP</i>	Pertumbuhan GDP harga konstan (riil) dari satu periode ke periode berikutnya	$\text{GrowthGDP} = \frac{GDP\ riil_m - GDP\ riil_{m-1}}{GDP\ riil_{m-1}}$
LTV	Angka rasio antara nilai kredit atau pembiayaan yang dapat diberikan oleh Bank terhadap nilai jaminan berupa properti pada saat pemberian kredit atau	Besarnya LTV dinyatakan dalam rupiah.

	pembiayaan berdasarkan harga penilaian terakhir.	
Suku Bunga Dasar Kredit (SBDK)	Suku bunga terendah yang mencerminkan kewajiban biaya yang dikeluarkan oleh bank termasuk ekspektasi keuntungan yang akan diperoleh.	Presentase bunga yang dikenakan untuk kredit konsumsi KPR.
Hari Tunggakan	Usia pinjaman sejak debitur dinyatakan bermasalah hingga <i>loss</i> dan ditindaklanjuti dengan selama waktu itu dilakukan pembinaan debitur oleh bank.	Usia tunggakan pinjaman yang dinyatakan dalam hari.

Sumber: Bank Indonesia, Jurnal Penelitian, Hasil Wawancara.

3.3. Jenis dan Sumber Data

3.3.1. Jenis Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini mencakup data kuantitatif dan data kualitatif:

1. Data Kualitatif, analisis yang dilakukan terhadap data-data yang nonangka seperti hasil wawancara dan bacaan dari buku-buku yang terkait dengan penelitian.
2. Data Kuantitatif, yaitu data yang dapat dihitung atau data yang berupa angka.

3.3.2. Sumber Data

Penelitian ini menggunakan sumber data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh dari hasil wawancara dan pengumpulan data di Bank BTN Cabang Purwokerto. Data Sekunder yaitu data yang diperoleh berupa publikasi triwulan I-IV laporan keuangan bank periode 2002-2013, hasil survei Indeks Harga Properti Residensial (IHPR), data Statistik Ekonomi Keuangan Indonesia (SEKI) Bank Indonesia, *website* Badan Pusat Statistik, dan sejumlah publikasi lainnya. Selain itu, dapat pula dari buku, majalah, dan literatur yang berkaitan erat dengan masalah yang dibahas.

3.3.3. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan adalah wawancara langsung dan survei literatur. Survei literatur yaitu dokumentasi dari tinjauan menyeluruh terhadap karya publikasi dan nonpublikasi dari sumber sekunder dalam bidang minat khusus (Sekaran, 2007). Survei literatur ini dapat dilakukan dengan *library reaserch* dengan merujuk pada buku, jurnal, surat kabar, majalah, laporan perbankan, *web browsing*, dan hasil-hasil survei. Untuk data primer dilakukan dengan meminta data yang dibutuhkan dan wawancara langsung kepada *officer* bagian kredit di Bank BTN Cabang Purwokerto.

3.4. Populasi dan Sampel

3.4.1. Populasi

Mason dan Lind (1996) mendefinisikan populasi sebagai sebuah kumpulan dari semua kemungkinan orang-orang, benda-benda, atau ukuran ketertarikan dari hal menjadi perhatian. Sejalan dengan itu, definisi lain menyebutkan populasi adalah keseluruhan kelompok orang, kejadian, atau hal minat yang ingin peneliti investigasi (Sekaran, 2007). Populasi dalam penelitian model LGD 1 adalah seluruh Bank Umum yang terdaftar di Bank Indonesia yang menyalurkan KPR. Sedangkan populasi untuk model LGD 2 adalah seluruh debitur KPR Bank BTN Cabang Purwokerto.

