

**PENGARUH KEBIJAKAN MAKROPRUDENSIAL
LTV PADA RISK TAKING BEHAVIOUR
PERBANKAN INDONESIA**
(Implementasi LTV pada NPL Properti BUK Thn. 2011-2017)



SKRIPSI

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

Disusun Oleh

Zaenal Arifin

12020114130073

Ilmu Ekonomi dan Studi Pembangunan
Fakultas Ekonomika dan Bisnis
Universitas Diponegoro
Semarang
2019

PERSETUJUAN SKRIPSI

Nama : Zaenal Arifin

Nomor Induk Mahasiswa : 12020114130073

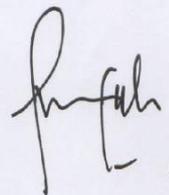
Fakultas/Jurusan : Ekonomika dan Bisnis/Ilmu
Ekonomi dan Studi Pembangunan

Judul Usulan Penelitian Skripsi : **PENGARUH KEBIJAKAN
MAKROPRUDENSIAL LTV PADA
RISK TAKING BEHAVIOUR
PERBANKAN INDONESIA.**

Dosen Pembimbing : Firmansyah, S.E., M.Si., Ph.D

Semarang, 29 Juli 2019

Dosen Pembimbing



Firmansyah, S.E., M.Si., Ph.D

NIP. 197404271999031001

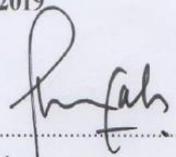
PENGESAHAN KELULUSAN UJIAN

Nama Penyusun : Zaenal Arifin
Nomor Induk Mahasiswa : 12020114130073
Fakultas/Jurusan : Ekonomika dan Bisnis/Illmu Ekonomi Studi
Pembangunan
Judul Skripsi : **PENGARUH KEBIJAKAN
MAKROPRUDENSIAL LTV PADA
RISK TAKING BEHAVIOUR
PERBANKAN INDONESIA.**

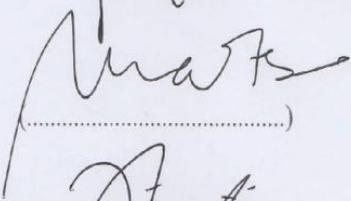
Telah dinyatakan lulus ujian pada tanggal 6 Agustus 2019

Tim Penguji

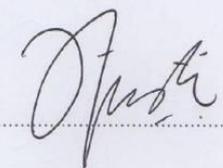
1. Firmansyah, S.E., M.Si., Ph.D

(
.....)

2. Maruto Umar Basuki, S.E., M.Si

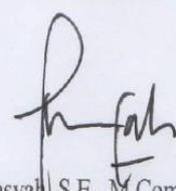
(
.....)

3. Dr. Hastarini Dwi Atmanti, S.E., M.Si

(
.....)

Mengetahui,

Wakil Dekan I

(
Firmansyah, S.E., M.Com., Ph.D)

NIP. 197404271999031001

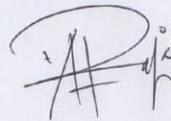
PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini saya, Zaenal Arifin, menyatakan bahwa skripsi dengan judul: **PENGARUH KEBIJAKAN MAKROPRUDENSIAL LTV PADA RISK TAKING BEHAVIOUR PERBANKAN INDONESIA (Implementasi LTV Terhadap NPL Properti BUK 2011-2017)**, 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 disengaja maupun tidak, dengan ini saya menyatakan menarik skripsi yang saya ajukan sebagai hasil tulisan saya sendiri. 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, 29 Juli 2019

Yang Membuat Pernyataan,



Zaenal Arifin

NIM. 12020114130073

ABSTRAK

Kurangnya kestabilan dalam sistem perbankan, menyebabkan terjadinya krisis pada tiga dekade terakhir, 1988-2008. Dengan berlandaskan krisis tahun 2008 banyak negara yang membentuk kebijakan makroprudensial guna menahan laju pertumbuhan *Non-Performing Loan* agar perbankan tidak mengalami guncangan kembali. Salah satu kebijakan yang digunakan adalah rasio *Loan to Value* (LTV). Beberapa penelitian menunjukkan bahwa LTV mampu menyelesaikan permasalahan kredit yang tergolong bermasalah atau *Non Performing Loan* (NPL).

Pada penelitian ini akan dilihat pengaruh dari adanya LTV dalam mengontrol NPL properti bank umum konvensional di Indonesia, dengan data bulanan dari tahun 2011-2017 pada saat kondisi perekonomian jangka panjang (keseimbangan) dan jangka pendek (ketidakseimbangan). Metode yang akan digunakan adalah *Error Correction Model* (ECM).

Dari hasil penelitian didapatkan bahwa adanya pengaruh yang signifikan dari kebijakan LTV terhadap peningkatan nilai NPL di jangka panjang. Pada jangka pendek akan ada pengontrolan NPL dan pada akhirnya kembali ke kondisi jangka panjang. Selain itu variabel suku bunga, PDB, dan IHP juga berpengaruh positif terhadap peningkatan NPL di jangka panjang.

