

TUGAS AKHIR PROGRAM MAGISTER (TAPM)

ANALISIS PENGARUH KEBIJAKAN *LOAN TO VALUE*, SUKU BUNGA KREDIT KONSUMSI DAN *NON PERFORMING LOANS* TERHADAP PENYALURAN KREDIT PROPERTI OLEH PERBANKAN DI PROVINSI GORONTALO



UNIVERSITAS TERBUKA

**TAPM Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh
Gelar Magister Manajemen**

Disusun Oleh :

AKHMAD KOSASIH

NIM. 500001462

**PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS TERBUKA
JAKARTA
2016**

UNIVERSITAS TERBUKA
PROGRAM PASCASARJANA
MAGISTER MANAJEMEN

PERNYATAAN

TAPM yang berjudul Analisis Pengaruh Kebijakan *Loan To Value*, Suku Bunga Kredit Konsumsi Dan *Non Performing Loans* Terhadap Penyaluran Kredit Properti Oleh Perbankan Di Provinsi Gorontalo adalah hasil karya saya sendiri, dan seluruh sumber yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.
Apabila dikemudian hari ternyata ditemukan adanya penjiplakan (plagiat), maka saya bersedia menerima sanksi akademik.

Gorontalo, Juni 2016

Yang Menyatakan

MATERAI
TEMPEL
6000
ENAM RIBU RUPIAH

Aklmad Kosasih
NIM 500001462

ABSTRACT

Analysis of Effects of Loan To Value (LTV) Policy, Consumer Loan Interest Rate And Non Performing Loan (NPL) Against Lending Property Loan By Banking in Province of Gorontalo

Akhmad Kosasih

utmm2013@gmail.com

Program Pascasarjana Universitas Terbuka

This study was conducted to analyze the Effects of Policy Loan to Value, Credit Consumption Interest Rate and Non-Performing Loans Against Property Lending by banks in Gorontalo Province. The data used is time series data development property lending, policy LTV, interest rates on consumer loans and non-performing loans (NPL) in the banking consumer credit in Gorontalo Province period January 2010 to December 2014. To deepen the results analysis also conducted interviews with banking leaders in Gorontalo. Sampling technique used is purposive sampling with criteria of bank branch leaders of commercial banks operating in the Province of Gorontalo. The analysis technique used is multiple linear regression with least squares equation and hypothesis testing using t-statistic to test the partial regression coefficient and f-statistic to test the effect together with a level of significance of 5%. It also made the classic assumption test including normality test, multicollinearity test, heteroscedasticity test and autocorrelation test. Based on the test results Regression Coefficients Together (Test-F) and the Test of Regression Coefficients Partial (Test-T) known that either together or partially, changes in the independent variable (LTV, Lending Rates Consumption and Non-Performing Loans / NPL) have significant influence on the dependen variable (Lending Properties). Output regression results show that $R^2 = 0.8093$. This shows that the variation of changes in demand for property loans (Y) capable of simultaneously described by a variable LTV (X1), a variable interest rate consumer loans (X2) and a variable non-performing loans NPL (X3) amounted to 81.93%, while the rest amounting to 18.07% variable-explained by other variables not included in the model. Results suggest Bank Indonesia as the owner of the authorities in maintaining the stability of the financial system through prudential macro policies, consistent policies to implement the LTV considering the policy besides being able to keep the rise in house prices is not reasonable (bubble) and reduce the risk of a credit crunch. Given the LTV policy can also be used as an instrument to regulate liquidity in the economy can be made to the policy based on region.

Keywords: Loan to Value, Credit, Interest Rates, Real Estate, Banks, Gorontalo

ABSTRAK

Analisis Pengaruh Kebijakan *Loan To Value*, Suku Bunga Kredit Konsumsi dan *Non Performing Loans* Terhadap Penyaluran Kredit Properti Oleh Perbankan Di Provinsi Gorontalo

Akhmad Kosasih

utmm2013@gmail.com

Program Pascasarjana Universitas Terbuka

Penelitian ini dilakukan untuk menganalisa Pengaruh Kebijakan *Loan To Value*, Suku Bunga Kredit Konsumsi dan *Non Performing Loans* Terhadap Penyaluran Kredit Properti Oleh Perbankan Di Provinsi Gorontalo. Data yang dipergunakan adalah data runut waktu (time series) perkembangan penyaluran kredit property, kebijakan LTV, suku bunga kredit konsumsi dan *non performing loan* (NPL) kredit konsumsi pada perbankan di Provinsi Gorontalo periode Januari 2010 sampai dengan Desember 2014. Untuk memperdalam hasil analisis juga dilakukan wawancara dengan pimpinan perbankan di Gorontalo. Teknik sampling yang digunakan adalah *purposive sampling* dengan kriteria pimpinan bank cabang bank umum yang beroperasi di Provinsi Gorontalo. Teknik analisis yang dipergunakan adalah regresi linear berganda dengan persamaan kuadrat terkecil dan uji hipotesis menggunakan t-statistik untuk menguji koefisien regresi parsial serta f-statistik untuk menguji pengaruh secara bersama-sama dengan *level of significance* 5%. Selain itu juga dilakukan uji asumsi klasik yang meliputi uji normalitas, uji multikolinieritas, uji heteroskedastisitas dan uji autokorelasi. Berdasarkan hasil Uji Koefisien Regresi Secara Bersama-sama (Uji-F) dan Uji Koefisien Regresi Secara Parsial (Uji-T) diketahui bahwa baik secara bersama-sama maupun secara parsial, perubahan independen variabel (LTV, Suku Bunga Kredit Konsumsi dan *Non Performing Loan* NPL) secara signifikan memiliki pengaruh terhadap variabel dependen (Penyaluran Kredit Properti). *Output* hasil regresi memperlihatkan bahwa $R^2=0.8093$. Hal ini memperlihatkan bahwa variasi dari perubahan permintaan kredit properti (Y) mampu dijelaskan secara serentak oleh variable LTV (X_1), variabel suku bunga kredit konsumsi (X_2) dan variabel *non performing loan*/NPL (X_3) sebesar 81.93%, sedangkan sisanya sebesar 18.07% dijelaskan oleh variabel-variabel lain yang tidak masuk dalam model. Hasil penelitian menyarankan Bank Indonesia sebagai pemilik otoritas dalam menjaga stabilitas sistem keuangan melalui kebijakan makro prudensial, konsisten untuk menerapkan kebijakan LTV mengingat Kebijakan tersebut selain mampu untuk menjaga kenaikan harga rumah yang tidak wajar (*bubble*) dan mengurangi risiko kredit bermasalah. Mengingat kebijakan LTV juga dapat digunakan sebagai instrumen dalam mengatur likuiditas perekonomian kebijakan dapat dilakukan secara ke wilayahan.

Keywords: *Loan to Value*, Kredit, Suku Bunga, Properti, Bank, Gorontalo

LEMBAR PERSETUJUAN TAPM

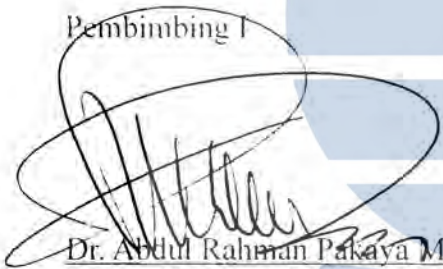
Judul TAPM : Analisis Pengaruh Kebijakan *Loan To Value*,
Suku Bunga Kredit Konsumsi dan *Non*
Performing Loans Terhadap Penyaluran Kredit
Properti Oleh Perbankan Di Provinsi Gorontalo

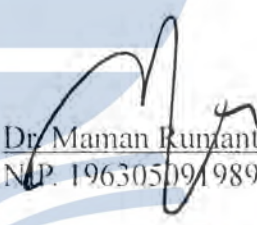
Penyusun TAPM : Akhmad Kosasih
NIM : 500001462
Program Studi : Magister Manajemen
Hari/Tanggal :

Menyetujui:

Pembimbing I

Pembimbing II

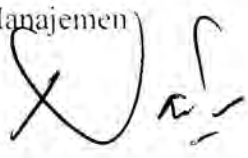

Dr. Abdul Rahman Pakaya MSi.
NIP.195812201986031001

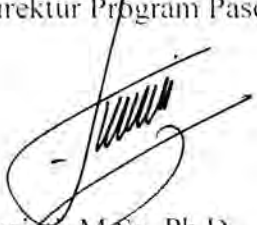

Dr. Maman Runjanta MSi.
NIP. 196305091989031002

Mengetahui:

Ketua Bidang Ilmu Ekonomi dan
Manajemen

Direktur Program Pascasarjana


Mohamad Nasoha, SE., M.Sc.
NIP. 19781111 200501 1001


Sucidati, M.Sc, Ph.D
NIP.19520213 198503 2001

UNIVERSITAS TERBUKA
PROGRAM PASCA SARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN

PENGESAHAN

Nama : Akhmad Kosasih
NIM : 500001462
Program Studi : Magister Manajemen
Judul Tesis : Analisis Pengaruh Kebijakan *Loan To Value*,
Suku Bunga Kredit Konsumsi dan *Non*
Performing Loans Terhadap Penyaluran Kredit
Properti Oleh Perbankan Di Provinsi Gorontalo

Telah dipertahankan di hadapan Sidang Panitia Penguji Tesis Program Pascasarjana, Program Magister Manajemen, Universitas Terbuka pada:

Hari/Tanggal : Kamis/23 Juni 2016
Waktu : Pukul 13.00 s.d 14.30 WIB

Dan telah dinyatakan **LULUS**

PANITIA PENGUJI TESIS

Ketua Komisi Penguji : Dr. Liestyodono Bawono, M.Si
NIP. 195812151986011009

Penguji Ahli : Dr. Timotius
NIP. 060603578

Pembimbing I : Dr. Abdul Rahman Pakaya MSi,
NIP. 195812201986031001

Pembimbing II : Dr. Maman Rumania MSi,
NIP. 19781112005011001

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur saya panjatkan kehadirat Allah SWT karena atas karunia-Nya penulisan tesis yang merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Manajemen pada Universitas Terbuka dapat saya selesaikan dengan baik.

Penelitian ini berjudul : “Analisis Pengaruh Kebijakan *Loan To Value*, Suku Bunga Kredit Konsumsi dan *Non Performing Loans* Terhadap Penyaluran Kredit Properti Oleh Perbankan Di Provinsi Gorontalo. Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisa pengaruh Analisa Analisis Pengaruh Kebijakan *Loan To Value*, Suku Bunga Kredit Konsumsi dan *Non Performing Loans* Terhadap Penyaluran Kredit Properti Oleh Perbankan Di Provinsi Gorontalo.

Dalam melakukan penelitian ini saya banyak memperoleh dukungan dan bantuan, untuk itu perkenankan saya mengucapkan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada:

1. Dr. Suciati, M.Sc. selaku Direktur Pascasarjana Universitas Terbuka.
2. Bapak Dr. Abdul Rahman Pakaya M.Si. selaku dosen pembimbing I yang selalu bersedia meluangkan waktu dalam memberikan bimbingan serta arahan sehingga penelitian ini dapat terselesaikan.
3. Bapak Dr. Maman Ramanta, MSi. selaku pembimbing II yang telah memberikan arahan dan bimbingannya sehingga penelitian ini dapat terselesaikan.

4. Bapak Drs. Djahrudin, M.Si dan Ibu Dra Husnaeni MPd selaku Kepala UPBJJ Universitas Terbuka Gorontalo yang telah membangun semangat, motivasi, dan arahan yang luar biasa.
5. Seluruh staf pengajar di Universitas Terbuka yang telah banyak memberikan bekal ilmu dan pengetahuan selama penulis menempuh ilmu di universitas ini.
6. Bapak Suryono, Kepala Perwakilan Bank Indonesia beserta rekan-rekan keluarga besar Bank Indonesia Kantor Perwakilan Provinsi Gorontalo atas motivasi, dukungan data dan informasinya yang sangat bermanfaat dalam penulisan penelitian ini.
7. Isteriku Titi Binawati dan anak-anaku Adit, Kresna, Andra tercinta yang selalu mendukung serta memberikan semangat sehingga penelitian ini dapat penulis selesaikan.
8. Rekan-rekan mahasiswa baik di UPBBJ Pekanbaru, UPBJJ Gorontalo dan UPBJJ di seluruh NKRI yang dengan penuh semangat bertukar pikiran dalam diskusi tatap muka maupun *on-line*.
9. Bapak/Ibu staf Administrasi di UPBJJ Pekanbaru dan UPBJJ Gorontalo yang telah membantu kelancaran pelaksanaan perkuliahan.

Akhir kata, semoga Allah Swt membalas jasa baik semua pihak dan berharap semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan.

