

## **BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN**

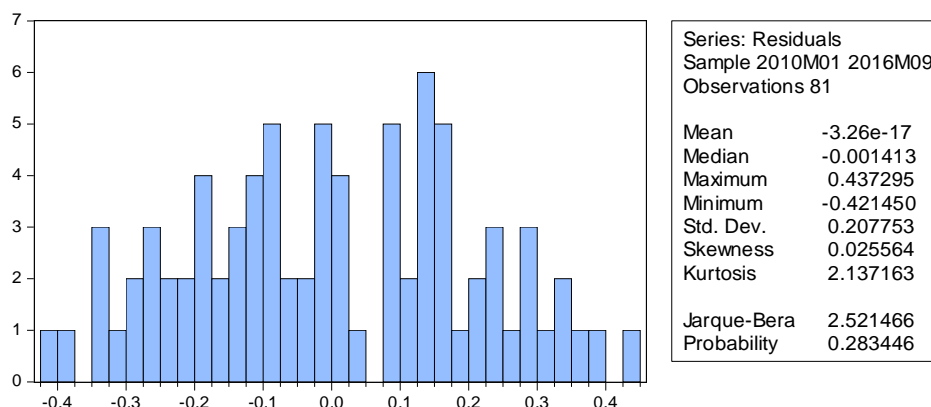
### **A. Hasil Penelitian**

#### 1. Hasil Uji Asumsi Klasik.

Untuk menghasilkan hasil penelitian yang baik, pada metode regresi diperlukan adanya uji asumsi klasik untuk mengetahui apakah terdapat penyimpangan asumsi klasik. Uji asumsi klasik terdiri dari uji normalitas, uji autokorelasi, uji heteroskedastisitas, dan uji multikolinearitas.

##### a. Uji Normalitas.

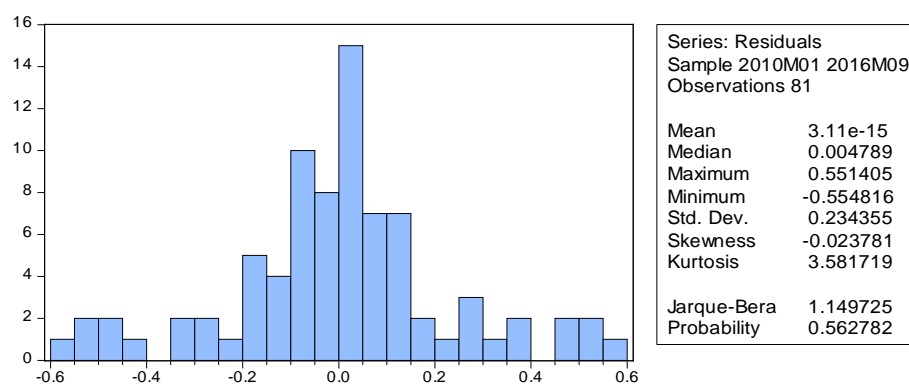
Uji normalitas bertujuan untuk mengetahui distribusi data dalam variabel yang digunakan dalam penelitian. Data yang baik dan layak digunakan dalam penelitian adalah data yang memiliki distribusi normal. Dalam melakukan pengujian asumsi normalitas, data tersebut dilakukan dengan menggunakan pengujian *Jarque Berra* (JB), jika probabilitas JB hitung lebih besar dari 0,05 maka data tersebut terdistribusi normal, tetapi apabila lebih kecil dari 0,05 maka data tersebut tidak terdistribusi normal (Agus, 2015).



**Gambar 4.1.**

Hasil Uji Normalitas (bank konvensional)

Sumber : Eviews 8



**Gambar 4.2.**

Hasil Uji Normalitas (bank Syariah)

Sumber : Eviews 8

Berdasarkan hasil Uji Normalitas di atas terlihat bahwa nilai probability *Jarque-Bera* pada bank konvensional sebesar 0,283446 dan 0,562782 untuk bank Syariah. Keduanya lebih besar dari 0,05 yang artinya bahwa, data variabel dari penelitian ini dinyatakan telah terdistribusi normal.

b. Uji Autokorelasi.

Autokorelasi merupakan pelanggaran asumsi non-autokorelasi. Hal ini disebabkan karena adanya korelasi antar gangguan pada setiap pengamatan. Autokorelasi juga dapat dikatakan kesalahan dari gangguan periode tertentu berkorelasi dengan gangguan dari periode sebelumnya. Permasalahan autokorelasi hanya relevan digunakan jika data yang dipakai adalah *time series*. Untuk mengetahui adanya autokorelasi dalam penelitian ini digunakan Uji *Lagrange Multiplier* (*LM-test*).

Guna mendeteksi apakah dalam model yang digunakan dalam penelitian ini terdapat autokorelasi terhadap variabel-variabel bebas dengan variabel terikatnya yang dapat dilihat jika nilai signifikansi dari  $\text{Prob}^*R < 0,05$  maka model tersebut mengandung autokorelasi, dan sebaliknya (Agus, 2015).

**Tabel 4.1.**  
HASIL UJI AUTOKORELASI  
(bank konvensional)

Breusch-Godfrey Serial Correlation LM Test			
F-statistic	0.216956	Prob.F(2,72)	0.8055
Obs*R-squared	0.472711	Prob.Chi-Square(2)	0.7895

Sumber : Eviews8

**Tabel 4.2.**  
HASIL UJI AUTOKORELASI  
(bank Syariah)

Breusch-Godfrey Serial Correlation LM Test			
F-statistic	0.242152	Prob.F(2,72)	0.7856
Obs*R-squared	0.527246	Prob.Chi-Square(2)	0.7683

Sumber : Eviews8

Berdasarkan tabel 4.1 dan 4.2, pengujian autokorelasi dengan menggunakan Uji *Lagrange Multiplier (LM-test)* dapat dilihat bahwa nilai probability Obs\*R-squared 0,7895 pada bank konvensional dan 0,7683 pada bank Syariah. Artinya, keduanya lebih besar dari 0,05 sehingga dapat disimpulkan bahwa data dalam variabel penelitian ini tidak terdapat autokorelasi.

c. Uji Heteroskedastisitas.