Kata kunci: LTV, NPL properti, ECM

ABSTRACT

The existence of instability in banking system had caused the crisis for the last three decades ago, in 1998-2008. By the concern of crisis tragedy in 2008, many countries have created the macroprudential policy for mitigating the growth of Non Performing Loan ratio increasing and preventing the shock to be happen anymore. One of macroprudential which would be utilized, is Loan to Value ratio. There are some researchs providing the information as to how LTV manage to cure the Non-Performing-Loan problem.

The aims of this particular research is to examine the effect of LTV ratio's existence to controlling the NPL ratio of property sector in long term and short term period by including the range data of 2011-2017. The methodology, which would be used, was the Error Correction Model (ECM) analysis.

The observations have provided that the macroprudential policy was not fitted to mitigate the growth of NPL at conventional bank in Indonesia. Although it was significant. In the other hand, the short term period has been proven to be able to manage the growth of NPL ratio increasing before it would reach out to the equilibrium in long term period. In addition, Interest rate, Growth Domestic Product (GDP, and House Price Index (HPI) have a significant positive effect to the growth of NPL in long term.

Keywords: NPL, LTV, ECM

KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirabbil'alamin, puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah swt atas segala rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Pengaruh Kebijakan Makroprudensial LTV Terhadap *Risk Taking Behaviour* Perbankan Indonesia (Implementasi LTV pada NPL Properti Bank Umum Konvensional tahun 2011-2017)”. Penulis menyadari bahwa dalam menyelesaikan skripsi ini banyak pihak yang telah memberikan bantuan dan dorongan baik secara langsung maupun tidak langsung. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Suharnomo, S.E., M.Si selaku Dekan Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Diponegoro
2. Bapak Akhmad Syakir Kurnia, S.E., M.Si., Ph.D selaku Ketua Departemen Ilmu Ekonomi dan Studi Pembangunan Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Diponegoro dan selaku dosen wali.
3. Bapak Firmansyah, S.E., M.Si., Ph.D selaku dosen pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan arahan dalam menyusun skripsi ini.
4. Ibu Evi Yulia Purwanti., S.E., M.Si selaku Sekretaris Departemen Ilmu Ekonomi dan Studi Pembangunan Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Diponegoro.
5. Seluruh dosen Fakultas Ekonomika dan Bisnis Departemen IESP yang telah memberikan ilmunya kepada penulis.

6. Bank Indonesia selaku Bank Sentral Negara Indonesia, yang telah memberikan dukungan berupa dana Hibah kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
7. Keluarga (Bapak, Ibu, Kakak, dan Adik-Adik) yang telah memberika do'a dan dukungan untuk selama masa perkuliahan dan penyelesaian skripsi ini.
8. Keluarga Bapak Sobari selaku paman yang telah memberikan do'a dan dukungannya selama masa perkuliahan dan penyelesaian skripsi ini.
9. Ibu Hj. Husni selaku nenek yang telah memberikan do'a dan dukungannya selama masa perkuliahan dan penyelesaian skripsi ini.
10. Paman, Bibi, dan Sepupu yang telah memberikan do'a dan dukungannya selama masa perkuliahan dan penyelesaian skripsi ini.
11. Seluruh jajaran Otoritas Jasa Keuangan Pusat dan Regional 3 atas partisipasinya dalam memberikan informasi terkait perbankan yang dibutuhkan oleh peneliti. Juga, telah memberkan peneliti kesempatan untuk melakukan Praktek Kerja Lapangan di Kantor OJK Pusat.
12. Tim Konfrensi, Jonathan Anugerah yang telah memeberikan ilmunya dalam penyusunan skripsi ini, dan Cholida Anania atas motivasi, dukungan, dan do'a yang telah diberikan.
13. Teman-teman terdekat Elvine Putra K, Maulana Fitra, Faly Santoso, Akhamd Sadewa, Agnesa Marytha, Novi Pusparini, Gina Sakinah, Rima Yulia, Sheila Sabrina, dan Gabriella Faustine.
14. Teman-teman UKM Undip Debating Forum.

15. Shafira Aulia, Adam Rifqi, dan Johan Ahda, sebagai teman satu tim bimbingan yang telah memberikan motivasi dan bantuan dalam menyelesaikan penelitian ini.
16. Keluarga Besar IESP 2014 atas kebersamaanya selama masa perkuliahan.
17. Teman-teman TIM II KKN Kab. Bawen 2017.
18. Teman-teman Kos 24B.
19. Semua pihak yang telah membantu dan tidak bisa penulis sebutkan satu per satu.

Tanpa dukungan dari pihak-pihak diatas, tentunya penulis tidak akan mampu menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Penulis menyadari bahawa skripsi ini jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan bagi perbaikan di masa mendatang. Penulis berharap semoga skripsi ini bisa bermanfaat bagi berbagai pihak.