Gorontalo, Juni 2016

Penulis

RIWAYAT HIDUP

Nama : Akhmad Kosasih
 NIM : 500001462
 Program Studi : Magister Manajemen
 Tempat /Tanggal Lahir : Bogor, 20 Mei 1964

Riwayat Pendidikan : Lulus SD di Bogor pada tahun 1976
 Lulus SMP di Jakarta pada tahun 1979
 Lulus SMA di Jakarta pada tahun 1982
 Lulus Diploma 3 dari Akademi Akuntansi dan
 Keuangan Perbanas Jakarta pada tahun 1986
 Lulus S1 dari STIE Tri Dharma Widya Jakarta pada
 tahun 1997

Riwayat Pekerjaan : Tahun 1986 s.d 1992 berkerja pada PT. Menteng
 Sarana Wiata, Jakarta
 Tahun 1992 s.d sekarang bekerja di Bank Indonesia

Gorontalo, Juni 2016

Akhmad Kosasih
 NIM 500001462

DAFTAR ISI

	Halaman
Abstraksi	i
Lembar Persetujuan TAPM	iii
Lembar Pengesahan	iv
Kata Pengantar	v
Daftar Riwayat Hidup	vii
Daftar Isi	viii
Daftar Gambar	xi
Daftar Tabel	xiii
Daftar Lampiran	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian	10
D. Kegunaan Penelitian	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	12
A. Kajian Teori	12
1. Pengertian Bank	12
2. Pengertian Kredit	13
3. <i>Non Performing Loans</i> (NPL)	16
4. Suku Bunga	20
5. Properti	23

6. Risiko	24
7. <i>Loan to Value</i> (LTV)	26
8. Kredit Pemilikan Properti	30
B. Penelitian Terdahulu	32
C. Kerangka Berpikir	36
D. Definisi Operasional	36
E. Hipotesis	39
BAB III METODE PENELITIAN	41
A. Desain Penelitian	41
B. Populasi dan Sampel	41
C. Instrumen Penelitian	42
D. Prosedur Pengumpulan Data	43
1. Jenis Data dan Sumber Data	43
2. Teknik Pengumpulan Data	43
E. Metode Analisis Data	44
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	47
A. Deskripsi Objek Penelitian	47
B. Statistik Deskripsi Variabel Penelitian	47
1. Analisis Deskriptif Penyaluran Kredit Properti	48
2. Analisis Deskriptif Suku Bunga Kredit Konsumsi	50
3. Analisis Deskriptif <i>Non Performing Loan</i> (NPL)	52
4. Analisis Deskriptif <i>Loan to Value</i> (LTV)	53
C. Uji Asumsi Klasik	55
1. Uji Multikolinearitas	55

2. Uji Heterokedastisitas	57
3. Uji Autokorelasi	58
4. Uji Normalitas	60
D. Hasil Analisis	61
1. Uji Koefisien Regresi Secara Bersama-sama (Uji-F) ...	63
2. Uji Koefisien Regresi Secara Parsial (Uji-t)	64
E. Pembahasan	66
1. Pengaruh kebijakan LTV, Suku Bunga Kredit konsumsi dan <i>Non Performing Loan</i> (NPL) secara bersama-sama terhadap Perkembangan Penyaluran Kredit Properti di Provinsi Gorontalo	66
2. Pengaruh kebijakan LTV secara parsial terhadap Perkembangan Penyaluran Kredit Properti di Provinsi Gorontalo	69
3. Pengaruh Suku Bunga Kredit secara parsial terhadap Perkembangan Penyaluran Kredit Properti di Provinsi Gorontalo	74
4. Pengaruh NPL secara parsial terhadap Perkembangan Penyaluran Kredit Properti di Provinsi Gorontalo	80
BAB V SIMPULAN DAN SARAN	87
A. Simpulan	87
B. Saran	89
DAFTAR PUSTAKA	91
LAMPIRAN	94

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1 Kerangka Pikir Hubungan Antar Variabel	36
Gambar 4.1 Perkembangan Suku Bunga Kredit Konsumsi dan BI <i>Rate</i> Periode Januari 2010 sampai dengan Desember 2014.....	51
Gambar 4.2 Perkembangan Kredit Properti Sebelum dan Sesudah Diterapkannya Kebijakan LTV	54
Gambar 4.3 Perkembangan Penyaluran KPR, Suku Bunga dan NPL Kredit Konsumsi di Provinsi Gorontalo	68
Gambar 4.4 Kebijakan LTV dan Perubahan Penyaluran Kredit Properti Oleh Perbankan di Provinsi Gorontalo	70
Gambar 4.5 Laju Pertumbuhan Kredit Agregat, KPR dan Kredit Konsumsi di Provinsi Gorontalo	73
Gambar 4.6 Kurva Permintaan Uang Dalam Ekonomi	75
Gambar 4.7 Perubahan Suku Bunga Kredit Konsumsi dan Penyaluran Kredit Properti di Provinsi Gorontalo	76
Gambar 4.8 Perkembangan Suku Bunga Kredit Modal Kerja, Investasi dan Konsumsi di Provinsi Gorontalo	80
Gambar 4.9 Perkembangan NPL dan Penyaluran Kredit Properti ..	81
Gambar 4.10 Perkembangan NPL Kredit Modal Kerja, Investasi dan Konsumsi di Provinsi Gorontalo	83
Gambar 4.11 Perkembangan NPL untuk KPR dan Non KPR di	

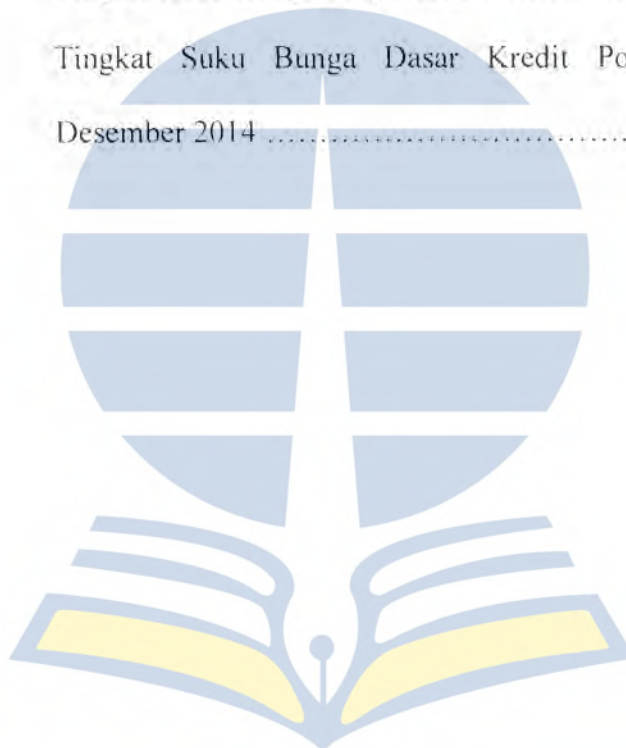
	Provinsi Gorontalo	84
Gambar 4.12	Perkembangan NPL Kredit Konsumsi untuk KPR di Provinsi Gorontalo	84
Gambar 4.13	Perkembangan NPL Kredit Konsumsi untuk Non-KPR di Provinsi Gorontalo	85



DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1	Pertumbuhan Ekonomi, Perkembangan Jumlah Penduduk dan PDRB Per Kapita Provinsi Gorontalo ...
	2
Tabel 1.2	Perkembangan Penyaluran Kredit Properti Oleh Perbankan di Provinsi Gorontalo (Dalam Juta Rupiah)...
	3
Tabel 1.3	Laju Pertumbuhan Penyaluran Kredit/Pembiayaan ke Sektor Properti di Provinsi Gorontalo (Dalam %)
	4
Tabel 1.4	Perkembangan Penyaluran Kredit Properti di Indonesia (Dalam Miliar Rupiah)
	5
Tabel 1.5	Perkembangan Suku Bunga Kredit dan NPL di Provinsi Gorontalo (Dalam %)
	8
Tabel 1.6	Perkembangan Indikator Perbankan di Provinsi Gorontalo (Dalam Juta Rupiah)
	9
Tabel 2.1	Suku Bunga Dasar Kredit (SBDK) Data Posisi Akhir Desember 2014)
	23
Tabel 2.2	Penerapan Kebijakan Mengurangi Pertumbuhan Kredit Properti di Beberapa Negara
	28
Tabel 2.3	Operasionalisasi Variabel : Definisi Operasional, Indi- kator dan Skala Ukur
	38
Tabel 4.1	Deskripsi Variabel Penelitian
	48
Tabel 4.2	Pangsa Penyaluran Kredit Properti Per Tipe Properti di Provinsi Gorontalo
	49

Tabel 4.3	NPL Kredit Properti Per Tipe Properti	53
Tabel 4.4	Hasil Uji Multikoleneartitas	56
Tabel 4.5	Hasil Uji Heterokedastisitas	57
Tabel 4.6	Hasil Uji Autokorelasi	59
Tabel 4.7	Hasil Uji Normmalitas Data	61
Tabel 4.8	Hasil Pengujian Koefisien Determinasi	62
Tabel 4.9	Hasil Pengujian Regresi Berganda	65
Tabel 4.10	Tingkat Suku Bunga Penjaminan	77
Tabel 4.11	Tingkat Suku Bunga Dasar Kredit Posisi Akhir Desember 2014	79



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Data Penelitian	94
Lampiran 2	Regresi Linear Berganda Dengan OLS (<i>Ordinary Least Square</i>)	96
Lampiran 3	Hasil Regresi Untuk Uji Multikoleneartitas	97
Lampiran 4	Hasil Regresi Untuk Uji Heterokedastisitas (<i>Cross Term</i>)	98
Lampiran 5	Hasil Regresi Untuk Uji Heterokedastisitas (<i>No Cross Term</i>)	99
Lampiran 6	Hasi Regresi Untuk Uji Autokorelasi	100
Lampiran 7	Hasi Regresi Untuk Uji Normalitas	101
Lampiran 8	Transkrip Hasil Wawancara	102
Lampiran 9	Formulir Pedoman Wawancara	105



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kondisi perekonomian Provinsi Gorontalo dalam beberapa tahun terakhir menunjukkan perkembangan yang cukup baik. Hal ini terlihat pada laju pertumbuhan ekonomi yang tercatat rata-rata tumbuh di atas 7,00%. Seiring dengan tingginya laju pertumbuhan ekonomi tersebut telah berdampak pada meningkatnya pendapatan per kapita masyarakat di Provinsi Gorontalo dimana pada tahun 2014 tercatat sebesar Rp22,59 juta per kapita.

Sukirno (2007:12) menyatakan bahwa “Pendapatan per kapita adalah pendapatan rata-rata penduduk suatu negara pada suatu masa tertentu. Nilainya diperoleh dengan membagi nilai Produk Domestik Bruto (PDB) suatu tahun tertentu dengan jumlah penduduk pada tahun tersebut”.

Di sisi lain, jumlah penduduk juga terus mengalami lonjakan yang signifikan, dimana berdasarkan data yang dipublikasikan oleh Badan Pusat Statistik jumlah penduduk Provinsi Gorontalo pada tahun 2014 tercatat sebanyak 1.115.633 jiwa, sehingga dalam empat tahun terakhir rata-rata tumbuh sebesar 1,65% sebagaimana terlihat pada tabel 1.1.

Tingginya laju pertumbuhan penduduk di Provinsi Gorontalo tidak hanya terjadi secara alamiah namun juga akibat adanya migrasi dari daerah lain (<http://gorontaloprov.go.id/buku-laporan-2012/49-kependudukan>). Hal ini terjadi seiring dengan berdirinya Provinsi Gorontalo sebagai daerah provinsi otonom pada tahun 2008 yang sebelumnya merupakan bagian dari wilayah Provinsi

Sulawesi Utara, yang tentunya dalam aktivitas perekonomian banyak membutuhkan tenaga kerja baik di sektor pemerintahan maupun sektor swasta.

Tabel 1.1
Pertumbuhan Ekonomi, Perkembangan Jumlah Penduduk
dan PDRB Per Kapita Provinsi Gorontalo

Indikator	Periode			
	2011	2012	2013	2014
Pertumbuhan Ekonomi (%)	7.71	7.91	7.68	7.29
Jumlah Penduduk (Jiwa)	1.062.561	1.080.287	1.097.990	1.115.633
PDRB Harga Berlaku (Juta Rp.)	17.406.525	19.669.716	22.128.078	25.201.097
PDRB Per Kapita (Juta Rp.)	16,38	18,21	20,15	22,59

Sumber: BPS Provinsi Gorontalo (2015)

Dengan meningkatnya pendapatan masyarakat yang tentunya diikuti dengan peningkatan daya beli, dan adanya lonjakan jumlah penduduk serta meningkatnya aktivitas perekonomian, telah mendorong meningkatnya permintaan properti yang meliputi rumah tinggal, rumah toko (ruko) dan rumah kantor (rukan) di Provinsi Gorontalo.