Heteroskedastisitas merupakan pelanggaran dari asumsi homoskedastisitas (semua gangguan yang muncul dalam persamaan regresi bersifat homoskedastik atau mempunyai varians yang sama pada tiap kondisi pengamatan). Oleh karena itu, konsekuensi dari adanya heteroskedastisitas dalam sistem persamaan bahwa penaksiran tidak lagi mempunyai varian yang minimum.

Cara mengetahui ada atau tidaknya gejala heteroskedastisitas pada penelitian ini adalah dengan melakukan pengujian dengan *White* dan *Harvey Heteroskedasticity no cross term*. Jika signifikansi dari  $Prob * R < 0,05$  maka model tersebut mengandung heteroskedastisitas (Agus, 2015).

**Tabel 4.3.**  
HASIL UJI HETEROSKEDASTISITAS  
(bank konvensional)

Heteroskedasticity Test: White			
F-statistic	1.775755	Prob. F(4,76)	0.0881
Obs*R-squared	14.88272	Prob. Chi-Square (4)	0.0942
Scaled explained SS	7.646921	Prob. Chi-Square (4)	0.5701

Sumber : Eviews 8

**Tabel 4.4.**  
**HASIL UJI HETEROSKEDASTISITAS**  
 (bank Syariah)

Heteroskedasticity Test: Harvey			
F-statistic	2.954942	Prob. F(4,75)	0.3378
Obs*R-squared	8.356655	Prob. Chi-Square (4)	0.3392
Scaled explained SS	12.97213	Prob. Chi-Square (4)	0.3747

Sumber : Eviews 8

Dari tabel 4.3 dan 4.4 di atas dapat dilihat bahwa pengujian heteroskedastisitas memiliki probability Obs\*R-Squared 0,0942 pada bank konvensional dan 0,3392 pada bank Syariah. Keduanya lebih besar dari 0,05 sehingga dapat disimpulkan bahwa data dalam variabel penelitian ini tidak terdapat heteroskedastisitas.

d. Uji Multikolinearitas.

Uji multikolinearitas digunakan untuk menguji apakah terdapat hubungan antar variabel bebas. Untuk mendeteksi adanya hubungan antar variabel dalam penelitian ini dengan melihat koefisien korelasi antara masing-masing variabel, jika lebih besar dari 0,8 maka terjadi multikolinearitas dalam model regresi tersebut, tetapi apabila koefisien korelasi antara masing-masing variabel lebih kecil dari 0,8 maka terjadi multikolinearitas dalam model regresi tersebut. Berikut pemaparan hasil uji multikolinearitas dalam penelitian ini (Agus, 2015).

**Tabel 4.5.**  
HASIL UJI MULTIKOLINEARITAS  
(bank konvensional)

	SBK	LTV	IPI
SBK	1.000000	0.411176	0.244980
LTV	0.411176	1.000000	0.751390
IPI	0.244980	0.751390	1.000000

Sumber : Eviews 8

**Tabel 4.6.**  
HASIL UJI MULTIKOLINEARITAS  
(bank Syariah)

	Bagi_hasil	FTV	IPI
Bagi_hasil	1.000000	0.046468	0.422268
FTV	0.046468	1.000000	0.730956
IPI	0.422268	0.730956	1.000000

Sumber : Eviews 8

Berdasarkan tabel 4.5 dan 4.6 di atas, memperlihatkan bahwa tidak terdapat hubungan variabel bebas dengan nilai lebih dari 0,8. Data dikatakan teridentifikasi multikolinearitas apabila koefisien korelasi antar variabel bebas lebih dari 0,8. Sehingga dapat disimpulkan bahwa data variabel dalam penelitian ini tidak terdapat multikolinearitas.

## 2. Hasil Uji Hipotesis.

Untuk mengetahui dan menguji hubungan antar variabel bebas (IPI, suku bunga kredit, bagi hasil, *Loan to Value* dan *Financing to Value*) terhadap variabel terikat yaitu permintaan kredit atau pembiayaan pemilikan rumah. Penelitian ini menggunakan model regresi linier berganda dengan Metode OLS (*Ordinary Least Square*). Hasil regresi yang diperoleh nantinya akan dilakukan pengujian terhadap signifikansi

yang meliputi Uji-t dan Uji-F. Untuk pengolahan data digunakan program *Econometric Views8(Eviews8)* sebagai alat untuk pengukuran dan pengujiannya (Agus, 2015). Hasil estimasi dari model yang disajikan dalam tabel 4.7 dan 4.8 sebagai berikut:

**Tabel 4.7.**  
PENGUJIAN REGRESI LINIER BERGANDA  
(bank konvensional)

Variabel	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	6.860370	0.658442	10.41910	0.0000
SBK	-0.126684	0.047468	-2.668821	0.0093
LTV	0.026824	0.001388	4.915606	0.0000
IPI	0.037650	0.004205	8.953277	0.0000
R-squared	0.909613			
Adjusted R-squared	0.906091			
F-statistic	258.2971			
Prob(F-statistic)	0.000000			

Sumber : Eviews 8

**Tabel 4.8.**  
PENGUJIAN REGRESI LINIER BERGANDA  
(bank Syariah)

Variabel	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	6.564661	0.487529	13.46516	0.0000
Bagi_hasil	-0.015456	0.035289	-0.437981	0.6626
FTV	0.036334	0.006031	6.024838	0.0000
IPI	0.026250	0.001529	5.087590	0.0001
R-squared	0.873238			
Adjusted R-squared	0.868299			
F-statistic	176.8121			
Prob(F-statistic)	0.000000			