Semarang, 29 Juli 2019

Penulis,

Zaenal Arifin

NIM. 12020114130073

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	ii
PERSETUJUAN SKRIPSI.....	iii
PENGESAHAN KELULUSAN UJIAN	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS	iv
ABSTRAK.....	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR GRAFIK.....	xiii
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	13
1.3 Tujuan Penelitian.....	14
1.4 Kegunaan Penelitian.....	14
1.5 Sistematika Penelitian.....	15
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	17
2.1 Landasan Teori.....	17
2.1.1 Teori Kondisi Prosiklikalitas Pada Sektor Keuangan	17
2.1.2 Hubungan Pengaruh Prosiklikalitas Sektor Keuangan terhadap <i>Risk Taking Behaviour</i>	18
2.1.3 Teori Kebijakan Makroprudensial.....	20
2.1.4 Model hubungan Indeks Harga Perumahan (IHP) terhadap NPL.....	24
2.1.5 Hubungan Suku Bunga Kredit Properti dengan NPL	26
2.2 Penelitian Terdahulu.....	27
2.3 Kerangka pemikiran	30
2.3.1 Hipotesis Pemikiran.....	31
BAB III METODE PENELITIAN	32
3.1 Variabel Penelitian dan Definisi Operasional	32
3.1.1 Variabel penelitian	32
3.1.2 Definisi Operasional.....	33
3.2 Jenis dan Sumber Data	35
3.3 Alat Analisis.....	36
3.3.1 ECM (Error Correction Model)	36
3.3.2 Pengujian Kriteria Statistik	42
3.3.3 Uji Asumsi Klasik	46

3.3.4	Ringkasan Fungsi Persamaan Model Penelitian	49
BAB IV HASIL DAN ANALISIS		52
4.1	Deskripsi Objek Penelitian	52
4.1.1	Perkembangan Pendapatan Nasional (PDB).....	53
4.1.2	Perkembangan Indeks Harga Perumahan (IHP)	54
4.1.3	Perkembangan Suku Bunga Kredit	55
4.1.4	Fenomena Kredit Bemasalah Sektor Properti.....	57
4.2	Analisis Data.....	59
4.2.1	Hasil Estimasi Jangka Panjang.....	59
4.2.2	Pengujian Asumsi Klasik.....	59
4.2.3	Pengujian Statistik Menggunakan Prosedur HAC	63
4.2.4	Uji Kointegrasi	68
BAB V PENUTUP		71
5.1	Kesimpulan	71
5.2	Keterbatasan.....	73
5.3	Saran	74
Daftar Pustaka		76
Lampiran.....		79

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Prosiklialitas Siklus Keuangan dan Siklus Ekonomi	17
Gambar 2.2 Kerangka Alur Pemikiran	30
Gambar 4.1 Hasil Uji J-B Model Estimasi Jangka Panjang.....	60

DAFTAR GRAFIK

Grafik 1.1 Pertumbuhan Total Kredit dan Rasio NPL.....	7
Grafik 1.2 Pertumbuhan PDB (YoY).....	11
Grafik 4.1 Perkembangan PDB Rill (Rp).....	54
Grafik 4.2 Perkembangan IHP per Kuartal	55
Grafik 4.3 Perkembangan Suku Bunga Kredit Properti.....	56
Grafik 4.4 Grafik Perkembangan Total Kredit (Milyar) dan NPL (%) Bank Umum Konvensional	58

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Teori Kebijakan Makroprudensial	22
Tabel 3.1 Jenis dan Sumber Data	35
Tabel 4.1 Hasil Estimasi Jangka Panjang	59
Tabel 4.2 Uji Asumsi Klasik Multikolinearitas.....	61
Tabel 4.3 Hasil Uji Asumsi Klasik Heteroskedastisitas	61
Tabel 4.4 Uji Asumsi Klasik Autokolerasi	62
Tabel 4.5 Hasil Estimasi Jangka Panjang dengan Prosedur HAC.....	63
Tabel 4.6 Hasil Uji Kointegrasi ECT.....	69
Tabel 4.7 Hasil Uji Jangka Pendek.....	69

\

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 NPL (%), PDB (Rp Milyar), IHP(%), SB(%), LTV(%)	79
Lampiran 2 Hasil Estimasi Jangka Panjang	82
Lampiran 3 Hasil Estimasi Multikolinearitas	82
Lampiran 4 Hasil Estimasi Autokolerasi	83
Lampiran 5 Hasil Estimasi Heterokedastisitas	84
Lampiran 6 Hasil Estimasi Jangka Panjang dengan Prosedur HAC	84
Lampiran 7 Hasil Uji Kointegrasi ECT	85
Lampiran 8 Hasil Estimasi Jangka Pendek	86

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pembenahan sektor perbankan Indonesia dilakukan berdasarkan pengalaman sejarah sektor perbankan yang cukup mengejutkan. Dimana, pada era baru terdapat banyak sekali konflik dalam dunia perbankan. Adanya regulasi yang tidak tepat hingga munculnya informasi yang asimetrik serta adanya pengaruh *regime* perpolitikan juga mempengaruhi kinerja sektor perbankan Indonesia.

Jika melihat kembali beberapa dekade terakhir, seperti pada tahun 1988 saat perbankan mulai berkembang dan meningkat di Indonesia, terjadi kemudahan akses seperti adanya kemudahan kerja sama bank domestik dengan bank luar negeri. Adanya *open entry* untuk setiap bank agar masuk ke Indonesia tanpa adanya mekanisme *exit*. Kemudahan ini membuktikan tumbuhnya jumlah bank. Selain itu, bank-bank swasta juga mulai mengalami peningkatan. Karena tidak adanya aturan yang jelas dalam persaingan sektor perbankan, menyebabkan beberapa bank mengalami permasalahan likuiditas yang pada akhirnya memicu pada kebangkrutan. Salah satu contohnya adalah Bank Summa dan Bank Duta. Pada kasus Bank Summa, terjadinya kondisi yang memburuk pada portofolio aset dan pembatasan pinjaman menyebabkan Bank Summa mengalami kebangkrutan (Kasri, 2011).