Gubernur Gorontalo, Rusli Habibie mengatakan saat ini kebutuhan rumah layak huni di Provinsi Gorontalo terus mengalami peningkatan dan kebutuhan saat ini mencapai angka 58.000 unit per tahun, kemampuan daerah untuk menyediakannya hanya sebesar 1.000 rumah (De Gorontalo, 18 Desember 2014). Peningkatan permintaan properti tersebut juga diindikasikan oleh meningkatnya penyaluran kredit atau pembiayaan untuk pembelian properti oleh perbankan di Provinsi Gorontalo, baik yang disalurkan oleh bank umum milik pemerintah maupun bank umum swasta nasional.

Pada akhir tahun 2014, kredit yang disalurkan perbankan Gorontalo ke sektor properti tercatat sebesar Rp752.44 miliar, tumbuh sebesar 23.79% dibandingkan posisi akhir tahun 2013 yang sebesar Rp607.84 miliar (y-o-y), jauh

di atas angka pertumbuhan kredit properti nasional yang hanya sebesar 11,23%. Kredit/pembiayaan properti tersebut sebagian besar tersalur untuk pembelian rumah tinggal tipe 22 sampai dengan 77 yakni sebesar Rp414,56 miliar (55,10%), diikuti untuk pembelian rumah tinggal tipe di atas 70 dan rumah tinggal sampai dengan tipe 21 masing-masing sebesar Rp194,94 miliar (25,91%) dan Rp97,73 miliar (12,99 %).

Peningkatan kredit atau pembiayaan ke sektor properti di Provinsi Gorontalo yang cukup tinggi tersebut kurang diikuti oleh kualitas kredit yang baik sebagaimana tercermin pada rasio kredit bermasalah (*non performing loan/NPLs*) dimana pada tahun 2014 yang tercatat sebesar 3,69% sebagaimana terlihat pada tabel 1.2.

Tabel 1.2
Perkembangan Penyaluran Kredit Properti
di Gorontalo (dalam Juta Rupiah)

Jenis Kredit Properti	Periode				
	2010	2011	2012	2013	2014
Rumah Tinggal s.d. Tipe 21	52.881	65.193	40.594	62.769	97.732
Rumah Tinggal Tipe 22 s.d. 70	162.405	187.505	231.337	365.711	414.565
Rumah Tinggal Tipe Diatas 70	11.574	23.775	58.611	148.026	194.940
Flat atau Apartemen s.d. Tipe 21	0	0	3.796	1.276	1.946
Flat atau Apartemen Tipe 22 s.d. 70	269	266	11.469	3.403	3.501
Flat atau Apartemen Tipe Diatas 70	0	0	853	1.151	2.281
Ruko atau Rukan	5.453	15.967	16.728	25.508	37.480
Total	232.582	292.706	363.388	607.844	752.444
NPLs	2,32	4,90	1,09	1,63	3,69

Sumber: Bank Indonesia Provinsi Gorontalo (2015)

Dalam upaya memenuhi kebutuhan pembiayaan masyarakat untuk membeli rumah tapak, rumah toko (ruko) dan rumah kantor (rukan) maupun properti lainnya, perbankan di Provinsi Gorontalo dalam lima tahun terakhir telah melakukan penyaluran kredit/pembiayaan ke sektor properti dengan pertumbuhan yang cukup signifikan yakni rata-rata sebesar 35,26%, dengan laju penyaluran

tertinggi terjadi pada tahun 2013 yang tercatat sebesar 67.27% sebagaimana terlihat pada tabel 1.3.

Tabel 1.3
Laju Pertumbuhan Penyaluran Kredit/Pembiayaan ke Sektor Properti
di Provinsi Gorontalo (Dalam %)

Jenis Kredit Properti	Periode			
	2011	2012	2013	2014
Rumah Tinggal s.d. Tipe 21	23.28	-37.73	54.62	55.70
Rumah Tinggal Tipe 22 s.d. 70	15.45	23.38	58.09	13.36
Rumah Tinggal Tipe Diatas 70	105.42	146.53	152.56	31.69
Flat atau Apartemen s.d. Tipe 21	-	-	-66.39	52.51
Flat atau Apartemen Tipe 22 s.d. 70	-1.07	4,210.11	-70.33	2.87
Flat atau Apartemen Tipe Diatas 70	-	-	34.93	98.16
Ruko atau Rukan	192.83	4.76	52.49	46.94
Total	25.85	24.15	67.27	23.79

Sumber : Bank Indonesia (2015)

Peningkatan penyaluran kredit ke sektor properti tidak hanya terjadi di Provinsi Gorontalo, namun juga sudah menjadi *trend* di level nasional. Berdasarkan data yang dipublikasikan oleh Bank Indonesia, perkembangan kredit konsumsi khususnya untuk kredit properti yang disalurkan oleh perbankan di Indonesia, terlihat bahwa pertumbuhan kredit ke sektor tersebut menunjukkan peningkatan signifikan dimana pada tahun 2014 tercatat sebesar Rp339 triliun, meningkat dibandingkan dengan posisi pada tahun-tahun sebelumnya, dengan laju pertumbuhan tertinggi terjadi pada tahun 2011 dan 2013 masing-masing sebesar 31,87% dan 26,16% sebagaimana terlihat pada tabel 1.4.

Tabel 1.4
Perkembangan Penyaluran Kredit Properti
Di Indonesia (Dalam Miliar Rupiah)

Jenis Kredit	Periode				
	2010	2011	2012	2013	2014
- Rumah Tinggal	137.191	176.659	211.476	268.238	300.271
- Flat atau Apartemen	3.851	5.573	10.275	11.972	13.169
- Ruko atau Rukan	8.683	15.207	19.988	24.760	25.768
Total Kredit Properti	149,725	197,440	241,740	304,969	339,208
NPLs (Nominal)	3,711	3,551	4,774	7,095	7,922
NPLs (%)	2.48%	1.80%	1.97%	2.33%	2.34%

Sumber: Statistik Perbankan Indonesia, Bank Indonesia

Melihat tingginya laju pertumbuhan kredit atau pembiayaan pemilikan properti yang dikhawatirkan berpotensi menimbulkan berbagai risiko, serta dalam rangka menjaga perekonomian yang produktif dan mampu menghadapi tantangan di sektor keuangan, Bank Indonesia mengeluarkan kebijakan yang dapat memperkuat sektor keuangan guna meminimalisir sumber-sumber kerawanan yang mungkin timbul, termasuk pertumbuhan kredit atau pembiayaan pemilikan properti yang berlebihan. Pertumbuhan kredit pemilikan properti yang terlalu tinggi dapat mendorong peningkatan harga aset properti yang tidak mencerminkan harga yang sebenarnya (*bubble price*) sehingga meningkatkan risiko kredit bagi bank dengan eksposur kredit atau pembiayaan ke sektor properti yang besar, sebagaimana kasus *subprime mortgage* yang terjadi di Amerika pada tahun 2008.

Pada tanggal 24 September 2013 Bank Indonesia telah mengeluarkan Peraturan No.15/40/DKMP tentang Penerapan Manajemen Risiko pada Bank yang Melakukan Pemberian Kredit atau Pembiayaan Pemilikan Properti, Kredit atau Pembiayaan Konsumsi Beragun Properti, dan Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor. Dalam ketentuan tersebut diatur besarnya rasio LTV (*loan to value*) yakni rasio antara nilai kredit yang dapat diberikan oleh bank terhadap

nilai agunan properti, misalnya untuk fasilitas KPR pertama rasio kreditnya ditetapkan sebesar 70%, fasilitas kedua 60% dan fasilitas ketiga 50% serta aturan tentang besaran uang muka (*down payment DP*) kredit kendaraan bermotor, dimana DP paling rendah 25% (dua puluh lima persen), untuk pembelian kendaraan bermotor roda dua. DP paling rendah 30% (tiga puluh persen), untuk pembelian kendaraan bermotor roda tiga atau lebih untuk keperluan non produktif. DP paling rendah 20% (dua puluh persen), untuk pembelian kendaraan bermotor roda tiga atau lebih untuk keperluan produktif. Ketentuan yang dikeluarkan ini merupakan penyempurnaan peraturan sebelumnya yang diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia No.14/10/DPNP Tanggal 15 Maret 2012 perihal Penerapan Manajemen Risiko Pada Bank Yang Melakukan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Dan Kredit Kendaraan Bermotor.

Dengan kebijakan LTV tersebut diharapkan akan mengurangi laju pertumbuhan penyaluran kredit/pembiayaan kesektor properti. Namun demikian, selain kebijakan LTV terdapat variabel lain yang juga mempengaruhi perkembangan penyaluran kredit properti, yakni suku bunga kredit dan *non performing loan* (NPL).

Ikram (2013) berpendapat bahwa pertumbuhan penyaluran kredit properti dan kredit kendaraan bermotor (KKB) pada bank umum sesudah kebijakan LTV menunjukkan perlambatan dibandingkan sebelum kebijakan LTV dari rata-rata sebesar 29.9% menjadi rata-rata sebesar 22.00%.

Nasution (2014) berpendapat kebijakan LTV lebih berpengaruh terhadap permintaan perumahan di mana dengan adanya kebijakan LTV, permintaan akan kredit baru perumahan mengalami penurunan.

Suku bunga kredit merupakan salah variabel yang menjadi bahan pertimbangan bagi nasabah peminjam dalam memperoleh kredit atau pembiayaan. karena besar kecilnya suku bunga akan sangat mempengaruhi kemampuan membayar kembali (*repayment capacity*) atas pokok dan bunga yang menjadi kewajiban nasabah kepada bank. Astriana (2013) berpendapat suku bunga kredit berpengaruh negatif dan signifikan sedangkan dana pihak ketiga berpengaruh positif dan signifikan.

Sementara itu, *non performing Loan* (NPL) atau rasio kredit bermasalah merupakan indikator dari kualitas kredit yang disalurkan oleh bank menunjukkan peningkatan. Semakin besar rasio NPL mencerminkan bahwa kredit yang disalurkan kepada masyarakat tingkat pengembaliannya kurang baik. Hal ini tentunya menjadi bahan pertimbangan bagi bank untuk menyalurkan pembiayaannya. NPL yang tinggi pada suatu sektor usaha, maka dalam rangka menjaga prinsip kehati-hatian umumnya bank akan mengurangi penyaluran kreditnya pada sektor-sektor yang NPL nya tinggi. Artwienda (2009) berpendapat bahwa secara parsial variabel NPL tidak berpengaruh signifikan terhadap variabel perubahan laba pada bank kecil. Laba bank sebagian besar disumbangkan oleh perolehan bunga kredit.

Adapun gambaran mengenai perkembangan suku bunga kredit dan NPL pada perbankan di Provinsi Gorontalo sebagaimana terlihat pada table 1.5 berikut:

Tabel 1.5
Perkembangan Suku Bunga Kredit dan NPL
di Provinsi Gorontalo (Dalam %)

Periode	NPLs				Suku Bunga Kredit		
	Modal Kerja	Investasi	Konsumsi	Total	Modal Kerja	Investasi	Konsumsi
2010	3.28	5.49	0.94	2.16	16.14	15.58	12.66
2011	3.23	5.38	1.58	2.75	15.30	14.33	12.41
2012	3.17	6.28	0.62	1.99	14.63	15.29	12.11
2013	6.27	7.25	0.69	2.82	14.37	15.97	11.77
2014	7.16	7.32	1.31	3.56	14.40	13.27	11.85

Sumber : Bank Indonesia (2015)

Pada posisi akhir Desember 2014 jumlah bank umum yang beroperasi di Provinsi Gorontalo tercatat sebanyak 17 bank umum yang terdiri dari 14 bank umum konvensional dan 3 bank umum syariah serta 3 buah BPR konvensional. Kinerja perbankan di Provinsi Gorontalo dari tahun-ketahun menunjukkan perkembangan yang cukup baik. Hal ini terlihat pada beberapa indikator seperti total aset dimana pada tahun 2014 tercatat sebesar Rp8,50 triliun meningkat 20,18% dibandingkan posisi 2013, yang disumbangkan oleh meningkatnya dana pihak ketiga (DPK) yang dihimpun. DPK tercatat sebesar Rp3,56 triliun tumbuh 11,56% yang disumbangkan oleh peningkatan Giro dan Deposito yang masing-masing meningkat sebesar 28,00% dan 39,78%.

Sementara kredit yang disalurkan tercatat sebesar Rp8,23 triliun atau meningkat sebesar 21,47%. Peningkatan kredit disumbangkan oleh pertumbuhan kredit konsumsi dan modal kerja. Berdasarkan penggunaan, penyaluran kredit oleh perbankan di Provinsi Gorontalo didominasi oleh kredit konsumsi dengan pangsa mencapai 61,87%, sementara modal kerja dan investasi pangsaanya hanya sebesar 26,28% dan 11,85% sebagaimana terlihat pada tabel 1.6.