Sumber : Eviews 8

Persamaan regresi yang dibentuk dalam penelitian ini sebagai berikut :

$$KPR\_K_t = \alpha + \beta_1 SBK_t + \beta_2 LTV_t + \beta_3 IPI_t + \varepsilon_t$$

$$KPR\_S_t = \alpha + \beta_1 \text{Bagi hasil}_t + \beta_2 FTV_t + \beta_3 IPI_t + \varepsilon_t$$

$$\text{KPR}_K = -6,564661 - 0,126684\text{SBK} + 0,026824\text{LTV} + 0,037650\text{IPI} + \varepsilon$$

$$\text{KPR}_S = -6,564661 - 0,015456\text{Bagi hasil} + 0,036334\text{FTV} + 0,026250\text{IPI} + \varepsilon$$

a. Uji F.

Uji F dilakukan untuk mengetahui pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat secara simultan atau bersama-sama. Uji F dalam penelitian ini dilakukan menggunakan program *Eviews 8*. Adapun penjelasan mengenai hasil uji F yang telah disajikan pada tabel 4.7 dan tabel 4.8 di atas bahwa hasil uji F pada penelitian ini memiliki nilai koefisien sebesar 258,2971 (bank konvensional) dan 176,8121 (bank Syariah) dengan prob (F-statistik) sebesar  $0,000000 < 0,05$ .

Hasil ini memiliki arti bahwa *Loan to Value*, *Financing to Value*, IPI, suku bunga kredit dan bagi hasil (variabel bebas) secara simultan atau bersama-sama mempunyai pengaruh secara signifikan terhadap permintaan kredit kepemilikan rumah yang disalurkan oleh bank bank konvensional maupun bank Syariah.

b. Uji t.

Uji t dilakukan untuk mengetahui pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat secara parsial. Uji t dalam penelitian ini dilakukan dengan program *Eviews 8*. Adapun penjelasan mengenai



*output* regresi linier berganda yang disajikan pada tabel 4.9 dan 4.10, sebagai berikut:

1) Suku bunga kredit.

Variabel suku bunga kredit menunjukkan pada koefisien alpha 5%,  $t\text{-stat} = -2,668821 < 1,99006$  dan probabilitasnya  $0,0093 < 0,05$ . Maka artinya, variabel suku bunga kredit berpengaruh negatif terhadap permintaan kredit pemilikan rumah di Indonesia pada alpha 5%.

2) Bagi hasil.

Variabel bagi hasil menunjukkan pada koefisien alpha 5%,  $t\text{-stat} = -0,437981 < 1,99006$  dengan probabilitas  $0,6626 > 0,05$ . Maka artinya variabel bagi hasil tidak berpengaruh terhadap permintaan kredit pemilikan rumah pada bank Syariah di Indonesia pada alpha 5%.

3) IPI.

Variabel IPI pada bank konvensional menunjukkan pada koefisien alpha 5%,  $t\text{-stat} = 8,953277 > 1,99006$  dengan probabilitas  $0,0000 < 0,05$ . Sedangkan pada bank Syariah,  $t\text{-stat} = 5,087590 > 1,99006$  dengan probabilitas  $0,0001 < 0,05$ . Maka artinya, variabel IPI berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan kredit pemilikan rumah pada bank konvensional maupun bank Syariah pada alpha 5%.

#### 4) *Loan to Value.*

Variabel LTV menunjukkan pada koefisien alpha 5%, t-stat=4,915606 > 1,99006 dengan probabilitas 0,0000 < 0,05. Maka artinya, variabel LTV berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan kredit pemilikan rumah pada alpha 5%.

#### 5) *Financing to Value*

Variabel FTV menunjukkan pada koefisien alpha 5%, t-stat = 6,024838 > 1,990066 dengan probabilitas 0,0000 < 0,05. Maka artinya, variabel FTV berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan kredit pemilikan rumah di bank Syariah pada alpha 5%.

#### c. Uji Determinasi.

Koefisien determinasi mencerminkan besarnya pengaruh perubahan variabel bebas dalam menjalankan perubahan pada variabel terikat secara bersama-sama, dengan tujuan untuk mengukur kebenaran dan kebaikan hubungan antara variabel dalam model yang digunakan. Besarnya nilai *adjusted R square* antara  $0 < adjusted R^2 < 1$ . Jika nilai *adjusted R<sup>2</sup>* semakin mendekati satu maka model yang diusulkan dikatakan baik karena semakin tinggi variasi variabel terikat yang dapat dijelaskan oleh variabel bebasnya.

Berdasarkan hasil analisis yang disajikan pada tabel 4.7 dan 4.8 diketahui bahwa nilai koefisien determinasi untuk model regresi dengan variabel suku bunga kredit, bagi hasil, IPI, LTV dan FTV terhadap permintaan kredit pemilikan rumah pada bank konvensional

sebesar 0,906091. Nilai ini berarti bahwa sebesar 90,6091% permintaan kredit pemilikan rumah pada bank konvensional dipengaruhi oleh suku bunga kredit, IPI dan LTV, sedangkan 9,3909% dipengaruhi oleh variabel lain yang tidak termasuk dalam model penelitian ini.

Besaran yang mempengaruhi permintaan kredit pemilikan rumah pada bank Syariah yaitu, 0,868299 atau sebesar 86,8299% dipengaruhi oleh variabel bagi hasil, IPI dan FTV. 13,1701% permintaan kredit pemilikan rumah pada bank Syariah dipengaruhi oleh variabel lain yang tidak termasuk dalam penelitian ini.