Perkembangan jumlah bank ini mengakibatkan persaingan yang begitu ketat. Persaingan ini juga sampai pada sektor kredit jangka panjang, yaitu sektor

properti dan proyek pengembangan infrastruktur. Dengan kurang jelasnya peraturan yang ada, membuat sektor perbankan berada pada kondisi yang berisiko.

Permasalahan sektor keuangan belum berakhir dari adanya kasus persaingan antar bank di Indonesia yang begitu ketat di tahun 80-an. Krisis tahun 97-2000 di ASEAN karena adanya efek *New Industrialization* dari tahun 1960an. Pertumbuhan industrial yang baru di daerah ASEAN diperkuat dengan adanya pertumbuhan makroekonomi dan pertumbuhan ekonomi yang tinggi. Krisis di ASEAN disebabkan pula dengan menurunnya mata uang Thailand. Hal ini berdampak pada kondisi perekonomian di Indonesia. Krisis keuangan terjadi ditandai dengan melemahnya nilai rupiah.

Rupiah juga mengalami depresiasi, kapital mengalir keluar, *regime* suku bunga yang *floated* (mengambang) pada agustus 1997, dan kebijakan moneter yang dikontraksi. Pada September 1997 pemerintah memperketat kebijakan fiskal. Namun, rencana tersebut kurang kredibel dan dengan demikian rupiah menjadi melemah.

Pemerintah meminta bantuan IMF. Akhirnya 16 bank kecil dan tingkat kebangkrutan yang parah ditutup, sementara deposito yang bernilai kecil digaransi. Prosedur rencana perbaikan tersebut dianggap kurang jelas. Hal ini disebabkan adanya informasi yang asimetrik – seperti tidak diumumkan mekanismenya secara jelas pada publik, pemilihan penutupan bank juga tidak jelas alurnya, dan lain-lain – menyebabkan kepanikan pada bank-bank di

Indonesia. Selain itu, garansi pada deposit tidak cukup dan penanam modal dalam negeri memindahkan dana mereka dari bank swasta ke bank pemerintah bahkan keluar negeri.

Itulah kondisi permasalahan perekonomian Indonesia sekitar lebih kurang dua dekade terakhir. Restruksi sektor perbankan nampaknya belum cukup memperbaiki kondisi sektor keuangan di Indonesia. Sebab, sektor keuangan di Indonesia mengalami guncangan kembali setelah terjadinya krisis tahun 2008. Krisis ini terjadi dengan didahului oleh gelembung harga perumahan, yang juga disertai dengan gelembung harga 'structured products' dilembagai keuangan non-bank, yang kemudian menimbulkan risiko sistemik dan krisis finansial.

Krisis tahun 2008 memberikan dampak yang cukup besar pada perekonomian dunia. Setelah kondisi krisis ekonomi global tersebut terjadi, banyak negara yang melakukan fokus kebijakan pada pengaturan kredit perumahan. Hal ini dikarenakan krisis global akibat adanya risiko gagal bayar dan ketidaksiapan bank dalam menanggapi risiko ini, menghasilkan efek domino pada kegagalan bank dunia yang bergantung pada bank-bank besar terutama bank di Negara Amerika. Kebijakan makroprudensial ini diketatkan saat kredit dan harga perumahan sedang mengalami fase *boom* dan akan dilonggarkan saat mengalami penurunan.

Negara-negara dalam kategori *emerging market* sudah memulai menggunakan kebijakan makroprudensial untuk mengatasi risiko sistemik pada penyaluran kredit. Kebijakan makroprudensial sendiri menurut IMF memiliki 3

elemen, yaitu (a) elemen tujuan untuk membatasi risiko dari adanya kekacauan penyediaan jasa keuangan dan meminimalisir dampak dari kekacauan tersebut, (b) elemen lingkup analitis yang berfokus pada interaksi seluruh sektor pada sistem keuangan, (c) elemen instrumen dan tata kelola yang terkait dengan penggunaan variabel kehati-hatian yang telah dirancang dan dikalibrasi untuk menargetkan risiko sistemik. Sementara, menurut Warjiyo (2016) menjelaskan bahwa kebijakan makroprudensial merupakan sebuah instrumen yang digunakan untuk mengendalikan sistem keuangan untuk mendorong stabilitas sistem keuangan. Ada beberapa jenis kebijakan makroprudensial yang dapat digunakan untuk mengatasi risiko pada sistem keuangan, diantaranya *Reserve Requirement* (atau GWM), *Loan Debt Ratio* (LDR), *Capital Buffer*, dan yang terbaru rasio *Loan-to-Value* (LTV).

Beberapa penelitian menunjukkan bagaimana kebijakan moneter dan makroprudensial dapat bekerja secara bersamaan dalam mengatur pertumbuhan kredit yang berada pada setiap negara untuk perekonomiannya, terutama dalam penggunaan rasio LTV dalam menangani risiko pada sistem keuangan. Instrumen yang biasa digunakan merupakan *Loan to Value ratio* (LTV), *Debt-to-income* (DTI), dan juga *capital requirement*, bahkan juga menggunakan instrument *capital inflow*.