Dengan semakin meningkatnya kredit yang disalurkan, *Loan to Deposit Ratio* (LDR) tercatat sebesar 230.87%, angka LDR tersebut merupakan terbesar dibandingkan dengan wilayah lain di Indonesia. Namun demikian, bila dilihat kualitas kreditnya, kualitas kredit yang disalurkan perbankan di Provinsi Gorontalo mengalami sedikit penurunan sebagaimana terlihat pada rasio NPL yang tercatat sebesar 3.56%, lebih tinggi dari NPL pada tahun sebelumnya. Semakin besar rasio NPL, semakin besar pula risiko kredit yang dihadapi oleh perbankan Gorontalo.

Tabel 1.6
Perkembangan Indikator Perbankan di Provinsi Gorontalo
(Dalam Juta Rupiah)

INDIKATOR	2012	2013	2014	Growth	
				2013	2014
Aset	5,745,296	7,076,497	8,504,357	23.17	20.18
DPK	3,040,781	3,194,917	3,563,652	5.07	11.54
- Giro	331,221	322,813	413,191	(2.54)	28.00
- Deposito	725,328	753,455	1,053,175	3.88	39.78
- Tabungan	1,984,232	2,118,649	2,097,287	6.77	(1.01)
Kredit	5,532,348	6,773,115	8,227,574	22.43	21.47
- Investasi	564,676	546,950	2,161,996	(3.14)	295.28
- Modal Kerja	1,718,862	1,942,313	975,026	13.00	(49.80)
- Konsumsi	3,248,809	4,283,852	5,090,552	31.86	18.83
NPLs Gross					
- Nominal (Rp)	110,146	191,229	293,058	73.61	53.25
- Rasio NPLs	1.99%	2.82%	3.56%		
LDR	181.94%	212.00%	230.87%		

Sumber : Bank Indonesia (2015)

Tingginya LDR perbankan di Provinsi Gorontalo mencerminkan bahwa kebutuhan dana untuk membiayai proyek-proyek yang berlokasi di Gorontalo tidak hanya berasal dari dana-dana yang dihimpun oleh perbankan yang

beroperasi di Gorontalo, namun juga berasal dari pinjaman antara kantor maupun pinjaman antar bank yang beroperasi di luar Provinsi Gorontalo.

Untuk itu, guna mengetahui pengaruh kebijakan LTV, Suku Bunga Kredit dan NPL tersebut terhadap perkembangan penyaluran kredit properti oleh di Provinsi Gorontalo perlu dilakukan penelitian.

B. Perumusan Masalah

1. Apakah secara simultan terdapat pengaruh kebijakan penerapan LTV, penetapan Suku Bunga Kredit Konsumsi dan *Non Performing Loans* (NPL) terhadap perkembangan penyaluran kredit properti oleh perbankan di Provinsi Gorontalo.
2. Apakah terdapat pengaruh kebijakan penerapan LTV terhadap perkembangan penyaluran kredit properti oleh perbankan di Provinsi Gorontalo.
3. Apakah terdapat pengaruh penetapan Suku Bunga Kredit Konsumsi terhadap perkembangan penyaluran kredit properti oleh perbankan di Provinsi Gorontalo.
4. Apakah terdapat pengaruh *Non Performing Loans* (NPL) terhadap perkembangan penyaluran kredit properti oleh perbankan di Provinsi Gorontalo.

C. Tujuan Penelitian

1. Mengetahui secara simultan pengaruh kebijakan penerapan LTV, penetapan Suku Bunga Kredit Konsumsi dan *Non Performing Loans* (NPL) terhadap

- perkembangan penyaluran kredit properti oleh perbankan di Provinsi Gorontalo.
2. Mengetahui secara parsial pengaruh kebijakan penerapan LTV terhadap perkembangan penyaluran kredit properti oleh perbankan di Provinsi Gorontalo.
 3. Mengetahui secara parsial pengaruh penetapan Suku Bunga Kredit Konsumsi terhadap perkembangan penyaluran kredit properti oleh perbankan di Provinsi Gorontalo.
 4. Mengetahui secara parsial pengaruh *Non Performing Loans* (NPL) terhadap perkembangan penyaluran kredit properti oleh perbankan di Provinsi Gorontalo.

D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Teoritis

Untuk memberikan sumbangsih pemikiran dalam Pengembangan Teori Kebijakan LTV, pengelolaan Suku Bunga Kredit Properti dan *Non Performing Loan* (NPL) yang diterapkan dalam perbankan.

2. Kegunaan Praktis

Untuk memberikan saran dan masukan kepada regulator kebijakan yakni Bank Sentral khususnya dalam hal kebijakan LTV dan perbankan dalam pengelolaan Suku Bunga Kredit Konsumsi dan *Non Performing Loan* (NPL).

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Kajian Teori

I. Pengertian Bank

Bank memiliki peranan yang sangat penting dalam mendukung kegiatan pembangunan melalui pelaksanaan fungsi intermediasinya yakni menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali dalam bentuk kredit atau pembiayaan baik untuk kebutuhan modal kerja, investasi, dan konsumsi. Dalam Undang-Undang No.7 tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No.10 Tahun 1998, bank didefinisikan sebagai badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Kasmir (2014) mendefinisikan bank sebagai lembaga keuangan yang kegiatan utamanya menerima simpanan giro, tabungan dan deposito. Bank juga dikenal sebagai tempat untuk meminjam uang (kredit) bagi masyarakat yang membutuhkannya.

Hasibuan (2009) berpendapat bahwa bank adalah badan usaha yang kekayaannya terutama dalam bentuk aset keuangan (*financial asset*) serta bermotifkan profit dan juga sosial, dengan demikian motivasinya bukan hanya mencari keuntungan.

Bank terdiri dari Bank Umum yakni bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam

kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran dan Bank Perkreditan Rakyat yakni bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan Prinsip Syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran (Kashmir : 2014).

2. Pengertian Kredit

Dalam rangka mendorong terselenggaranya kegiatan usaha, bank dapat melakukan perannya melalui pelaksanaan fungsi intermediasi berupa penyaluran kredit atau pembiayaan sebagaimana yang diamanahkan dalam undang-undang perbankan yakni menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Hasihuan (2009) berpendapat bahwa kredit adalah semua jenis pinjaman yang harus dibayar kembali bersama bunganya oleh peminjam sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Sementara itu menurut Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang perbankan, 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.

Kredit atau pembiayaan yang disalurkan oleh bank dikelompokkan berdasarkan jenis penggunaan, tujuan dan jangka waktu. Kashmir (2014) berpendapat bahwa berdasarkan penggunaannya, kredit terdiri dari kredit investasi dan kredit modal kerja. Kredit investasi adalah kredit yang dipergunakan untuk keperluan perluasan usaha atau pembangunan proyek/pabrik baru atau untuk

keperluan rehabilitasi. sedangkan kredit modal kerja adalah kredit yang dipergunakan untuk keperluan peningkatan produksi dalam operasionalnya

Sedangkan berdasarkan tujuan penggunaannya, Kashmir (2014) mengelompokkan kredit menjadi 3 bagian yakni kredit produktif, kredit konsumtif dan kredit perdagangan. Kredit produktif adalah kredit yang dipergunakan untuk peningkatan usaha atau produksi atau investasi yang diberikan untuk menghasilkan barang atau jasa. Kredit konsumtif adalah kredit yang digunakan untuk dikonsumsi secara pribadi. Dalam kredit ini tidak ada pertambahan barang dan jasa yang dihasilkan. Sementara kredit perdagangan adalah kredit yang dipergunakan untuk membeli barang dagangan yang pembayarannya diharapkan dari hasil penjualan barang.

Sementara itu berdasarkan jangka waktunya, Kashmir (2014) mengelompokkan kredit menjadi 3 kategori kredit yakni kredit jangka pendek, kredit jangka menengah dan kredit jangka panjang. Kredit jangka pendek adalah kredit yang jangka waktu pelunasannya maksimal 1 tahun biasanya diberikan untuk kredit modal kerja. Kredit jangka menengah adalah kredit yang jangka waktu pelunasannya di atas satu tahun dan maksimal 3 tahun, dan biasanya diberikan untuk investasi. Kredit jangka panjang adalah kredit yang jangka waktu pelunasannya di atas 3 tahun sampai dengan 5 tahun, dan diberikan untuk membiayai kredit investasi jangka panjang.

Dari berbagai definisi kredit di atas, terlihat bahwa peranan kredit atau pembiayaan dalam mendorong roda perekonomian sangat penting. Hariyani (2010) menjelaskan bahwa fungsi kredit bagi masyarakat antara lain adalah untuk:

- a. Menjadi motivator dan dinamisator peningkatan kegiatan perdagangan dan perekonomian.
- b. Memperluas lapangan kerja bagi masyarakat
- c. Memperlancar arus barang dan arus uang
- d. Meningkatkan hubungan internasional
- e. Meningkatkan produktifitas dana yang ada
- f. Meningkatkan kegarirahan berusaha masyarakat
- g. Memperlancar modal kerja perusahaan
- h. Meningkatkan *income per capita* masyarakat.

Kredit atau pembiayaan yang disalurkan oleh bank mengandung risiko yakni risiko kredit bermasalah yang disebabkan oleh adanya wanprestasi yang dilakukan oleh debitur. Wanprestasi menurut Hariyani (2010) adalah suatu keadaan dimana debitur tidak mau dan atau tidak mampu memenuhi janji-janji yang dibuatnya sebagaimana tertera dalam perjanjian kredit.

Dalam upaya mengurangi risiko kredit bermasalah, bank dapat melakukan upaya penyelamatan kredit bermasalah. Haryani (2010) berpendapat bahwa penyelamatan kredit bermasalah adalah upaya perbaikan yang dilakukan bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya. Adapun upaya yang dapat dilakukan bank menurut Kashmir (2014) adalah:

- a. *Rescheduling* (penjadwalan kembali) dilakukan dengan cara memperpanjang jangka waktu kredit atau memperpanjang jangka waktu angsuran.
- b. *Reconditioning* (persyaratan kembali) dilakukan dengan cara mengubah berbagai persyaratan yang ada seperti:

- 1) Kapitalisasi bunga, yaitu bunga dijadikan utang pokok
 - 2) Penundaan pembayaran bunga sampai waktu tertentu
 - 3) Penurunan suku bunga
 - 4) Pembebasan bunga
- c. *Restructuring* (penataan kembali), yaitu dilakukan dengan:
- 1) Penambahan jumlah kredit.
 - 2) Menambah equity dengan menyetor uang tunai dan tambahan dari pemilik.
- d. Kombinasi dari a, b dan c
- e. Penyitaan Jaminan. Penyitaan jaminan merupakan jalan terakhir apabila nasabah sudah benar-benar tidak punya itikad baik ataupun sudah tidak mampu lagi untuk membayar semua utang-utangnya.

3. *Non Performing Loan (NPL)*

Dalam melaksanakan kegiatan usahanya bank menghadapi berbagai risiko antara lain risiko kredit bermasalah atau dalam dunia perbankan diistilahkan sebagai *Non Performing Loan (NPL)*, yang disebabkan oleh ketidak mampuan debitur untuk mengembalikan kewajibannya kepada bank, baik kewajiban pengembalian pokok maupun bunga. Untuk mengatasi hal tersebut bank perlu mengelola risiko kredit antara lain dengan menjaga kualitas aset dan melakukan penghitungan penyisihan penghapusan aset.

Hariyani (2010) berpendapat bahwa kredit bermasalah adalah kredit yang kolektibilitasnya tergolong kurang lancar, diragukan dan macet. Untuk mengukur risiko kredit dapat dilihat melalui rasio *NPL* yakni rasio antara jumlah kredit

bermasalah terhadap total kredit yang disalurkan sehingga dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$\text{RasioNPLs} = \frac{\text{Kredit Kolektibilitas 3,4, dan 5}}{\text{Total Kredit}}$$

Rasio NPL dapat memberikan gambaran mengenai kemampuan manajemen bank dalam mengelola kredit yang disalurkan bank ke masyarakat. Semakin tinggi rasio NPL, maka akan semakin buruk kualitas kredit yang disalurkan bank sehingga kemungkinan bank mengalami masalah semakin besar. (Hariyani : 2009).

Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia No.14/15/PBI/2012 perihal No.14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Penilaian Kualitas Aset, untuk mengetahui kualitas kredit sehingga bank dapat mengantisipasi risiko yang dapat mempengaruhi kelangsungan usaha bank secara dini, bank diatur untuk menetapkan kolektibilitas kredit dalam 5 (lima) kategori yaitu:

- a. Lancar (kolektibilitas 1) yaitu apabila tidak terdapat tunggakan pembayaran pinjaman baik pokok ataupun bunga.
- b. Dalam Perhatian Khusus (kolektibilitas 2) yaitu apabila terdapat tunggakan pinjaman pembayaran pokok dan atau bunga sampai dengan 90 hari.
- c. Kurang Lancar (kolektibilitas 3) yaitu apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga sampai dengan 120 hari.
- d. Diragukan (kolektibilitas 4) yaitu apabila terdapat tunggakan pembayaran pinjaman baik pokok dan atau bunga sampai dengan 180 hari.