## **B. Pembahasan**

1. Pengaruh Indikator Makroekonomi terhadap Permintaan KPR.
  - a. Pengaruh IPI terhadap permintaan KPR.

Dari pengujian hipotesis IPI, mendapatkan hasil analisis data yang membuktikan bahwa adanya pengaruh positif dan signifikan pada variabel IPI terhadap permintaan kredit pemilikan rumah pada bank konvensional dan bank Syariah di Indonesia. Masing-masing dengan nilai koefisien 0,037650% dan 0,026250% dengan signifikansi 0,0000 dan 0,0001. Artinya hipotesis pertama terjawab.

Peningkatan IPI mempengaruhi permintaan kredit pemilikan rumah. Hal ini disebabkan karena indeks produksi industri (IPI) memiliki pengaruh positif terhadap kredit pemilikan rumah. Setiap kenaikan 1 satuan IPI maka permintaan kredit atau pembiayaan rumah

akan naik sebesar 0,037650% pada bank konvensional. Kenaikan 0,02625% pada bank Syariah. Dilihat dari koefisiennya jika dibandingkan antara bank konvensional dengan bank Syariah maka penggunaan IPI pada bank konvensional lebih berpengaruh terhadap permintaan kredit pemilikan rumah dari pada penggunaan IPI pada bank Syariah.

Kredit di perbankan memiliki hubungan sebab akibat dua arah dengan pertumbuhan ekonomi industri properti saat menjadi *leading indicator* bagi pertumbuhan ekonomi. Artinya, ketika penyaluran kredit meningkat terutama kredit rumah, industri properti akan meningkat dan mendorong pertumbuhan ekonomi baik secara menyeluruh maupun menumbuhkan ekonomi disekitarnya. Setelah itu, ekonomi yang tumbuh juga akan meningkatkan minat pada investasi dengan melakukan permintaan kredit atau pembiayaan seiring dengan peningkatan pendapatan.

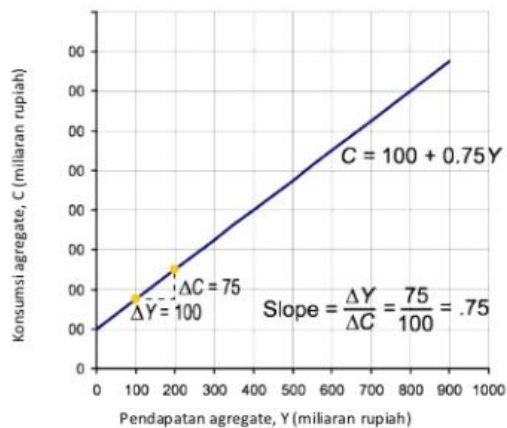
Seperti teori Keynes yang mengatakan hubungan antara konsumsi dan pendapatan yang dijelaskan pada grafik dengan asumsi bahwa titik di dalam fungsi agregat bila dihubungkan dengan pendapatan, maka bentuk fungsi konsumsinya adalah garis lurus.

$$C = a + bY$$



**Gambar 4.3.**  
Kurva Fungsi Konsumsi

Arah dari fungsi konsumsi yaitu  $b$  disebut pula MPC yang merupakan perubahan konsumsi akibat perubahan pendapatan. Nilai MPC selalu positif tetapi lebih kecil dari satu. Jika fungsi konsumsi dinyatakan dengan  $C = 100 + 0,75Y$ , maka fungsi tersebut sebagai berikut:



**Gambar 4.4.**  
Kurva Penerapan Fungsi Konsumsi

Berdasarkan kurva di atas menggambarkan bahwa jika pendapatan sama dengan nol, konsumsi 100 miliar berarti setiap

kenaikan pendapatan 100 miliar, maka konsumsi akan mengalami kenaikan 75 miliar.

Sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh (Novembinanto, 2009), yang menyatakan bahwa dengan meningkatnya IPI maka dapat memicu pertumbuhan penyaluran kredit rumah oleh bank. Berbeda dengan penelitian (Mahayoga dan Yuliarmi, 2012) yang menyatakan bahwa IPI tidak berpengaruh signifikan terhadap penyaluran kredit. Sebagian besar penelitian menunjukkan bahwa IPI berpengaruh terhadap penyaluran kredit rumah. Semakin banyak produksi rumah, maka permintaan rumah terpenuhi sejalan dengan meningkatnya pendapatan masyarakat.

Dari hasil tersebut menunjukkan bahwa kredit perumahan yang disalurkan oleh bank, baik bank konvensional maupun bank Syariah salah satunya tergantung oleh faktor pendapatan masyarakat. Jika pendapatan masyarakat meningkat, dan ketersediaan rumah tinggi maka permintaan kredit rumah akan meningkat karena masyarakat mempunyai dana lebih untuk pengadaan pembiayaan rumah baik untuk tempat tinggal maupun untuk investasi. Meningkatnya permintaan kredit akan mendorong pertumbuhan ekonomi.

b. Pengaruh suku bunga kredit terhadap permintaan KPR.

Hipotesis kedua yang diajukan yaitu suku bunga kredit berpengaruh negatif dan signifikan terhadap permintaan kredit pemilikan rumah. Hasil penelitian diperoleh koefisien regresi untuk

variabel suku bunga kredit  $-0,126684\%$  dengan nilai signifikansi  $0,0093$ , maka hipotesis yang diajukan diterima.

Bank Indonesia dalam membuat kebijakan moneter terdapat jalur transmisi kebijakan moneter dimana salah satu jalur dari jalur transmisi tersebut merupakan jalur suku bunga. Pada jalur transmisi suku bunga, perubahan dari suku bunga BI akan mempengaruhi suku bunga deposito dan suku bunga kredit perbankan. Apabila perekonomian sedang mengalami kelesuan, Bank Indonesia dapat menggunakan kebijakan moneter ekspansif melalui penurunan suku bunga untuk mendorong aktifitas ekonomi. Penurunan suku bunga kredit juga akan menurunkan biaya modal perusahaan untuk melakukan investasi dan menurunkan bunga kredit pada sektor konsumsi terutama perumahan. Ini semua akan meningkatkan aktifitas konsumsi dan investasi sehingga aktifitas perekonomian semakin bergairah. Sebaliknya, apabila terjadi tekanan inflasi, Bank Indonesia akan merespon dengan kebijakan moneter kontraktif dengan menaikkan suku bunga untuk mengerem aktifitas perekonomian yang terlalu cepat sehingga mengurangi tekanan inflasi.