Shim et al (2013) pada Akinci dan Olmstead-rumsey (2015) menjelaskan bahwa ada pengaruh yang signifikan dari DTI dan pajak perumahan pada harga inflasi kredit rumah pada pertumbuhan kredit di tahun 1980. Selain itu, di temukan pula pengaruh LTV dalam eksposur bank di pasar perumahan. Di sisi lain, Zhang

and Zoli (2014) pada Akinci dan Olmstead-rumsey (2015) dengan meneliti 74 bank asia menjelaskan bahwa kebijakan makroprudensial membatasi suplai kredit dari bank-bank di Asia. Akinci dan Olmstead-rumsey (2015) menemukan bahwa kebijakan makroprudensial dapat menurunkan inflasi harga perumahan dan pertumbuhan kredit secara efektif.

Di Romania untuk mengatasi krisis perekonomian digunakan pula instrumen LTV dan DTI. Hasilnya dapat mengurangi kemungkinan adanya kerugian antara debitur dan kreditur. Romania berhasil menstabilkan perekonomian dan terhindar dari risiko sistemik (Oprea, 2012). LTV dan DTI dimaksudkan untuk mengontrol eksposur bank dari debitur dan kreditur dan mencegah dampak dari krisis terjadi dan juga mencegah terjadinya krisis itu sendiri.

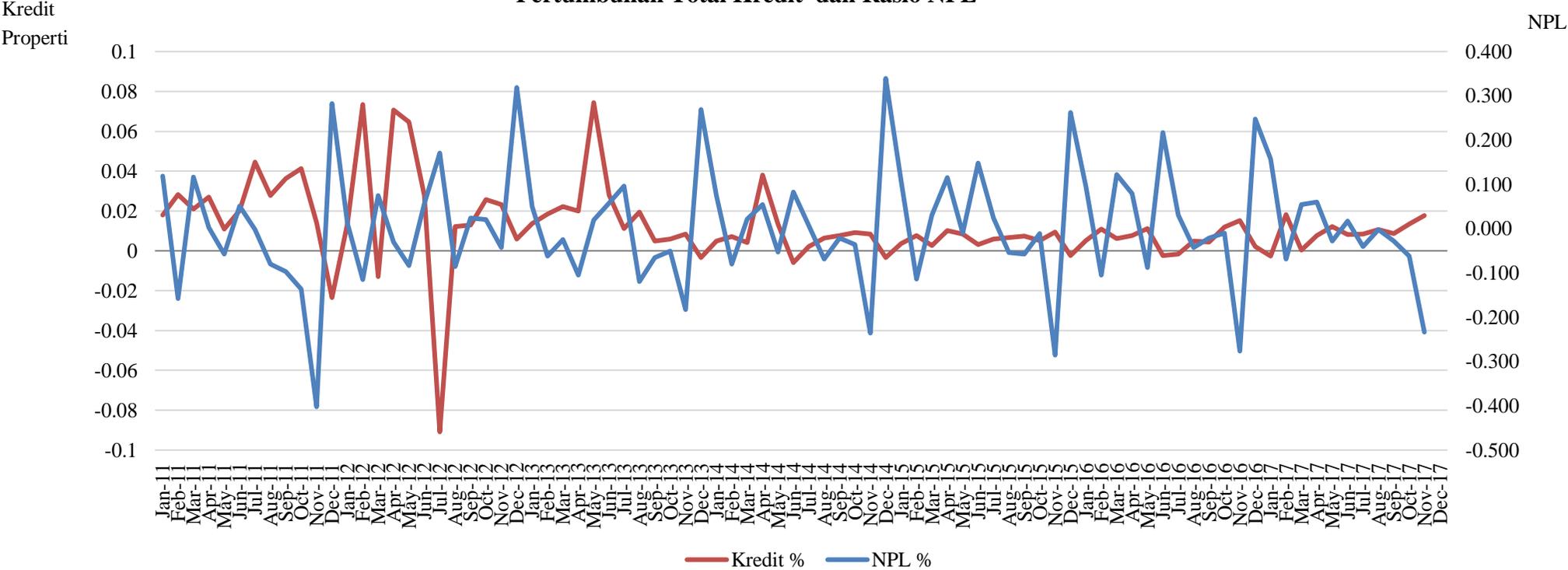
Di Indonesia, penggunaan kebijakan makroprudensial yang sedang difokuskan untuk mengatasi dan/atau memitigasi risiko sistemik pada kredit properti adalah pada penggunaan rasio LTV. Rasio LTV adalah angka rasio antara nilai kredit atau pembiayaan yang dapat diberikan oleh bank terhadap nilai agunan berupa properti pada saat pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan harga penilaian terakhir.