- e. Macet (kolektibilitas 5) yaitu apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga di atas 180 hari.

Kashmir (2014) berpendapat bahwa kualitas kredit ditetapkan berdasarkan faktor penilaian sebagai berikut:

- a. Prospek Usaha. Dalam rangka penilaian prospek usaha terdapat beberapa komponen yang dipergunakan meliputi:

- 1) Potensi pertumbuhan usaha
- 2) Kondisi pasar dan posisi debitur dalam persaingan
- 3) Kualitas manajemen dan permasalahan tenaga kerja
- 4) Dukungan dari grup atau afiliasi
- 5) Upaya yang dilakukan debitur dalam rangka memelihara lingkungan hidup.

- b. Kinerja (*performance*) debitur. Penilaian Kinerja (*performance*) debitur meliputi:

- 1) Perolehan laba
- 2) Struktur permodalan
- 3) Arus kas
- 4) Sensitivitas terhadap risiko pasar

- c. Kemampuan membayar. Penilaian kemampuan membayar meliputi:

- 1) Ketepatan membayar pokok dan bunga
- 2) Ketersediaan dan keakuratan informasi keuangan debitur
- 3) Kelengkapan dokumentasi kredit
- 4) Kepatuhan terhadap perjanjian kredit
- 5) Kesesuaian penggunaan dana: dan
- 6) Kewajaran sumber pembayaran kewajiban.

Dalam upaya membantu perbankan mengurangi risiko kredit bermasalah, Bank Indonesia sebagai regulator makroprudensial perbankan mengelola Sistem Informasi Debitur (SID). Yakni suatu sistem yang dapat memberikan informasi mengenai karakter calon debitur, sehingga bank dapat mengetahui calon debitur yang memenuhi kriteria untuk memperoleh kredit atau pembiayaan dari bank.

Otoritas Jasa Keuangan mendefinisikan Sistem Informasi Debitur sebagai suatu sistem yang dipergunakan untuk menghimpun dan menyimpan data fasilitas penyediaan dana/pembiayaan yang disampaikan oleh seluruh anggota Biro Informasi Kredit secara rutin setiap bulan kepada Bank Indonesia. Data tersebut kemudian diolah untuk menghasilkan output berupa IDI Historis. IDI Historis merupakan produk/output yang dihasilkan oleh Sistem Informasi Debitur (SID) yang mencakup informasi seluruh penyediaan dana/pembiayaan dengan kondisi lancar dan bermasalah mulai dari Rp.1 ke atas, serta menampilkan informasi mengenai historis pembayaran yang dilakukan dalam kurun waktu 24 bulan terakhir. Cakupan IDI Historis meliputi antara lain identitas debitur, pemilik dan pengurus, fasilitas penyediaan dana/pembiayaan yang diterima, agunan, penjamin, dan kolektibilitas (sumber <http://www.ojk.go.id/idi-historis>).

Mengingat penyaluran kredit atau pembiayaan dapat dilakukan oleh lembaga keuangan non bank, maka Bank Indonesia juga memperbolehkan lembaga keuangan non bank untuk menjadi perusahaan pelapor SID, sehingga apabila pelapor tersebut dapat mempergunakan informasi yang ada dalam SID dalam rangka menganalisa permohonan kredit calon nasabahnya.

4. Suku Bunga

Bank sebagai lembaga intermediasi dalam kegiatan usahanya menerima simpanan dari masyarakat dalam bentuk giro, deposito dan tabungan. Kemudian dana yang dihimpun tersebut disalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau pembiayaan. Dalam kegiatan penghimpunan dana bank memberikan jasa berupa bunga kepada masyarakat yang menabung dan sebaliknya bank menerima jasa bunga dari masyarakat atas kredit yang disalurkan yang besarnya sesuai dengan kesepakatan antara bank dengan nasabahnya.

Kasmir (2014) menyatakan bahwa:

Bunga bank dapat diartikan sebagai balas jasa yang diberikan oleh bank yang berdasarkan prinsip konvensional kepada nasabah yang membeli atau menjual produknya. Bunga juga dapat diartikan sebagai harga yang harus dibayar kepada nasabah (yang memiliki simpanan) dengan yang harus dibayar oleh nasabah kepada bank (nasabah yang memperoleh pinjaman) (hal. 114).

Sementara itu, untuk menentukan besar kecilnya suku bunga kredit, sangat ditentukan oleh besarnya biaya dana (*cost fund*) yang diberikan oleh bank kepada deposannya dan variabel biaya lainnya. Kashmir (2014) berpendapat bahwa secara umum variabel-variabel yang dipergunakan dalam menentukan besaran suku bunga kredit sebagai berikut:

a. Total biaya dana (*cost fund*)

Total biaya dana merupakan beban bunga yang dikeluarkan oleh bank untuk membayar bunga atas simpanan nasabahnya baik dalam bentuk giro, deposito dan tabungan.

b. Biaya Operasi

Biaya operasi merupakan biaya yang dikeluarkan oleh bank dalam rangka pelaksanaan kegiatan usaha yang terdiri dari biaya gaji pegawai, biaya

administrasi, biaya pemeliharaan dan biaya lainnya yang terkait dengan operasional bank.

c. Cadangan risiko kredit macet.

Cadangan risiko kredit macet merupakan cadangan yang harus dibentuk oleh bank dalam rangka mengantisipasi risiko kredit macet berupa penyisihan penghapusan aktiva produktif (PPAP) dan berfungsi sebagai cadangan biaya antisipasi terhadap kerugian, yang ditempatkan pada pos aktiva pada suatu neraca pada laba yang diinginkan

Tujuan dari suatu usaha adalah memaksimalkan laba, demikian juga halnya dalam usaha bank. Namun demikian penentuan laba yang diinginkan harus mempertimbangkan berbagai hal mengingat penentuan besaran laba akan sangat mempengaruhi penentuan bunga kredit.

d. Pajak

Pajak merupakan kewajiban yang harus dibayar oleh bank kepada negara atas bunga kredit yang diterima.

Namun demikian dalam rangka meningkatkan transparansi mengenai karakteristik produk perbankan termasuk manfaat dan meningkatkan *good governance* serta mendorong persaingan yang sehat dalam industri perbankan melalui terciptanya disiplin pasar (*market discipline*) yang lebih baik, dan sejalan dengan perkembangan standar internasional diperlukan upaya peningkatan transparansi kondisi keuangan bank melalui publikasi laporan keuangan bank yang dipergunakan untuk memudahkan penilaian oleh publik dan pelaku pasar.

Transparansi kondisi keuangan bank diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia No.13/5/DPNP tanggal 8 Februari 2011 tentang perihal transparansi informasi Suku Bunga Dasar Kredit (SBDK). Dalam surat edaran tersebut dijelaskan bahwa SBDK adalah suku bunga terendah yang mencerminkan kewajaran biaya yang dikeluarkan oleh bank termasuk ekspektasi keuntungan yang akan diperoleh. Selanjutnya SBDK digunakan sebagai dasar bagi Bank dalam menetapkan suku bunga kredit yang akan dikenakan kepada nasabah.

Perhitungan SBDK oleh Bank dilakukan secara tahunan dalam bentuk prosentase (%) yang perhitungannya dilakukan berdasarkan 3 (tiga) komponen, yaitu:

- a. Harga Pokok Dana Kredit (HBDK) yang timbul dari kegiatan penghimpunan dana.
- b. 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.
- c. Marjin keuntungan (*profit margin*) yang ditetapkan Bank dalam kegiatan penyaluran kredit.

Penghitungan SBDK tersebut berlaku untuk kredit korporasi, kredit ritel dan kredit konsumsi dan KPR, tidak termasuk penyaluran dana melalui kartu kredit dan kredit tanpa agunan (KTA). Untuk memberikan informasi kepada masyarakat tentang SBDK, setiap bank diwajibkan untuk mempublikasikan SBDK yang dikeluarkannya pada papan pengumuman di setiap bank, halaman utama *website* bank dan pengumuman di surat kabar bersama dengan laporan Keuangan Publikasi Bank Triwulanan untuk posisi akhir bulan Maret, Juni, September dan

Desember. Adapun contoh SBDK yang ditetapkan oleh bank adalah sebagaimana terlihat pada tabel 2.1.

Tabel 2.1
Suku Bunga Dasar Kredit (SBDK)
Data Posisi Akhir Desember 2014

Nama Bank	Suku Bunga Dasar Kredit (%)				
	Kredit Korporasi	Kredit Ritel	Kredit Mikro	Kredit Konsumsi	
				KPR	Non KPR
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	11.00	11.75	19.25	10.25	12.50
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	10.50	12.50	19.50	11.00	12.50
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	11.00	12.35	-	11.10	13.25
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	10.85	12.25	18.75	11.50	12.00
PT BPD Sulawesi Utara	16.00	16.00	16.00	15.00	16.00
PT Bank Central Asia Tbk	10.50	11.75	-	10.50	9.71
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	12.30	13.25	21.01	12.25	17.50
PT Pan Indonesia Bank Tbk	12.10	12.46	20.60	12.46	12.46
PT Bank Internasional Indonesia Tbk	11.00	12.00	18.30	11.75	11.50
PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk	-	17.32	20.54	-	18.44
PT Bank Sinarmas Tbk	12.35	12.35	12.35	-	12.35
PT Bank Pundi Indonesia Tbk	-	14.70	23.29	-	-
PT Bank Nasionahobu	-	12.00	-	10.50	-

Sumber: Bank Indonesia (2015)

5. Properti

Menurut kamus besar Bahasa Indonesia, definisi properti adalah harta berupa tanah dan bangunan serta sarana dan prasarana yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari tanah dan/atau bangunan yang dimaksudkan. Sementara itu, menurut Surat Edaran Bank Indonesia No.15/40/DKMP tanggal 24 September 2013 perihal Penerapan Manajemen Risiko Pada Bank Yang Melakukan Pemberian Kredit atau Pembiayaan Pemilikan Properti, Kredit atau Pembiayaan Konsumsi Beragun Properti, dan Kredit Atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor, yang termasuk properti terdiri dari rumah tapak, rumah susun, rumah toko, dan rumah kantor.

- a. Rumah Tapak adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang merupakan kesatuan antara tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan

berupa surat keterangan, sertifikat, atau akta yang dikeluarkan oleh lembaga atau pejabat yang berwenang.

- b. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, antara lain griya tawang, kondominium, apartemen, dan flat.
- c. Rumah Kantor atau Rumah Toko adalah tanah berikut bangunan yang izin pendiriannya sebagai rumah tinggal sekaligus untuk tujuan komersial antara lain perkantoran, pertokoan, atau gudang.

Berdasarkan tujuan penggunaannya, secara umum properti dibedakan menjadi dua kelompok, yaitu properti komersial dan properti residensial. Properti residensial adalah bangunan yang dibuat untuk orang-orang untuk tinggal di rumah termasuk bungalow, rumah susun, apartemen dan kondominium masuk karena penggunaannya semata-mata untuk keperluan rumah tangga. Di sisi lain, properti komersial adalah bangunan yang dimaksudkan untuk membuat keuntungan dari *capital gain* contoh pendapatan sewa, dan contoh properti yang masuk ke dalam kelompok properti komersial adalah gedung perkantoran, restoran, hotel, motel, pusat perbelanjaan, pabrik atau toko ritel.

6. Risiko

Situasi lingkungan eksternal dan internal perbankan mengalami perkembangan pesat yang akan diikuti oleh semakin kompleksnya risiko bagi kegiatan usaha perbankan. Risiko adalah potensi terjadinya suatu peristiwa

(*events*) yang dapat menimbulkan kerugian bank. Dalam konteks investasi Tandelilin (2010: 1.7) mendefinisikan risiko sebagai kemungkinan return aktual (*actual return*) yang berbeda dengan *return* yang diharapkan (*expected return*).

Guna meminimalkan risiko diperlukan adanya manajemen Risiko yang sekurang-kurangnya mencakup:

- a. Pengawasan aktif dewan komisaris dan direksi.
- b. Kecukupan kebijakan, prosedur, dan penetapan limit.
- c. Kecukupan proses identifikasi, pengukuran, pemantauan dan pengendalian Risiko serta sistem informasi Manajemen Risiko; dan
- d. Sistem pengendalian intern yang menyeluruh.