Menurut hasil analisis menunjukkan bahwa terdapat pengaruh negatif yang signifikan variabel suku bunga kredit terhadap permintaan kredit pemilikan rumah. Ketika suku bunga kredit mengalami kenaikan sebesar  $1\%$  maka permintaan KPR akan turun sebesar  $0,12\%$ . Hal tersebut dikarenakan, ketika suku bunga kredit tinggi maka bunga yang

harus dibayarkan oleh masyarakat semakin besar dan permintaan kredit pemilikan rumah akan turun. Namun penyesuaian bunga KPR masih harus menunggu waktu seiring perbaikan fundamental ekonomi Indonesia. Apabila perbankan melihat risiko perekonomian cukup tinggi, respon perbankan terhadap penurunan suku bunga biasanya sangat lambat dan juga ketika perbankan sedang melakukan konsolidasi untuk memperbaiki permodalan, penurunan suku bunga kredit, dan peningkatan permintaan kredit belum tentu direspon oleh meningkatnya permintaan kredit dari masyarakat apabila prospek perekonomian sedang lesu.

Hasil penelitian ini juga sesuai dan mendukung hasil penelitian dari (Abdul, 2010) yang menyatakan bahwa hasil pengujian menyatakan bahwa suku bunga mempunyai pengaruh signifikan terhadap penyaluran KPR.

c. Bagi hasil

Hipotesis selanjutnya pada indikator makroekonomi yang menyatakan bahwa variabel bagi hasil pada bank Syariah tidak berpengaruh signifikan terhadap permintaan kredit pemilikan rumah di Indonesia. Hasil penelitian diperoleh nilai koefisien regresi untuk variabel bagi hasil sebesar  $-0,015456\%$  dengan nilai signifikansi  $0,6626$  maka hipotesis yang diajukan ditolak.

Perkembangan tingkat bagi hasil pada perbankan Syariah setiap bulannya memang bervariasi, adakalanya bagi hasil yang diterima



besar dan adakalanya bagi hasil yang diterima kecil. Hal ini dapat terjadi karena bagi hasil pada perbankan Syariah ditentukan sesuai dengan kesepakatan bersama antara pihak pemilik dana (*shahibul maal*) dan pengelola dana (*mudharab*). Sehingga lebih mencerminkan rasa keadilan diantara para pelaku ekonomi.

Berdasarkan hasil regresi, variabel bagi hasil tidak berpengaruh secara signifikan terhadap permintaan pembiayaan rumah di bank Syariah. Artinya, berapapun jumlah tingkat bagi hasil yang ada pada perbankan Syariah maka tidak akan berpengaruh terhadap permintaan pembiayaan rumah pada perbankan Syariah di Indonesia.

Hipotesis pada variabel bagi hasil sejalan dengan penelitian Hosen yang menyatakan bagi hasil berpengaruh secara negatif terhadap permintaan pembiayaan, artinya semakin tinggi bagi hasil yang ditetapkan di bank Syariah maka akan menurunkan permintaan pembiayaan dan sebaliknya semakin kecil bagi hasil yang ditetapkan di bank Syariah maka akan menaikkan permintaan pembiayaan pada bank Syariah di Indonesia Hosen (2009).

## 2. Pengaruh *Loan to Value* dan *Financing to Value* terhadap permintaan KPR.

Hipotesis ke dua yang menyatakan bahwa *Loan to Value* dan *Financing to Value* berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan KPR di Indonesia. Hasil penelitian diperoleh nilai koefisien regresi untuk variabel LTV sebesar 0,026824% dengan nilai signifikansi 0,0000 dan variabel FTV nilai koefisiennya sebesar 0,036334% dengan

nilai signifikansi 0,0000. Artinya, hipotesis yang menyatakan variabel *Loan to Value* dan *Financing to Value* berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan KPR diterima.

Secara statistik, hasil analisis data membuktikan bahwa terdapat hubungan yang positif dan signifikan variabel *Loan to Value* dan *Financing to Value* terhadap permintaan kredit pemilikan rumah (KPR). Ketika LTV dilonggarkan atau dinaikkan rasionya sebesar 1%, maka permintaan KPR akan naik sebesar 0,02%. Sedangkan variabel FTV ketika dilonggarkan atau dinaikkan rasionya sebesar 1%, maka permintaan KPR akan naik sebesar 0,03%. Hal ini disebabkan ketika rasio *Loan to Value* dan *Financing to Value* longgar, maka *Down Payment* (DP) yang harus dibayarkan untuk kredit rumah rendah dan sebaliknya. Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian (Dewi, 2016) dalam penelitiannya menyatakan bahwa LTV berpengaruh positif terhadap permintaan KPR.

Tahun 2010 atau dua tahun pasca krisis global, muncul suatu kebijakan yang diperkenalkan oleh *Basel Commite for Banking Supervision* (BCBS) yang disebut dengan kebijakan makroprudensial. Kebijakan makroprudensial lahir sebagai jawaban untuk bisa mengatasi krisis akibat dari dampak melemahnya stabilitas sistem keuangan. IMF menyebutkan bahwa, kebijakan makroprudensial ditujukan untuk memitigasi atau mengurangi risiko sistemik serta untuk memperkuat sistem keuangan agar lebih tahan dan stabil dari guncangan yang disebabkan dari internal maupun eksternal. Kebijakan makroprudensial

memiliki peran mengatur dan mengawasi hubungan antar lembaga yang satu dengan yang lainnya, agar ketika terjadi *inbalance* pada sistem keuangan maka sedini mungkin dapat dicegah.