Peraturan mengenai penggunaan rasio LTV dalam kredit properti ditetapkan pada tahun 2012 oleh Bank Indonesia sebagai Surat Edaran No. 14/10/DPNP Tahun 2012 mengenai Penerapan Risiko pada Bank yang Melakukan Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah dan Kendaraan Bermotor. Peraturan

tersebut ditetapkan sebagai upaya pembaharuan dari SE BI No.13/6/DPNP Tahun 2011 dan PBI No,11/25/PBI/2009. Rasio LTV dimaksudkan untuk memitigasi risiko akibat adanya peningkatan perilaku perbankan (*risk taking behaviour*) dalam penyaluran kredit di Indonesia. Maka dari itu diharapkan kebijakan makroprudensial ini dapat mencegah adanya gangguan pada sektor keuangan dan dapat membantu kestabilan sektor keuangan. Kestabilan sendiri dapat digambarkan jika, suatu kebijakan merubah siklus di masa mendatang dengan pergerakan yang sama dengan periode sebelumnya. Jika terjadi pergerakan yang lebih cepat atau lebih rendah, maka kebijakan tersebut tidak dapat menghasilkan kestabilan.

Salah satu agen ekonomi yang terikat dalam proses kestabilan sektor keuangan adalah perbankan. Salah satu kegiatan atau fokus kegiatan perbankan – terutama bank umum konvensional – adalah penyaluran kredit (Rahardja, 1990). Namun, perilaku penyaluran kredit tersebut sangat berisiko – *Risk Taking Behaviour*. Risiko yang dapat terjadi akibat penyaluran kredit berlebih adalah kredit bermasalah. *Risk taking behaviour* perbankan dalam penyaluran kredit dapat diproyeksikan pada rasio pertumbuhan kredit bermasalah (*Non Performing Loan*, untuk selanjutnya menjadi NPL). Pertumbuhan NPL properti dan pertumbuhan total kredit properti dapat digambarkan pada Grafik 1.1.

Grafik 1.1
Pertumbuhan Total Kredit dan Rasio NPL



Sumber: Lampiran, (diolah)

Jika dilihat dari pertumbuhan kredit dan rasio NPL diatas, nilai kredit sempat jatuh di bulan juli 2012 dengan nilai negatif, tetapi kondisi rasio NPL tetap berada dalam nilai positif. Perbaikan dalam sektor keuangan yang terus dilakukan menghasilkan nilai pertumbuhan kredit properti mulai stabil, tetapi tidak demikian dengan pertumbuhan NPL. Fluktuasi rasio NPL terlihat lebih besar daripada fluktuasi pertumbuhan total kredit bahkan setelah adanya krisis tahun 2008. Hal ini membuktikan bahwa, adanya kondisi kredit bermasalah yang terus terjadi pada sektor perbankan. Artinya, diperlukan adanya strategi khusus untuk mengatur pertumbuhan kredit bermasalah (NPL) agar dapat termitigasi.

Hal ini sejalan dengan publikasi LPS (2016) menggambarkan adanya peningkatan nilai NPL, artinya bank perlu berhati-hati dalam menyalurkan kredit. Di Indonesia mengalami peningkatan di kuartal II 2016 dan pelemahan profitabilitas (penyusunan profil risiko sistem perbankan menggunakan data kuartalan). Rasio NPL pada bank umum meningkat dari 2,83% pada bulan Maret 2016 menjadi 3,05% pada bulan Juni 2016. Hal ini juga turut mengiringi peningkatan NPL Nominal dalam jangka waktu tahun per tahun (year/year,y/y) dari 27,91% menjadi 29,81%. Hal ini menunjukkan masih rentannya perbankan dalam menyalurkan kredit (LPS, 2016).

Saat ini Bank Indonesia berusaha mengendalikan sektor keuangan/finansial dengan melakukan penyesuaian makroprudensial pada kredit properti yang bersifat *bubble* dan berisiko untuk gagal bayar atau mengalami situasi kredit macet. Makroprudensial yang digunakan oleh Bank Indonesia tersebut adalah kebijakan rasio *Loan to Value* (LTV) dan *Financing to Value*

(FTV). LTV dan FTV merupakan rasio kredit yang diberikan oleh bank terhadap nilai anggunan berupa properti pada saat pemberian kredit berdasarkan harga penilaian terakhir (Bank Indonesia, 2013).

Namun, keputusan perbankan dalam perilaku penyaluran kredit bergantung pula pada kondisi perekonomian suatu negara. Artinya, akan ada respon tertentu dari perbankan atas kondisi suatu perekonomian. Hal ini disebabkan karena adanya ekspektasi dari perbankan akan adanya tingkat pengembalian yang tinggi yang dihasilkan dari meningkatnya siklus bisnis. Perilaku perbankan ketika mengetahui adanya peningkatan perekonomian adalah dengan meningkatkan penyaluran kredit sebagai respon atas adanya permintaan dari investor. Peningkatan perekonomian dibuktikan dengan adanya kenaikan harga properti.

Permintaan dari sisi investor ini terjadi karena adanya harapan keuntungan. Seperti pada teori *supply-demand*, maka perbankan merespon dengan memberikan kredit lebih besar. Hal tersebut dapat terjadi karena adanya nilai jaminan yang diharapkan bank mampu menjadi cadangan atau aset di kemudian hari.