3.4.2. Sampel

Sampel merupakan suatu porsi atau bagian dari populasi tertentu yang menjadi perhatian (Mason & Lind, 1996). Sampel terdiri dari sejumlah anggota yang dipilih dari populasi. Penelitian ini menggunakan pengambilan sampel cara nonprobabilitas (*nonprobability sampling*) dengan desain pengambilan sampel bertujuan (*purposive sampling*). Pengambilan sampel ini berdasarkan pertimbangan tertentu, terbatas pada sampel di mana dapat memberikan informasi yang diperlukan. Sehingga memiliki keuntungan antara lain mengurangi generalisasi temuan penelitian. Kriteria sampel dalam penelitian model LGD 1 adalah:

1. Bank Persero yang aktif menyalurkan KPR Indonesia;
2. Bank persero yang tercatat di Bank Indonesia selama periode penelitian tahun 2002-2013;

3. Melakukan publikasi laporan keuangan secara berkala (triwulan) dan konsisten selama periode penelitian.

Kriteria sampel dalam penelitian model LGD 2 adalah:

1. Bank Persero yang aktif menyalurkan KPR di wilayahnya selama tahun 2002-2012;
2. Bersedia bekerjasama dan memberikan informasi dan laporan kredit khususnya laporan Debitur Macet KPR yang dibutuhkan.

Oleh karena itu, didapatkan empat bank persero sebagai sampel penelitian model LGD 1 yaitu PT Bank Tabungan Negara (Tbk.), PT Bank Mandiri (Tbk.), dan PT Bank Negara Indoensia (Tbk.), dan PT Bank Rakyat Indoensia (Tbk.), serta Bank BTN Cabang Purwokerto sebagai sampel model LGD 2.

3.5. Metode Analisis

3.5.1. Uji Asumsi Klasik

Uji Asumsi Klasik adalah uji prasyarat sebelum dilakukan analisis regresi. Sehingga dalam tahap ini baik model penelitian maupun variabel penelitian harus lolos untuk mendapatkan hasil yang baik. Berikut beberapa uji yang termasuk dalam uji asumsi klasik ini:

3.5.1.1. Uji Multikolinearitas

Uji Multikolinearitas bertujuan untuk mengetahui apakah dalam model regresi ditemukan adanya korelasi antarvariabel independen. Model regresi yang baik seharusnya tidak terjadi korelasi diantara variabel independen. Jika variabel-variabel tersebut saling berkorelasi,

maka variabel-variabel tidak *orthogonal*. Variabel *orthogonal* adalah variabel bebas yang nilai korelasi antarsesama variabel bebas adalah nol.

Pengujian multikolinearitas dapat dilakukan dengan melihat beberapa cara berikut:

1. Nilai R^2 yang dihasilkan oleh suatu estimasi model regresi empiris sangat tinggi, tetapi secara individual variabel-variabel independen banyak yang tidak signifikanmemengaruhi variabel dependen;
2. Menganalisis matrik korelasi vairabel-variabel independen. Jika nilai korelasi cukup tinggi (biasanya di atas 0,90) dapat dikatakan terdapat multikolonieritas;
3. Multikolonieritas dapat dilihat dari nilai *tolelance* dan lawannya serta *variance inflation factor* (VIF). Suatu model regresi dapat dikatakan bebas multikolinearitas jika nilai *Tolerance* $\geq 0,1$ atau jika memiliki nilai $VIF \leq 10$;
4. Menggunakan regresi parsial;
5. Melanjutkan metode regersi parsial dengan menghitung nilai F setelah menemukan nilai R^2 . Jika nilai F hitung $> F$ tabel, berarti variabel independen berkorelasi dengan variabel independen lainnya dan menunjukkan adanya multikolonieritas;
6. *Eigenvalues* and *Condition Index*.