Dari tahun 2008, Bank Indonesia mencatatkan pertumbuhan kredit pemilikan rumah (KPR) lebih tinggi dari pertumbuhan kredit agregat yang ditengarai memicu kenaikan indeks harga properti. Mayoritas kredit perumahan yang diambil merupakan kredit pemilikan rumah tipe 22m<sup>2</sup> sampai dengan tipe 70m<sup>2</sup> yang mencapai 43% dari total kredit perumahan. Dari pantauan kredit properti dalam negeri terdapat kenaikan yang cukup signifikan. Kenaikan ini didominasi oleh besarnya kredit perumahan terutama untuk rumah tipe 22m<sup>2</sup> sampai dengan tipe 70m<sup>2</sup>. Pertumbuhan KPR yang cukup tinggi akan mendorong meningkatnya harga properti yang dapat menyebabkan pertumbuhan harga properti yang bersifat *bubble* dan meningkatkan resiko kredit bagi bank dengan kredit properti besar. Selain itu, kenaikan harga properti yang tinggi pada tipe rumah menengah dan besar dikhawatirkan juga akan mendorong kenaikan harga rumah tipe kecil, sehingga menyebabkan harga rumah tipe kecil semakin tidak terjangkau.

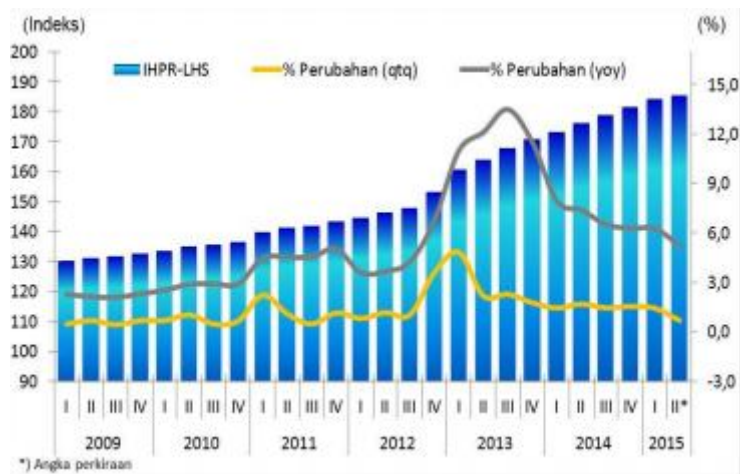
Hal ini yang mendorong Bank Indonesia untuk memperketat *Loan to Value* dan *Financing to Value* pada kredit konsumsi terutama properti agar mampu menjaga kestabilan harga properti. Instrumen dari kebijakan makroprudensial yaitu LTV dan FTV, merupakan kebijakan untuk pembatasan dalam penyaluran KPR yang ditetapkan oleh Bank Indonesia

(BI) pada 15 Juni 2012. Hasil evaluasi tahun pertama diterapkannya LTV menunjukkan bahwa pertumbuhan KPR masih cukup tinggi. Rata-rata permintaan KPR tipe >70m<sup>2</sup> disembilan bulan pertama 2013 mencapai 33,6% (yoy) dengan permintaan tertinggi mencapai 45,7% (yoy) pada Januari 2013. Permintaan ini jauh lebih tinggi dari permintaan kredit industri perbankan secara agregat sebesar 22,2% pada sembilan bulan pertama tahun 2013. Kenaikan juga dialami pada indeks harga properti residensial (IHPR) pada triwulan I 2013, kenaikan IHPR mencapai 11,2% dan terus mengalami kenaikan di triwulan II 13,5% sedangkan triwulan III 14,6%. Kenaikan IHPR ini lebih tinggi dari pertumbuhan PDB Indonesia pada saat yang sama.

Kondisi seperti ini memang dianggap biasa karena diketahui bahwa butuh beberapa pelaku dalam menjalankan suatu perekonomian, terutama dalam kredit yang harus melihat sektor apa saja yang mempengaruhi, siapa saja yang menjadi pangsa pasarnya dan bergerak dalam komoditi apa atau lebih condong dalam bidang apa pergerakan dari kredit itu sendiri. Penerapan kebijakan LTV dan FTV yang tengah dikeluarkan tidak dapat menggerakkan sektor kredit dengan seketika. Dalam penerapan LTV dan FTV di Indonesia harus dibarengi dengan kebijakan lain seperti suku bunga pinjaman, pelonggaran GWM dan yang lainnya sehingga kebijakan tersebut seperti menyatu hingga menemui daya jual, baik dari sektor sasaran kredit maupun pelaksana kredit itu sendiri.

Sejak kebijakan LTV dan FTV diperlakukan kemudian mengalami revisi, sampai saat ini sudah memberikan dampak terhadap permintaan KPR yang sesuai harapan dan efektif dalam mengontrol permintaan KPR, dibuktikan dengan NPL dan NPF KPR mengalami penurunan. Sebelum diterapkan kebijakan LTV, NPL KPR rata-rata 2,4%. NPL ini turun menjadi 2,2% setelah LTV diterapkan, tepatnya pada tiga bulan terakhir 2013. Sedangkan untuk NPF menurun 3,11% pada tahun lalu menjadi 2,58% tahun 2013. Perkembangan ini sesuai harapan bahwa aturan LTV dan FTV yang telah direvisi lebih bisa memberikan pemerataan untuk masyarakat memperoleh pembiayaan kepemilikan rumah dan menunjukkan bahwa setelah penerapan LTV dan FTV yang baru, dapat mengerem kenaikan harga properti residensial dan memperlambat permintaan kredit properti.