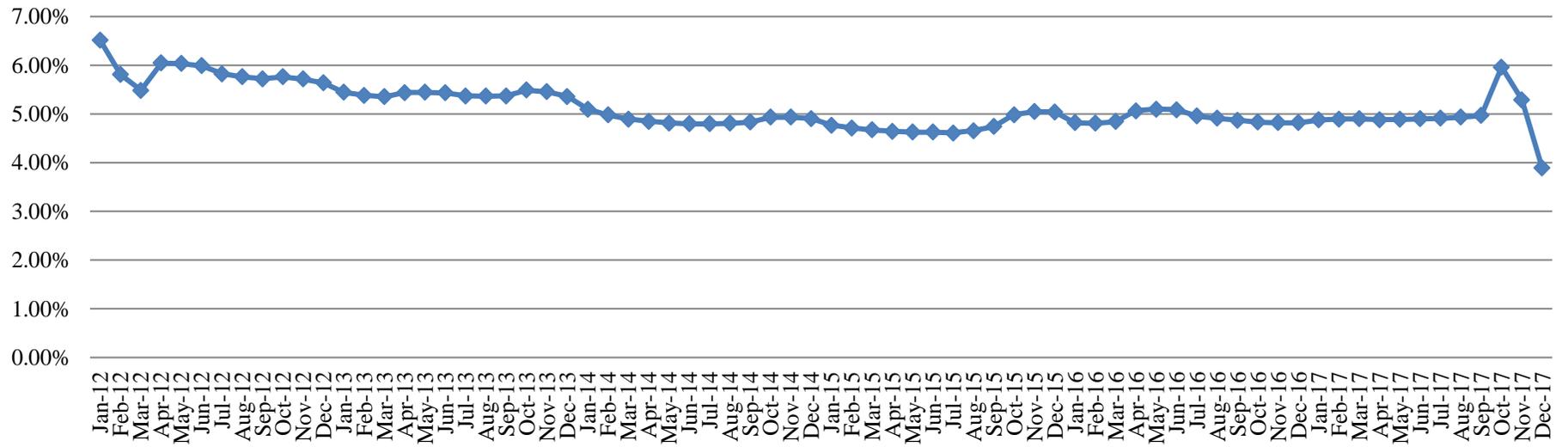
Selain itu, ekspektasi akan adanya peningkatan keuntungan didorong pula dengan adanya ekspektasi peningkatan harga properti. Ketika harga properti naik, maka perbankan akan menyalurkan kredit lebih besar dengan aset properti atau harga aset properti sebagai jaminan (Warjiyo, 2016). Disisi lain, dengan kondisi perekonomian yang membaik, bank cenderung meningkatkan suku bunga kredit.

Pada suku bunga kredit properti yang meningkat, memicu peningkatan harga sektor properti yang pada akhirnya memicu penyaluran kredit yang lebih besar.

Permasalahannya, adanya kesulitan valuasi atas nilai wajar aset cenderung mengakibatkan perkiraan risiko yang terlalu kecil pada saat kondisi ekonomi meningkat. Kurangnya asesmen risiko yang dikoreksi akan menyebabkan kasus prosiklikalitas. Peningkatan harga properti yang membumbung tinggi, akan mengakibatkan kasus krisis jika tidak dipantau dan diawasi. Pada akhirnya akan menimbulkan kredit macet.

Jika dilihat pada Grafik 1.2 mengenai proyeksi pertumbuhan PDB Indonesia, adanya perkembangan baik dalam faktor ekonomi seperti pertumbuhan PDB dan indeks harga properti sebagai gambaran kondisi perekonomian dapat menjadi sebuah insentif bagi bank untuk menyalurkan kredit karena adanya ekspektasi pengembalian yang tinggi. Pertumbuhan PDB Indonesia dengan perhitungan *year-on-year* berada pada kondisi positif meskipun mengalami penurunan. Namun, penurunan tersebut masih tergolong aman dan mulai kembali meningkat di tahun 2017. Artinya, Indonesia seharusnya dapat mengendalikan kondisi perekonomian dengan baik. Namun, pertanyaan yang kemudian muncul, bagaimana perbankan – khususnya bank umum konvensional – merespon adanya perkembangan perekonomian yang membaik tersebut.

Grafik 1.2
Pertumbuhan PDB (YoY)



Sumber: Lampiran (diolah)

Variabel ekonomi lain yang juga dapat menjadi bahan pertimbangan perbankan dalam mengambil keputusan untuk menyalurkan kredit adalah tingkat harga. Pada sektor properti, tingkat harga cenderung meningkat setiap waktu. Peningkatan ini direspon oleh perbankan dengan penyaluran kredit yang lebih besar. Optimisme ini diharapkan mampu memberikan keuntungan pada perbankan dan dapat menambah modal di masa mendatang.

Selain adanya kondisi perekonomian di Indonesia, hal lain yang akan direspon oleh perbankan dan menjadi bahan pertimbangan dalam penyaluran kredit adalah perkembangan nilai suku bunga. Suku bunga bukan hanya menjadi cara penjaminan adanya keuntungan yang akan masuk. Suku bunga juga merupakan sebuah alokasi modal yang dimiliki perbankan untuk produksi barang dan jasa yang diberikan (Nopirin, 1986). Dalam hal kredit properti, perbankan akan mengatur nilai suku bunga kredit properti yang akan diberikan.

Meningkatnya suku bunga akan mendorong peningkatan harga properti. Hal ini karena adanya ekspektasi dari tingkat pengembalian yang lebih tinggi terhadap bank. Kenaikkan harga properti atau dapat pula disebut inflasi harga properti diproyeksikan dengan perhitungan indeks harga properti. Indeks harga properti akan mencerminkan kondisi kenaikan atau penurunan pada sektor properti.