3.5.1.2. Uji Autokorelasi

Autokorelasi adalah hubungan antara residual satu observasi dengan residual observasi lainnya. Autokorelasi kerap terjadi pada data *time*

series karena berdasarkan sifatnya data masa sekarang dipengaruhi oleh data pada masa-masa sebelumnya. Pada konsep regresi, asumsi nonautokorelasi berimplikasi kovarian μ_i dan μ_j sama dengan nol. Secara simbolis sebagai berikut:

$$\text{cov}(\mu_i \mu_j | x_i x_j) = E(\mu_i \mu_j) = 0 \quad i \neq j$$

Sementara ketika autokorelasi terjadi, secara simbolis adalah:

$$E(\mu_i \mu_j) \neq 0 \quad i \neq j$$

Beberapa cara untuk mendeteksi ada tidaknya autokorelasi adalah dengan Uji *Durbin-Watson (DWtest)*, Uji *Langrange Multiplier (LM test)*, Uji Statistik Q, dan *Run Test*. Autokorelasi terjadi karena beberapa sebab antara lain:

1. Bias spesifikasi kasus pengeluaran variabel-variabel;
2. Bias spesifikasi bentuk fungsi yang tidak benar;
3. Fenomena *cobweb*;
4. Kekeliruan manipulasi data;
5. Terjadi hubungan antara data sekarang dan data periode sebelumnya (*lag*);
6. Transformasi data;
7. Data yang dianalisis tidak stasioner (nonstasioneritas).

3.5.1.3. Uji Heteroskedastitas

Uji Heteroskedastisitas bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi terjadi ketidaksamaan *variance* dari residual satu pengamatan ke pengamatan yang lain. Jika *variance* dan residual dari

satu pengamatan ke pengamatan yang lain tetap maka disebut homokedastisitas, sedang model yang baik adalah yang sifatnya homokedastisitas (Ghozali, 2006).

Untuk menguji ada atau tidaknya heteroskedastisitas dapat dilakukan dengan melihat *scatter plot* antara nilai prediksi variabel terikat (ZPRED) dengan residual (SRESID). Di mana sumbu Y adalah Y yang telah diprediksikan dan sumbu X adalah residual ($Y_{\text{prediksi}} = Y_{\text{sesungguhnya}}$) yang telah di *studentized*. Dasar dari pengambilan keputusan yang terkait dengan *scatterplot* tersebut adalah:

1. Jika terdapat pola tertentu, yaitu jika titik-titiknya membentuk pola tertentu dan teratur (bergelombang, melebar kemudian menyempit), maka terdapat heteroskedastisitas.
2. Jika tidak terdapat pola yang jelas, yaitu titik-titiknya menyebar serta di bawah angka nol pada sumbu Y, maka tidak terdapat heteroskedastisitas.

$$Y_t = a + b_1 X_{1t-1} + b_2 X_{2t-1} + b_3 X_{3t-1} + b_4 X_{4t} + b_5 X_{5t} + e$$

Selain melalui *scatter plot*, deteksi gejala heteroskedastisitas akan diuji dengan menggunakan Uji *Glejser*. Uji *Glejser* merupakan uji statistik yang hasilnya lebih akurat daripada pengujian dengan menggunakan grafik. Pengujian dilakukan dengan meregres nilai *absolute residual* terhadap variabel independen. Selain dua macam uji tersebut masih terdapat Uji *White*, *Breusch-Pagan-Godfrey (BPG)*, *Harvey*, dan *ARCH*.

3.5.1.4. Uji Normalitas

Uji Normalitas bertujuan untuk menguji apakah data yang digunakan dalam model regresi, variabel independen dan variabel dependen atau keduanya telah berdistribusi secara normal atau tidak. Model regresi yang baik adalah memiliki distribusi data normal atau mendekati normal.

Untuk mendeteksi normalitas data, dapat dilakukan dengan analisis grafik dengan melihat histogram dan normal plot. Data mempunyai distribusi yang normal atau mendekati normal jika histogram tidak menceng ke kiri atau ke kanan dan untuk grafik normal plot data dikatakan mempunyai distribusi normal atau mendekati normal jika titik-titik berhimpit dan mengikuti garis diagonal (Ghozali, 2006).