Menurut Peraturan Bank Indonesia No.5/8/PBI/2003 tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum dijelaskan bahwa:

- a. *Risiko Kredit* adalah risiko yang timbul sebagai akibat kegagalan *counterparty* memenuhi kewajibannya.
- b. *Risiko Pasar* adalah Risiko yang timbul karena adanya pergerakan variabel pasar (*adverse movement*) dari portofolio yang dimiliki oleh bank, yang dapat merugikan Bank. Variabel pasar antara lain suku bunga dan nilai tukar.
- c. *Risiko Likuiditas* adalah Risiko yang antara lain disebabkan bank tidak mampu memenuhi kewajiban yang telah jatuh tempo.
- d. *Risiko operasional* adalah risiko yang antara lain disebabkan adanya ketidakcukupan dan atau tidak berfungsinya proses internal, kesalahan manusia, kegagalan sistem, atau adanya problem eksternal yang mempengaruhi operasional bank.

- e. *Risiko hukum* adalah risiko yang disebabkan oleh adanya kelemahan aspek yuridis yang antara lain disebabkan adanya tuntutan hukum, ketiadaan peraturan perundang-undangan yang mendukung atau kelemahan perikatan seperti tidak dipenuhinya syarat sahnya kontrak pengikatan agunan yang tidak sempurna.
- f. *Risiko reputasi* adalah risiko yang antara lain disebabkan adanya publikasi negatif yang terkait dengan kegiatan usaha Bank atau persepsi negatif terhadap Bank.
- g. *Risiko strategis* adalah risiko yang antara lain disebabkan adanya penetapan dan pelaksanaan strategi bank yang tidak tepat, pengambilan keputusan bisnis yang tidak tepat atau kurang responsif terhadap perubahan eksternal.
- h. *Risiko Kepatuhan* adalah risiko yang disebabkan bank tidak memenuhi atau tidak melaksanakan peraturan perundang-undangan dan ketentuan lain yang berlaku. Pengelolaan risiko kepatuhan dilakukan melalui penerapan sistem pengendalian intern secara konsisten.

7. *Loan To Value (LTV)*

Dalam rangka menjaga perekonomian yang produktif dan mampu menghadapi tantangan di sektor keuangan, Bank Indonesia sebagai regulator kebijakan *macroprudential* telah mengeluarkan kebijakan yang dapat memperkuat sektor keuangan untuk meminimalisir sumber-sumber kerawanan yang mungkin timbul, termasuk pertumbuhan kredit atau pembiayaan kepemilikan properti, kredit atau pembiayaan konsumsi beragun properti yang berlebihan.

Kebijakan ini dikeluarkan juga dalam rangka meningkatkan kehati-hatian bank dalam pemberian kredit atau pembiayaan pemilikan properti, kredit konsumsi beragam properti, serta kebijakan untuk memperkuat ketahanan sektor keuangan yang dilakukan melalui penetapan *besaran loan to value* (LTV) untuk kredit pemilikan properti dan kredit konsumsi beragam properti.

Pritchard (2012), menyatakan bahwa:

The loan to value ratio (LTV) tells you how much of a property is being financed. It is a way to tell how much equity you have in a property. For example, assume you buy a home worth \$100,000. If your mortgage is for \$80,000, then your loan to value ratio is 80% (because your loan of \$80,000 is 80% of the home's total value) (hal.1).

Kebijakan LTV pertama kali mulai berlaku pada tanggal 1 Juni 2012. Sebagaimana diatur dalam surat edaran Bank Indonesia No.14/10/DPNP tanggal 15 Maret 2012, latar belakang dikeluarkannya ketentuan tersebut adalah semakin meningkatnya permintaan kredit untuk pembelian rumah. Meningkatnya penyaluran kredit ke sektor perumahan yang terlalu tinggi dikhawatirkan akan menimbulkan risiko sehingga bank perlu kehati-hatian dalam penyaluran KPR.

Pertumbuhan KPR yang terlalu tinggi juga mendorong peningkatan harga properti sehingga tidak mencerminkan harga yang sesungguhnya (*bubble*) sehingga dapat meningkatkan risiko kredit bagi bank-bank yang eksposur KPR-nya besar. LTV merupakan angka rasio kredit yang dapat diberikan oleh bank terhadap nilai agunan pada saat awal pemberian kredit. Dimana rasio LTV diatur setinggi-tingginya 70% terhadap nilai agunan. Dalam ketentuan ini properti yang terkena batasan LTV adalah Rumah tinggal dan rumah susun (tidak termasuk rumahkantor dan rumah toko) dengan tipe bangunan $>70m^2$

Umumnya kebijakan yang ditempuh oleh otoritas di banyak negara untuk menahan pertumbuhan yang berlebihan di sektor properti dilakukan dalam bentuk:

- a) *Loan to Value*
- b) Restriksi *Supply* Lahan
- c) *Stamp Duty* (Perpajakan)
- d) *Debt-to-Income ratio*
- e) Penyesuaian ATMR, dan
- f) Pengurangan periode angsuran

Sebagai gambaran berikut contoh kebijakan yang diambil oleh beberapa otoritas moneter negara di dunia dapat dilihat pada tabel 2.2 berikut.

Tabel 2.2
Penerapan Kebijakan Mengurangi Pertumbuhan Kredit Properti
di Beberapa Negara

Negara	Kebijakan
Hong Kong	• LTV • <i>Debt-to-income</i>
Hungaria	• Laporan dan edukasi publik • LTV
India	• ATMR u/ kredit konsumsi & perumahan • <i>Cash reserve requirement</i>
Singapura	• Stamp duty • LTV (progresif) • Holding period
Thailand	LTV
Cina	• LTV • <i>Debt-to-income</i>

Yunani	• <i>Provisioning ratio w doubtful</i> • <i>Debt servicing ratio</i>
Latvia	• <i>Reserve requirement</i> • LTV
Indonesia	LTV

Sumber :Bank Indonesia (Tahun 2013)

Dengan melihat kebijakan maksimum *Loan to Value* (LTV) telah diberlakukan sejak 15 Juni 2012, namun pertumbuhan KPR > 70 m² dan kredit untuk flat/apartemen > 70 m² masih tinggi, yaitu masing-masing sebesar 25,5% dan 63,3% pada bulan Juli 2013. Kenaikan harga yang tinggi tersebut antara lain didorong oleh tingginya permintaan terhadap perumahan, baik untuk rumah tinggal maupun untuk investasi sehingga kenaikan harga yang cukup tinggi dikhawatirkan dapat menjadi pemicu instabilitas keuangan apabila terjadi gagal bayar oleh masyarakat yang memanfaatkan jasa lembaga keuangan sebagai sumber pembiayaan dalam pembelian properti maka Bank Indonesia menyempurnakan ketentuan LTV tersebut melalui Surat Edaran Bank Indonesia No. 15/40/DKMP tanggal 24 September 2013. Dalam ketentuan tersebut, rasio LTV untuk bank yang memberikan KPR ditetapkan paling tinggi sebagai berikut:

- a. Fasilitas KPR pertama sebesar 70% (tujuh puluh persen) untuk KPR dengan luas bangunan di atas 70 m² (tujuh puluh meter persegi).
- b. Fasilitas KPR kedua sebesar:
 - 1). 60% (enam puluh persen) untuk KPR dengan luas bangunan di atas 70 m² (tujuh puluh meter persegi).

2). 70% (tujuh puluh persen) untuk KPR dengan luas bangunan dari 22m² (dua puluh dua meter persegi) sampai dengan 70m² (tujuh puluh meter persegi) dan KPRuko/KPRukan.

c. Fasilitas kredit atau pembiayaan ketiga dan seterusnya sebesar:

1). 50% (lima puluh persen) untuk KPR dengan luas bangunan di atas 70m² (tujuh puluh meter persegi).

2). 60% (enam puluh persen) untuk KPR dengan luas bangunan dari 22m² (dua puluh dua meter persegi) sampai dengan 70m² (tujuh puluh meter persegi); KPRuko dan KPRukan.

8. Kredit Pemilikan Properti

Berdasarkan Surat Edaran Bank Indonesia No. 15/40/DKMP tanggal 24 September 2013 Kredit Pemilikan Properti adalah kredit atau pembiayaan yang diberikan bank untuk pembelian Rumah Tapak, Rumah Susun, Rumah Toko dan/atau Rumah Kantor. Prinsip KPR adalah membiayai terlebih dahulu biaya pembelian atau pembangunan rumah, dan untuk membayar balik dilakukan dengan angsuran atau cicilan tersebut. Seiring berjalannya waktu, pengertian KPR pun saat ini telah berkembang menjadi lebih luas, tidak saja untuk pembelian rumah namun juga untuk menyewa dan membangun rumah diatas tanah yang telah ada.

Berdasarkan persyaratan penerima pinjaman dan tingkat suku bunga maka kredit pembelian properti dibedakan atas:

a. **Kredit Properti Bersubsidi.**

KPR bersubsidi yaitu kredit pembelian properti yang disediakan oleh bank untuk pembelian rumah sebagai bagian dari program pemerintah dalam rangka memfasilitasi pemilikan atau pembelian rumah sederhana sehat (RS Sehat/RSH) oleh masyarakat berpenghasilan rendah sesuai kelompok sasaran. Adapun bentuk subsidi yang diberikan adalah subsidi suku bunga kredit atau uang muka.

Salah satu program kredit pembelian properti bersubsidi yang diluncurkan oleh pemerintah adalah Program Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Sejahtera. Berdasarkan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No.27 tahun 2012 Program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) KPR Sejahtera merupakan penyaluran pembiayaan dari Pemerintah Pusat melalui Bank Pelaksana kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dalam kepemilikan rumah yang dibeli dari pengembang.

Dalam pelaksanaan program FLPP ini pemerintah bekerjasama penyalurannya dengan perbankan melalui pola *executing* dalam bentuk *sharing* pembiayaan (*join financing*) dengan porsi 70% : 30% dengan suku bunga 7.25% *fixed rate* dan jangka waktu kredit sampai dengan 20 tahun. Adapun persyaratan umum pemohon program ini adalah:

- 1) WNI dan berdomisili di Indonesia
- 2) Telah berusia 21 tahun atau telah menikah
- 3) Pemohon maupun pasangan (suami/istri) belum memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah
- 4) Gaji / penghasilan pokok tidak melebihi:
 - a) Rp4 juta untuk Rumah Sejahtera Tapak

- b) Rp 7 juta untuk Rumah Sejahtera Susun
- c) Memiliki masa kerja atau usaha minimal 1 tahunMemiliki NPWP dan SPT Tahunan PPh orang pribadi sesuai perundang-undangan yang berlaku

b. Kredit Properti Non Subsidi

Kredit properti non subsidi adalah kredit pemilikan properti yang disediakan oleh perbankan dengan persyaratan yang mengikuti ketentuan umum perbankan dan tingkat suku bunga regular yang ditetapkan oleh bank yang bersangkutan dimana suku bunga antar setiap bank satu sama lainnya kemungkinan bisa berbeda sesuai dengan kebijakan bank masing-masing.

B. Penelitian Terdahulu

Penelitian mengenai analisis pengaruh kebijakan *loan to value (LTV)*, suku bunga kredit dan *non performing Loan (NPL)* terhadap penyaluran kredit properti yang penulis lakukan ini bukan penelitian yang pertama. Terdapat penelitian yang hampir sama yang dilakukan peneliti sebelumnya dengan tujuan untuk mengetahui pengaruh kebijakan variabel tersebut melalui pengukuran yang berbeda. Adapun penelitian-penelitian dimaksud antara lain sebagai berikut.

1. Artwienda (2009) dalam penelitian pengaruh variabel *Capital Adequacy Ratio (CAR)*, *Non Performing Loan (NPL)*, Biaya Operasi Pendapatan (BOPO), *Net Interest Margin (NIM)*, dan *Loan to Deposit Ratio (LDR)*, terhadap *Perubahan Laba (Δ Laba)*. (Studi Komparatif: Pada Bank Besar dan Bank Kecil di Indonesia Periode Tahun 2004-2007) memaparkan bahwa berdasar hasil pengujian hipotesis mengenai pengaruh NPL terhadap perubahan laba pada bank kecil, menunjukan bahwa secara parsial variabel NPL tidak berpengaruh

signifikan terhadap variabel perubahan laba pada bank kecil sehingga hipotesis ditolak. Hal tersebut ditunjukkan dengan besarnya tingkat signifikansi yang lebih besar dari 0,05 yaitu sebesar 0,118. Untuk bank kecil, kucuran kredit yang disalurkan pada masyarakat pun cenderung kecil, sehingga persentase NPL pada perubahan laba juga tidak signifikan. Hal tersebut juga bisa dipengaruhi oleh sistematisasi pengucuran kredit yang kurang baik. Teknik pemilihan sampling yang digunakan adalah *purposive sampling* dengan jumlah sampel sebanyak 102 perusahaan dari 136 bank umum di Indonesia periode 2004-2007, sedangkan teknik analisis yang digunakan adalah regresi linear berganda dengan persamaan kuadrat terkecil.