Data per Juni 2014, berdasarkan survei properti residensial Bank Indonesia, menunjukkan bahwa indeks harga properti residensial mengalami peningkatan yang lebih rendah dibandingkan dengan periode sebelumnya. Laju kenaikan harga yang lebih lamban ini terjadi cukup konsisten dari periode ke periode. Grafik dibawah ini menunjukkan laju kenaikan harga properti perumahan year on year. Trendnya menurun tajam dikuartal ke III dan IV di saat kebijakan *Loan/Financing to Value* mulai di implementasikan.

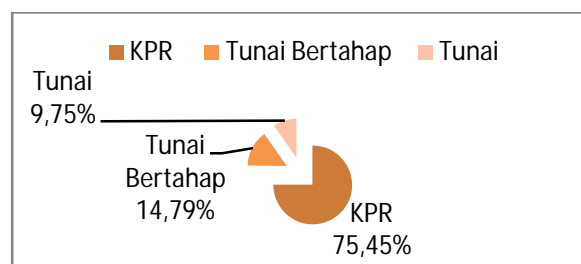


**Gambar 4.5.**

Perkembangan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR)

Sumber : Bank Indonesia, (2015)

Dengan di implementasikannya kebijakan LTV dan FTV, dari sisi konsumen fasilitas KPR tetap menjadi pilihan utama dalam melakukan transaksi pembelian properti. Hasil survei mengindikasikan bahwa sebagian besar konsumen (75,45%) masih memilih KPR sebagai fasilitas utama dalam melakukan transaksi pembelian properti terutama pada tipe kecil dan menengah.



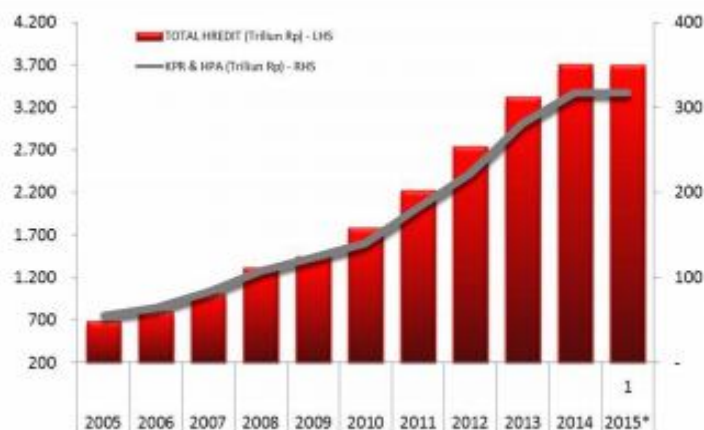
**Gambar 4.6.**

Sumber Pembiayaan Konsumen

Sumber : Bank Indonesia, (2015)

Atas penerapan kebijakan *Loan/Financing to Value*, KPR mengalami pertumbuhan yang positif. Triwulan I-2015, total KPR tercatat 317,8

triliun atau tumbuh sebesar 0,12% (qtq), lebih rendah dibandingkan pada triwulan sebelumnya (2,56%), namun lebih tinggi dengan pertumbuhan total kredit perbankan (-0,23%, qtq).



**Gambar 4.7.**

KPR & KPA dan Total Kredit

Sumber : Bank Indonesia, (2015)

Hal ini menunjukkan gairah masyarakat untuk mengajukan kredit rumah meningkat, akan tetapi perlu dipertimbangkan juga faktor-faktor yang mempengaruhi pertumbuhan kredit, seperti program pengampunan pajak, suku bunga, dan daya beli masyarakat. Kelonggaran *Loan to Value* dan *Financing to Value* tidak bisa sembarangan digunakan oleh bank-bank yang tidak memenuhi syarat. Bank yang bisa menerapkan relaksasi LTV dan FTV tersebut adalah bank yang memiliki net rasio kredit bermasalah (NPL) di bawah 5% dan secara keseluruhan juga harus memenuhi syarat NPL atau NPF total (*gross*) di bawah 5%.

Berdasarkan hasil regresi menyatakan bahwa koefisien yang lebih besar adalah FTV. Artinya, bahwa pengaruh FTV lebih besar terhadap permintaan pembiayaan KPR daripada LTV. Hal ini dikarenakan Bank

Indonesia (BI) memberi pelonggaran lebih besar pada struktur MMQ (Musyarakah Munataqisah) dan IMBT (Ijarah Muntahiyah Bittamlik). Hal ini membuat FTV di bank Syariah lebih besar dari LTV. Di sisi lain, bank Syariah tidak dikenakan kewajiban GWM LFR dan pada saat yang sama Bank Indonesia (BI) menaikkan batas bawah *Loan to Financing Ratio* (LFR) terkait dengan Giro Wajib Minimum (GWM) dari 78% menjadi 80%, dengan batas atas tetap sebesar 92%.

Rasio pembiayaan terhadap nilai agunan FTV di perbankan Syariah memang jadi perhatian karena berbeda pendekatan. Ada pembiayaan rumah dengan struktur yang murabahah dan MMQ atau IMBT. Murabahah merupakan produk yang umumnya dikenal dan lebih sesuai Syariah. FTV lebih longgar dari LTV, sehingga ada tanggung jawab yang lebih ringan ketika di bank Syariah.

Kebijakan moneter yang ekspansif memang upaya yang seharusnya dilakukan untuk lebih bisa meningkatkan dan mendongkrak pertumbuhan sektor rill, karena dengan longgarnya *Loan to Value* dan *Financing to Value* yang dibarengi dengan turunnya suku bunga dan GWM otomatis dunia perbankan akan mendapatkan tambahan dana likuiditas yang dapat ditransmisikan ke setor rill. Mengingat pada sektor industri properti merupakan salah satu idustri yang dapat menyerap banyak tenaga kerja, sehingga bisa mengurangi tingkat pengangguran dan banyak mempunyai nilai tambah (*value added*). Tentu perbankan dalam mengelola dan mengawasi penyaluran kreditnya harus dilakukan dengan selektif dan



*prudent* agar tidak terjadi *credit booming* yang dapat menimbulkan *buble risky* yang terjadi pada industri properti. Sehingga nantinya struktur harga yang ada di industri tidak mengalami inflasi.