Pengujian normalitas yang banyak digunakan adalah Uji *Jarque Bera* (JB) dengan rumus:

$$JB = n \left[\frac{S^2}{6} + \frac{(K-3)^2}{24} \right]$$

Dimana n = besarnya sampel, S = koefisien skewness, K = koefisien Kurtosis.

3.5.2. Regresi Data Runtun Waktu (*Time Series*)

Data yang digunakan untuk menganalisis pengaruh variabel-variabel bebas terhadap terjadinya LGD KPR dalam industri perbankan (model LGD 1) adalah data runtun waktu (*time series*). Data runtun waktu (*time series*) dalam Gujarati (2009) memiliki beberapa karakteristik:

1. Analisis empiris berdasarkan data runtun waktu (*time series*) mengasumsikan bahwa data runtun waktu yang mendasari adalah stasioner.
2. Autokorelasi kadang terjadi pada data runtun waktu (*time series*) yang tidak stasioner.
3. Dalam melakukan regresi variabel *time series* pada variable-variabel *time series* lainnya, dapat diperoleh R^2 yang tinggi (lebih dari 0,90) meskipun tidak terdapat hubungan berarti antara kedua variabel. Kondisi ini kerap disebut regresi yang tidak masuk akal (*spurious or nonsense regression*).
4. Beberapa *time series* keuangan memperlihatkan fenomena *random walk*.
5. Model regresi yang menggunakan data *time series* sering digunakan untuk melakukan estimasi.
6. Uji kausalitas mengasumsikan *time series* yang digunakan adalah stasioner. Oleh karena itu, uji stasioneritas lebih didahulukan dibanding uji kausalitas.

Model Regresi *Time Series* pada penelitian Industri Perbankan LGD Bank Persero Tahun 2002-2013 adalah:

$$Y_t = \alpha - \beta_{x1} + \beta_{x2} + \beta_{x3} - \beta_{x4} + e_t$$

$$LGD_t = \alpha - \beta X_{houseprice}_t + \beta X_{loanamount}_t + \beta X_{GrowthBIRate}_t - \beta X_{GrowthGDP}_t + e_t$$

3.5.3. Regresi Cross Section

Cross Sectional Data mengacu pada data yang dikumpulkan dengan mengamati banyak hal pada waktu yang sama (Gujarati, 2009). Hal yang diteliti seperti perorangan, perusahaan, atau wilayah yang biasanya

membandingkan perbedaan antar-subjek. Model regresi *cross section* kerap menghadapi masalah heterogenitas.

Kelebihan model regresi *cross section* antara lain:

1. Mudah dilakukan dan tidak memerlukan *follow-up* jika analisis dilakukan untuk mendeskripsikan distribusi penyakit yang dihubungkan dengan variabel-variabel penelitian;
2. Effisien untuk mendeskripsikan distribusi penyakit dihubungkan dengan karakteristik populasi;
3. Bermanfaat untuk menformulasikan hipotesis hubungan kausal yang akan diuji pada studi yang lain.

Kekurangan model regresi *cross section* antara lain:

1. Dibutuhkan subjek penelitian yang relatif besar, dengan asumsi variabel bebas yang berpengaruh cukup banyak;
2. Kurang dapat menggambarkan proses perkembangan penyakit secara tepat;
3. Faktor-faktor risiko tidak dapat diukur secara akurat dan akan memengaruhi hasil penelitian;
4. Nilai prognosanya atau preedisinya lemah atau kurang tepat;
5. Korelasi faktor risiko dengan dampaknya adalah paling lemah bila dibandingkan dengan rancangan penelitian analitik yang lainnya.

Model *Cross Section* pada penelitian model LGD 2 Bank BTN Cabang Purwokerto Tahun 2002-2012 adalah:

$$Y_i = \alpha - \beta_{x1} + \beta_{x2} + \beta_{x3} + e_i$$

$$\text{LGD}_i = \alpha - \beta \text{XLTV}_i + \beta \text{XSBDK}_i + \beta \text{XHariTunggakan}_i + e_i$$