2. Astriana (2013) dalam penelitian Pengaruh Nilai Tukar Rupiah, Nilai Ekspor, Suku Bunga Kredit, dan Dana Pihak Ketiga Terhadap Kredit Modal Kerja, mengungkapkan bahwa variabel-variabel yang berpengaruh terhadap jumlah kredit modal kerja adalah dana pihak ketiga dan suku bunga kredit. Dimana suku bunga kredit berpengaruh negatif dan signifikan sedangkan dana pihak ketiga berpengaruh positif dan signifikan. Analisis data dalam penelitian ini menggunakan regresi linear.
3. Ikram (2013) dalam penelitian yang berjudul Analisis Perbandingan Dampak Kebijakan *Loan To Value* Terhadap Kinerja Keuangan Bank : Studi Kasus Empat Bank Umum di Provinsi Riau mengungkapkan bahwa pertumbuhan KPR dan kredit kendaraan bermotor (KKB) pada bank umum sesudah kebijakan LTV menunjukkan perlambatan dibandingkan sebelum kebijakan LTV. Metodologi yang dipergunakan dalam melakukan analisis adalah metode studi komparasi kuantitatif. Studi komparasi kuantitatif dipergunakan dalam

memperbandingkan risiko kredit bank umum yang memiliki eksposur KPR dan KKB relatif besar dari total kreditnya pada periode sebelum diberlakukannya kebijakan LTV dan era implementasi kebijakan LTV.

4. Nasution (2014) dalam penelitian yang berjudul *Pengaruh Loan to Value dan Shock Variabel Ekonomi Terhadap Pertumbuhan Industri Properti di Indonesia*, mengungkapkan bahwa variabel makroekonomi suku bunga dan inflasi hanya memiliki dampak kepada konsumen yang sedang melakukan pelunasan kredit perumahan. Di lain pihak, kebijakan LTV lebih berpengaruh terhadap permintaan perumahan di mana dengan adanya kebijakan LTV, permintaan akan kredit baru perumahan mengalami penurunan. Alat analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah *vector autoregression (VAR)* dimana peneliti menggunakan *impulse response* dan *variance decomposition* dalam menentukan perkembangan kredit perumahan di Indonesia.
5. Rogers, L. (2014) dalam penelitiannya yang berjudul *An A to Z of loan-to-value ratio (LVR) restrictions*, mengungkapkan bahwa kebijakan pembatasan LVR yang dilakukan oleh *Reserve Bank of New Zealand* telah mengurangi permintaan rumah di negara tersebut. Kebijakan LVR menurutnya jangan bersifat permanen karena dalam jangka panjang secara makro akan menurunkan pertumbuhan ekonomi.
6. Saraswati (2014) dalam penelitian tentang Analisis Kebijakan Bank Indonesia Tentang *Loan to Value* Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero). Tbk Cabang Singaraja, menunjukkan bahwa dampak yang dihadapi oleh BTN Cabang Singaraja berupa penurunan jumlah kredit dan adanya persaingan antar bank di dalam menyalurkan KPR. Penelitian ini merupakan penelitian

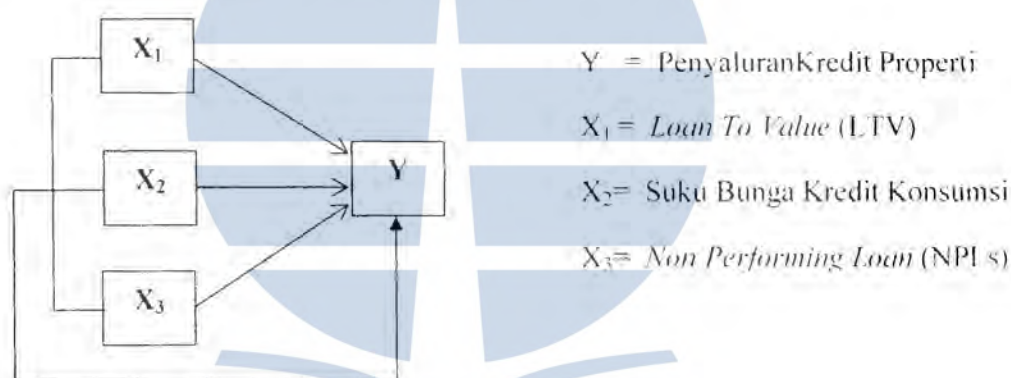
deskriptif kualitatif dengan suubjek penelitian ini adalah PT. Bank Tabungan Negara (Persero). Tbk Cabang Singaraja. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui dokumentasi dan wawancara.

7. Utomo (2008) dalam penelitian *Pengaruh Non Performing Loan Terhadap Kinerja Keuangan Bank Berdasarkan Rasio Likuditas, Rasio Solvabilitas, dan Rasio Profitabilitas Pada Bank Mandiri Persero*, mengungkapkan bahwa meningkatnya *non performing loan* (NPL) akan mengurangi jumlah modal bank. Selanjutnya, peningkatan NPL tersebut akan mempengaruhi bank dalam menyalurkan kredit pada periode berikutnya. Kondisi ini akan mengurangi dividen dan laba ditahan atau modal. PT. Bank Mandiri merupakan salah satu bank yang terkena dampak dari kenaikan NPL tersebut. Penelitian ini menggunakan analisis koreasi dan regresi linear sederhana.
8. Wong, Fung, Fong and Sze (2004) dalam penelitian yang berjudul *Residential Mortgage Default Risk and Loan to Value Ratio*, memaparkan bahwa terjadinya kegagalan kredit perumahan di Hongkong mengkonfirmasi pentingnya penentuan besarnya rasio LTV guna mengurangi kegagalan penyaluran kredit perumahan. Untuk itu, diperlukan adanya penentuan standar LTV dan penelitian yang dilakukan mendukung penetapan rasio LTV maksimum sebesar 70%. Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan data kredit perumahan dalam skala mikro dan data informasi makro ekonomi yang dipergunakan untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi risiko kredit macet pada sektor perumahan di Hongkong.

C. Kerangka Berpikir

Sugiono (2013:322) menyatakan bahwa “Kerangka berpikir merupakan kesimpulan dari kajian teori yang tersusun dalam bentuk hubungan dua variabel atau lebih. Kerangka berpikir dinyatakan dalam kalimat jika... maka...”.

Berdasarkan kajian teori dan hasil penelitian terdahulu, kerangka berpikir penulis dalam penelitian ini adalah jika Bank Sentral mengeluarkan kebijakan mengurangi besaran rasio LTV, kebijakan bank menaikkan suku bunga kredit, dan peningkatan rasio *non performing Loan* (NPL) akan berpengaruh berpengaruh negatif terhadap perkembangan penyaluran kredit properti. Untuk itu kerangka berpikir dalam penelitian ini dapat dilihat pada bagan berikut:



Gambar 2.1.

Kerangka Pikir Hubungan Antar Variabel

D. Definisi Operasional Variabel

Definisi operasional variabel yang dipergunakan dalam penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Penyaluran Kredit Properti

Pada penelitian ini, variabel Perkembangan Penyaluran Kredit Properti merupakan jumlah total baki debet (*outstanding*) kredit/pembiayaan yang disalurkan oleh perbankan di Provinsi Gorontalo baik bank umum konvensional maupun bank syariah yang dipergunakan untuk pembelian properti seperti rumah tinggal, apartemen, rumah toko dan rumah kantor. Data disajikan secara bulanan dari Januari 2010 sampai dengan Desember 2014 yang bersumber dari Bank Indonesia Kantor Perwakilan Provinsi Gorontalo.

2. *Loan To Value* (LTV)

Dalam penelitian ini LTV merupakan rasio jumlah kredit/pembiayaan yang dapat diberikan oleh bank kepada debiturnya untuk pembelian properti seperti rumah tinggal, apartemen, rumah toko dan rumah kantor. Besaran LTV ditentukan oleh Bank Indonesia sebagai regulator makroprudensial. Berdasarkan Surat Edaran tanggal 15/40/DKMP 24 September 2013 rasio LTV ditetapkan sebesar 70% dari nilai agunan. Pritchard (2012: 1), merumuskan LTV sebagai berikut:

$$LTV = \text{Rasio LTV} \times \text{Nilai Agunan}$$

3. Suku Bunga Kredit

Suku bunga kredit yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah suku bunga kredit konsumsi rata-rata yang diberikan oleh perbankan di Provinsi Gorontalo kepada debitur yang mengajukan kredit untuk pembelian barang kebutuhan konsumsi termasuk di dalamnya kredit untuk pembelian properti.

Kashmir (2014) berpendapat bahwa kredit konsumtif adalah kredit yang digunakan untuk dikonsumsi secara pribadi.

4. *Non Performing Loans* (NPL)

NPL yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah rasio jumlah kredit bermasalah pada kredit konsumsi yang terdapat pada perbankan di Provinsi Gorontalo. Hariyani (2010) berpendapat bahwa kredit bermasalah adalah kredit yang kolektibilitasnya tergolong kurang lancar, diragukan dan macet. Untuk mengukur risiko kredit dapat dilihat melalui rasio *NPL* yakni rasio antara jumlah kredit bermasalah terhadap total kredit yang disalurkan sehingga dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$RasioNPLs = \frac{\text{Kredit Kolektibilitas 3,4, dan 5}}{\text{Total Kredit}}$$

Tabel 2.3.

Operasionalisasi Variabel : Definisi Operasional, Indikator dan Skala Ukur

Variabel	Definisi Variabel	Indikator	Skala Ukur
Penyaluran Kredit Properti	Total kredit properti yang disalurkan oleh perbankan di Provinsi Gorontalo	Jumlah kredit	Rasio
LTV	Besaran jumlah kredit yang dapat diberikan oleh bank	LTV= Rasio LTV x Nilai Agunan	Rasio
Suku Bunga	Suku bunga kredit konsumsi yang ditetapkan oleh bank	Rate suku bunga	Rasio

NPL	Jumlah kredit bermasalah, yakni kolektibilitas kredit dalam kategori diragukan (3), kurang lancar (4) dan macet (5)	Rasio kredit bermasalah terhadap total kredit, $\text{NPLs} = \frac{\text{Kredit kolektibilitas 3, 4, 5}}{\text{total kredit}}$	Rasio
-----	---	--	-------

E. Hipotesis

Dantes (2014) berpendapat bahwa hipotesis merupakan jawaban sementara atau dugaan jawaban terhadap pertanyaan yang diajukan, yang pada hakikatnya merupakan kesimpulan dari kerangka berfikir yang dikembangkan. Hipotesis dapat berupa pernyataan simbolik dan pernyataan verbal.

Berdasarkan uraian kerangka berfikir, landasan teori dan hasil penelitian terdahulu, maka untuk menjawab pertanyaan penelitian penulis merumuskan hipotesis penelitian sebagai berikut.

1. Kebijakan menurunkan besaran rasio LTV, kenaikan suku bunga kredit konsumsi, dan peningkatan *non performing loan* (NPL) secara simultan berpengaruh negatif dan signifikan terhadap perkembangan penyaluran kredit properti di Provinsi Gorontalo.
2. Penetapan kebijakan menurunkan besaran rasio LTV secara parsial berpengaruh negatif dan signifikan terhadap perkembangan penyaluran kredit properti di Provinsi Gorontalo.

3. Kebijakan menaikkan suku bunga kredit konsumsi oleh bank secara parsial berpengaruh negatif dan signifikan terhadap perkembangan penyaluran kredit properti di Provinsi Gorontalo.
4. Peningkatan *non performing loan* (NPL) secara parsial berpengaruh negatif dan signifikan terhadap penyaluran kredit properti di Provinsi Gorontalo.



BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

A. Desain Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan pendekatan kuantitatif dan bertujuan untuk mengetahui pengaruh kebijakan *loan to value* (LTV), suku bunga kredit konsumsi dan *non performing loan* (NPL) yang merupakan variabel dependen terhadap perkembangan penyaluran kredit properti di Provinsi Gorontalo yang merupakan variabel independen. Untuk itu dalam penelitian ini analisis yang dipergunakan adalah regresi linear berganda.

Data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder tentang penyaluran kredit ke sektor properti, suku bunga kredit konsumsi dan kredit bermasalah/*non performing loan* (NPL) kredit konsumsi sektor properti pada perbankan di Provinsi Gorontalo periode bulan Januari 2010 sampai dengan bulan Desember 2014. Data diperoleh dari Kantor Perwakilan Bank Indonesia Provinsi Gorontalo.

B. Populasi dan Sampel

Sugiyono (2013) menyatakan bahwa:

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek/subyek yang mempunyai kuantitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya. Sedangkan sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi. Apa yang dipelajari dari sampel kesimpulannya akan dapat diberlakukan untuk populasi sehingga sampel yang diambil harus betul-betul mewakili populasi (hal. 148).