Berdasarkan adanya keperluan makroprudensial seperti untuk mengontrol kasus risiko sistemik, efek *spillover* dan risiko guncangan pada kredit. Serta, adanya kondisi perekonomian – yang akan digambarkan dengan variabel

makroekonomi – yang direspon oleh perbankan, maka batasan pada penelitian ini adalah akan menganalisis perilaku *risk taking behaviour* bank umum konvensional yang akan dianalisis dari prespektif perbankan karena adanya kondisi *bubble* pada risiko penyaluran kredit terutama kredit properti yang sangat rentan menjadi kredit yang kurang lancar atau masuk ke dalam kategori *Non-Performing Loan* (NPL).

1.2 Rumusan Masalah

Pertumbuhan kredit perbankan pada *Non-Performing Loan* di Indonesia menunjukkan adanya perilaku perbankan yang perlu diperhatikan dalam penyaluran kredit dan dibutuhkan strategi khusus agar kasus pada sistem keuangan Indonesia yang terjadi pada beberapa dekade lalu tidak terulang kembali. Rasio LTV merupakan strategi yang diterapkan dalam mencegah adanya instabilitas pada sistem keuangan Indonesia. Maka dari itu, dalam penelitian ini akan dibahas:

- a) Bagaimana perilaku *risk taking* bank umum konvensional di Indonesia dalam merespon kondisi variabel makroekonomi?
- b) Bagaimana pengaruh suku bunga kredit properti terhadap risiko kredit bermasalah (NPL) bank umum konvensional di Indonesia?
- c) Bagaimana pengaruh adanya kebijakan makroprudensial LTV dalam menentukan *risk taking behaviour* bank umum konvensional Indonesia tahun 2011-2017 di jangka panjang dan pendek?

- d) Apakah kebijakan LTV dapat bekerja secara efektif dalam mencegah adanya risiko kredit bermasalah yang berlebihan pada bank umum konvensional dalam perilaku menyalurkan kredit?

1.3 Tujuan Penelitian

- a) Menganalisis perilaku *risk taking* bank umum konvensional di Indonesia dalam merespon kondisi variabel makroekonomi.
- b) Menganalisis pengaruh suku bunga kredit properti terhadap risiko kredit bermasalah (NPL) bank umum konvensional di Indonesia.
- c) Menganalisis pengaruh adanya kebijakan makroprudensial LTV dalam menentukan *risk taking behaviour* bank umum konvensional Indonesia tahun 2011-2017 di jangka panjang dan pendek.
- d) Menganalisis efektivitas kebijakan LTV dalam mencegah adanya risiko kredit bermasalah yang berlebihan pada bank umum konvensional dalam perilaku menyalurkan kredit.

1.4 Kegunaan Penelitian

Dengan dilakukannya penelitian ini, penulis berharap adanya kegunaan yang dapat berdampak pada beberapa aktor. Beberapa aktor yang diharapkan dapat memerlukan hasil penelitian ini:

- a) Akademisi

Akademisi yang penulis tuju pada penelitian ini adalah para praktisi yang berkecimpung pada dunia pendidikan dan juga mahasiswa yang dalam tahap pembelajaran.

b) Otoritas Perekonomian Indonesia

Diharapkan hasil penelitian ini dapat digunakan pada otoritas yang berwenang dalam pengaturan perekonomian Indonesia. Misalnya, dalam penentuan pengambilan kebijakan yang akan ditetapkan guna memperbaiki kondisi perekonomian Indonesia.

c) Perbankan Indonesia

Diharapkan hasil penelitian ini dapat digunakan pada perbankan Indonesia dalam pengaturan kebijakan dalam penyaluran kredit. Sehingga dapat membantu pertumbuhan perekonomian dan/atau setidaknya dapat mempertimbangkan langkah yang strategis terutama dalam menghindari adanya risiko sistemik yang dimungkinkan karena adanya kredit macet.

1.5 Sistematika Penelitian

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini membahas tentang latar belakang penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, dan kegunaan penelitian.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menjelaskan dasar teori yang digunakan dalam penelitian. Bab ini secara detail membahas tentang kondisi prosiklikalitas, hubungan antara variabel independen dengan dependen, konsep pemikiran, dan hipotesis.

BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ini membahas mengenai sumber data, definisi operasional variabel, alat analisis, dan model penelitian, serta langkah-langkah analisis secara keseluruhan.

BAB IV : HASIL DAN ANALISIS

Bab ini membahas deskriptif statistik dari data dan hasil analisis. Bab ini menjelaskan tentang deskripsi objek penelitian yang secara deskriptif dibahas variabel-variabel yang berkaitan dengan masalah penelitian. Analisis data dilakukan untuk menyederhanakan data ke dalam bentuk yang lebih mudah dibaca dan diinterpretasikan. Setelah data dianalisis, dalam pembahasan dijelaskan implikasi dari hasil analisis data dan interpretasi yang dibuat dalam penelitian

BAB V : PENUTUP

Bab ini membahas kesimpulan dari penelitian, rekomendasi atas penelitian, dan saran penelitian selanjutnya. Peneliti juga menyampaikan kekurangan penelitian ini untuk melengkapi analisis penelitian di masa depan.