Beberapa negara Asia dengan perekonomian yang sedang berkembang pesat telah berhasil menerapkan *Loan to Value* untuk meredam peningkatan harga-harga rumah atau properti. Berikut beberapa contoh negara Asia yang sukses dalam penerapan *Loan to Value* :

a. China.

Di China, *booming* harga konstruksi dan properti sampai dengan 30% terjadi tahun 2000 sampai dengan 2005. Pertumbuhan pendapatan nasional yang kuat, dipadukan dengan pelarangan investasi di luar negeri, *limited battery of investment at home* dan arus modal masuk telah menaikkan harga rumah terlampau tinggi, dan timbul kekhawatiran baru akan munculnya *bubble*. Kebaikan harga rumah tetap lebih dari 10% selama bertahun tahun.

LTV maksimum sebesar 80% diterapkan pada awal 2001 dan penurunan menjadi 70% diterapkan untuk beberapa segmen tertentu tahun 2005 dan 2006. Limit DTI melebihi 50% diperkenalkan tahun 2004. Kebijakan ini dibarengi dengan peningkatan tarif hipotik dan persyaratan simpanan wajib bank (*bank mandatory reserve*). Akhir 2009, otoritas pemerintah China mengadopsi satu set pengukuran baru untuk mengendalikan pasar properti. Kebijakan ini termasuk pengecualian insentif pajak tertentu, memperketat persyaratan proyek

pengembangan lahan dan lain lain. Tahun 2010, limit adalah 80% LTV secara umum, sedangkan 70% untuk pembelian rumah pertama, 40% untuk pembelian rumah kedua, dan tidak ada peminjaman untuk rumah ketiga.

b. Hong Kong.

Fase 1, sebelum 1997

Adanya adaptasi kebijakan LTV tahun 1991, firma keuangan terotorisasi diperbolehkan untuk memberikan pinjaman *mortgage* mencapai 90% dari harga pembelian atau harga pasar dari properti. Bulan November 1995, pemerintah Hong Kong mengkonfirmasi bahwa 70% rasio diadopsi menjadi kebijakan jangka panjang LTV.

Fase 2, dari 1997 sampai 1999

Merespon kenaikan harga perumahan tahun 1996, tanda-tanda aktivitas spekulasi dan peningkatan pemberian pinjaman *mortgage*, HKMA menerbitkan panduan kepada seluruh firma keuangan terotorisasi pada Januari 1997 dengan rekomendasi LTV maksimum sebesar 60% untuk properti dengan nilai lebih dari HK\$ 12 juta atau yang dinamakan properti mewah. Adanya krisis keuangan Asia, harga properti Hong Kong jatuh signifikan lebih dari 40% dari September 1997 ke September 1998 namun *Mortgage Delinquency Ratio* tetap berada di bawah 1,43%.

Fase 3 dari 2000 sampai 2008

Oktober 2001, HKMA menurunkan LTV rasio 60% untuk segmen mewah (*luxury*) dan mengembalikan LTV rasio maksimum sebesar 70% dikarenakan pendapatan rumah tangga menurun tajam setelah adanya krisis Asia. Calon pembeli rumah mengalami kesulitan berat dalam pasar perumahan, yang mana menjadi sebab pelonggaran LTV menjadi 70%.

Fase 4 dari 2009 sampai saat ini

Sebagai akibat dari kuatnya aliran modal, tingkat bunga yang tidak biasa dan kebijakan yang lebih longgar dari bank sentral sejak awal 2009, harga perumahan di Hong Kong meningkat secara tajam. Sebagai alat ukuran kehati-hatian, HKMA menerbitkan panduan bahwa semua firma keuangan terotorisasi harus mengurangi LTV rasio maksimum terhadap properti dengan nilai HK\$20 juta atau lebih dengan tarif 70% sampai dengan 60%. Kebijakan LTV Hong Kong efektif mengurangi risiko sistemik berkenaan dengan *booming* di bisnis properti dan bukti-bukti empiris menunjukkan bahwa program asuransi *Mortgage* dapat memitigasi batasan likuiditas tanpa meng-*undermining* efektivitas rasio LTV sebagai alat kebijakan.

c. Singapura.

Permintaan tertarget Singapura (*Singapore targeted demand*) dapat dibedakan menjadi tiga segmen pembeli properti yang berbeda :

(1) Spekulasi Properti, (2) Investor. Singkatnya, *The Seller Stamp Duty* (SSD) bertujuan menurunkan pembelian spekulatif jangka pendek dengan tarif pajak lebih tinggi untuk dijual kembali dalam periode yang lebih pendek. Menurunkan rasio LTV untuk pembeli non-perseorangan (non-individual) dan para pembeli dengan pinjaman KPR (*housing loan*) menyasar investor properti tanpa mempengaruhi pemilik rumah pertama kali.

Otoritas Singapura menggunakan alat kebijakan yang berbeda untuk respon yang efektif terhadap tekanan pasar perumahan. Kebijakan tersebut disasarkan pada segmen pasar berbeda, dengan mengumumkan kebijakan tersebut dalam satu paket akan mengirimkan sinyal yang kuat terhadap ekspektasi pasar. Beberapa koordinasi membutuhkan kolaborasi level tinggi di antara para pihak yang berwenang dan terlibat, termasuk berbagi informasi dan intelijen pasar dan menyepakati kebijakan yang menguntungkan.

Implikasinya dengan kebijakan LTV Singapura telah mencapai apa yang ditargetkan, pembedaan penyebab permintaan perumahan dan pertimbangan faktor-faktor penyedia.