Berdasarkan definisi di atas, populasi yang menjadi objek dalam penelitian ini adalah bank umum baik milik pemerintah maupun swasta yang beroperasi secara konvensional maupun secara syariah yang berlokasi di Provinsi Gorontalo.

Mengingat jumlah bank yang beroperasi di Provinsi Gorontalo jumlahnya sedikit yakni hanya 23 bank, maka teknik pengambilan sampel yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah dengan sensus yaitu dengan memilih seluruh bank.

Sugiyono (2013) menyatakan bahwa:

Sampling jenuh atau sensus adalah teknik pengumpulan sampel bila semua anggota populasi dijadikan sampel. Hal ini sering dilakukan bila jumlah populasi relatif kecil, kurang dari 30, atau penelitian yang ingin membuat generalisasi dengan kesalahan yang sangat kecil (hal.156).

C. Instrumen Penelitian

Sugiyono (2013) berpendapat bahwa instrumen penelitian adalah alat yang dipergunakan untuk mengumpulkan, menyelidiki suatu masalah yang sedang diteliti. Instrumen dalam penelitian dapat berupa pedoman dokumentasi, wawancara, dan observasi.

Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui seberapa besar pengaruh kebijakan penerapan LTV, suku bunga kredit konsumsi dan *non performing loan* (NPL) terhadap perkembangan penyaluran kredit properti oleh perbankan di provinsi Gorontalo maka sebagai bahan analisis dipegunakan data sekunder. Mengingat penelitian ini menggunakan data sekunder, maka penulis tidak menggunakan instrumen penelitian seperti kuesioner sebagaimana yang dilakukan dalam penelitian survei. Dalam rangka mengolah dan mengestimasi data, penulis menggunakan instrumen *software cognos powerplay dan views*.

Namun guna mendukung hasil analisis data sekunder, penulis juga melakukan wawancara dengan kepala cabang bank di provinsi Gorontalo yang dengan menggunakan instrumen pedoman wawancara terstruktur.

D. Prosedur Pengumpulan Data

1. Jenis Data dan Sumber Data

Data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data yang dapat menjawab pertanyaan penelitian yang telah ditetapkan dalam rumusan masalah. jenis data yang dipergunakan adalah data sekunder yang terdiri dari data LTV, suku bunga kredit konsumsi dan *non performing loan* (NPL) serta data perkembangan penyaluran kredit properti oleh perbankan di Provinsi Gorontalo yang diperoleh dari Kantor Perwakilan Bank Indonesia Provinsi Gorontalo dan data demografi serta data PDRB Provinsi Gorontalo yang diperoleh dari Badan Pusat Statistik Provinsi Gorontalo.

2. Teknik Pengumpulan Data

a. Dokumentasi

Dalam penelitian ini, teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan metode dokumentasi dilakukan dengan mengumpulkan data dari laporan bulanan bank umum yang disampaikan kepada Bank Indonesia, pencarian data melalui situs Badan Pusat Statistik Provinsi Gorontalo www.gorontalobps.go.id, jurnal dalam dan luar negeri serta referensi lainnya.

b. Wawancara

Metode wawancara dalam penelitian ini digunakan metode wawancara terstruktur (*structured interview*) terhadap pimpinan bank. Wawancara dilakukan untuk melengkapi hasil analisis data sekunder, dan dilakukan dengan

menggunakan instrumen pedoman wawancara terstruktur. Sugiyono (2013)

menyatakan bahwa:

Wawancara terstruktur digunakan sebagai teknik pengumpulan data, bila peneliti atau pengumpul data telah mengetahui dengan pasti informasi apa yang akan diperoleh. Oleh karena itu dalam melakukan wawancara, pengumpul data telah menyiapkan pertanyaan-pertanyaan tertulis (hal. 225).

c. Observasi

Dalam kegiatan observasi, observasi yang dilakukan adalah observasi partisipatif dimana penulis terlibat langsung dalam proses pengumpulan, pengolahan dan mengestimasi data dengan menggunakan *software cognos, excel dan evIEWS* sehingga menghasilkan data yang lengkap dan terstruktur. Sugiyono (2013) menyatakan bahwa dalam penelitian observasi, peneliti terlibat langsung dalam pengumpulan data melalui pengamatan sehingga menghasilkan data yang lebih lengkap dan tajam.

E. Metode Analisis Data

Mengingat penelitian yang dilakukan adalah untuk mengetahui pengaruh beberapa variabel dependen (X) terhadap variabel independen (Y) maka teknik analisis yang dipergunakan analisis adalah analisis regresi linear berganda dengan rumus sebagaimana persamaan regresi berikut:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3$$

Dimana Y = Pertumbuhan kredit properti

X_1 = Kebijakan *loan to value* (LTV)

X_2 = Suku Bunga Kredit Konsumsi

X_3 = *Non Performing Loan* (NPL)

β = Koefisien regresi

Sesuai dengan prosedur analisis data statistik inferensia, langkah-langkah analisis data dilakukan sebagai berikut:

1. Pengumpulan dan pengelompokan data
2. Penyusunan model regresi berganda
3. Uji asumsi klasik, meliputi uji multikoleneartitas, uji heterokedastisitas, uji autokorelasi dan uji normalitas data.
 - 1) Uji multikoleneartitas dilakukan untuk mengetahui apakah antar variabel dependen memiliki hubungan yang kuat. Pengujian dilakukan dengan *group statistic correlation test*.
 - 2) Uji heterokedastisitas dilakukan untuk mengetahui apakah varian error yang dihasilkan dari persamaan regresi tersebut bersifat homogen atau sama untuk setiap nilai X. Pengujian dilakukan dengan *white heterokedastivity test*.
 - 3) Uji autokorelasi dilakukan untuk mengetahui *error* yang terjadi murni berasal dari dari garis regresi bukan berasal dari *error* pengamatan yang lain. Pengujian dilakukan dengan *Durbin Watson Test*.
 - 4) Uji normalitas data dilakukan untuk mengetahui apakah data yang dipergunakan berdistribusi normal. Pengujian dilakukan dengan *Jarque Bera Test*.
4. Uji hasil regresi berganda melalui Uji-F dan Uji-T. Uji-F dilakukan untuk mengetahui apakah secara bersama-sama variabel dependen mempunyai hubungan/pengaruh yang signifikan terhadap variabel independen. Uji-T dilakukan untuk mengetahui apakah secara parsial masing-masing variabel dependen memiliki hubungan/pengaruh yang signifikan terhadap variabel independen.

Untuk melakukan regresi linear berganda, uji-t, uji-f dan uji asumsi klasik dipergunakan alat bantu penelitian perangkat lunak *E-views*.



BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Deskripsi Objek Penelitian

Data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data runut waktu (*time series*) yakni data penyaluran kredit untuk sektor properti, LTV, suku bunga kredit konsumsi dan *non performing Loan* (NPL) kredit konsumsi pada perbankan yang beroperasi di Provinsi Gorontalo periode bulanan mulai Januari 2010 sampai dengan Desember 2014, dengan demikian periode data (n) sebanyak 60.

Selain itu, guna melengkapi informasi dalam proses analisis juga dipergunakan data hasil wawancara yang dilakukan terhadap beberapa pimpinan bank baik bank umum pemerintah maupun bank umum swasta nasional yang beroperasi di Provinsi Gorontalo.

Tahapan pengujian statistik yang dilakukan dalam penelitian ini terdiri dari menyusun dan analisis model persamaan regresi linear berganda, uji regresi linear berganda yang meliputi uji koefisien regresi secara bersama-sama (Uji-F) dan uji koefisien regresi secara parsial (Uji-T), Uji Asumsi Klasik yang meliputi uji multikoleneartitas, uji heterkedastisitas, uji normalitas dan uji autokorelasi.

B. Statistik Deskripsi Variabel Penelitian

Berdasarkan data sampel bank yang diperoleh dari Bank Indonesia melalui laporan bulanan bank umum periode bulan Januari 2010 sampai dengan bulan Desember 2014 diperoleh deskripsi mengenai variabel yang dipergunakan dalam penelitian. Adapun deskripsi variabel meliputi variabel kredit pembelian properti

(KPR), *Loan To Value* (LTV), Non Performing Loan (NPL) dan Suku Bunga Kredit Konsumsi (SBKON) sebagaimana pada Tabel 4.1 berikut:

Tabel 4.1
Deskripsi Variabel Penelitian

Variabel	N	Mean	Median	Maximum	Minimum	Std. Dev.
KPR	60	402,360	345,932	790,301	158,398	195,805
SBKON	60	12.49	12.36	17.29	11.77	1.00
NPL	60	2.54	2.84	3.61	0.76	0.81
LTV	60	0.50	0.50	1.00	0.00	0.50

Sumber : Bank Indonesia (diolah)

1. Analisis Deskriptif Penyaluran Kredit Properti

Kredit atau pembiayaan pemilikan properti (KPR) adalah kredit atau pembiayaan yang diberikan bank untuk pembelian rumah tapak, rumah susun, rumah toko dan/atau rumah kantor. Pada tabel 4.1, terlihat bahwa penyaluran kredit kepada sektor properti oleh perbankan di Provinsi Gorontalo menunjukkan *trend* peningkatan dimana penyaluran tertinggi tercatat sebesar Rp790,30 miliar yang terjadi pada bulan Agustus 2014. Sementara penyaluran kredit terendah tercatat sebesar Rp158,39 miliar yang terjadi pada bulan Januari 2010. Dengan demikian terlihat bahwa rata-rata penyaluran kredit ke sektor properti oleh perbankan di Provinsi Gorontalo dalam lima tahun terakhir rata-rata tercatat sebesar Rp402,36 miliar.

Tingginya penyaluran kredit pada Agustus 2014 tersebut dari sisi permintaan didorong oleh meningkatnya kebutuhan properti baik properti residensial seperti rumah tinggal/apartemen maupun komersial seperti rumah toko (ruko) dan rumah kantor (rukan) serta adanya peningkatan pendapatan masyarakat

sebagai dampak meningkatnya pertumbuhan ekonomi. Sementara di sisi penawaran didorong oleh semakin banyaknya perumahan yang dibangun oleh para pengembang serta adanya program pemerintah berupa program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) berupa subsidi uang muka yang diberikan kepada masyarakat berpenghasilan rendah.

Total kredit properti yang disalurkan oleh perbankan di Provinsi Gorontalo pada akhir tahun 2014 tercatat sebesar Rp752,44 miliar. Kredit yang disalurkan tersebut sebagian besar terserap untuk kredit kepemilikan rumah tinggal tipe 22 sampai dengan tipe 70 yang sebesar Rp414,57 miliar (55,10%), diikuti kredit kepemilikan rumah tipe di atas 70 sebesar Rp194,94 miliar (25,91%) dan kredit kepemilikan rumah tinggal sampai dengan tipe 21 sebesar Rp97,73 miliar (12,99%) sedangkan untuk tipe-tipe lain pangsaannya masih di bawah 5% sebagaimana terlihat pada tabel 4.2 berikut:

Tabel 4.2
Pangsa Penyaluran Kredit Properti Per Tipe Properti
Di Provinsi Gorontalo

Periode	Rumah s.d. Tipe 21	Rumah Tipe 22 s.d. 70	Rumah Tipe Di atas 70	Apartemen s.d. Tipe 21	Apartemen Tipe 22 s.d. 70	Apartemen Tipe Di atas 70	Pemilikan Ruko/ Rukan
2010	22,74%	69,83%	4,98%	0,00%	0,12%	0,00%	2,34%
2011	22,27%	64,06%	8,12%	0,00%	0,09%	0,00%	5,45%
2012	11,17%	63,66%	16,13%	1,04%	3,16%	0,23%	4,60%
2013	10,33%	60,17%	24,35%	0,21%	0,56%	0,19%	4,20%
2014	12,99%	55,10%	25,91%	0,26%	0,47%	0,30%	4,98%

Sumber : Bank Indonesia (2015)

Tingginya penyaluran kredit untuk kepemilikan rumah tipe 22 sampai dengan tipe 70 tidak terlepas dari adanya program Fasilitas Likuiditas Pemilikan Perumahan (FLPP) KPR. Program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) KPR Sejahtera merupakan penyaluran pembiayaan dari Pemerintah Pusat

melalui Bank Pelaksana kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dalam kepemilikan rumah yang terdiri atas KPR Sejahtera Tapak untuk pembelian rumah Tapak dan KPR Sejahtera Susun, yang dibeli dari pengembang dengan suku bunga rendah 7,5% fixed dan cicilan ringan dan tetap, dengan jangka waktu kredit maksimum 20 tahun. Adapun bank pelaksana FLPP yang beroperasi di provinsi Gorontalo adalah Bank Mandiri, Bank Mandiri Syariah, Bank BRI, Bank BNI, dan Bank Tabungan Negara.

2. Analisis Deskriptif Suku Bunga Kredit Konsumsi.

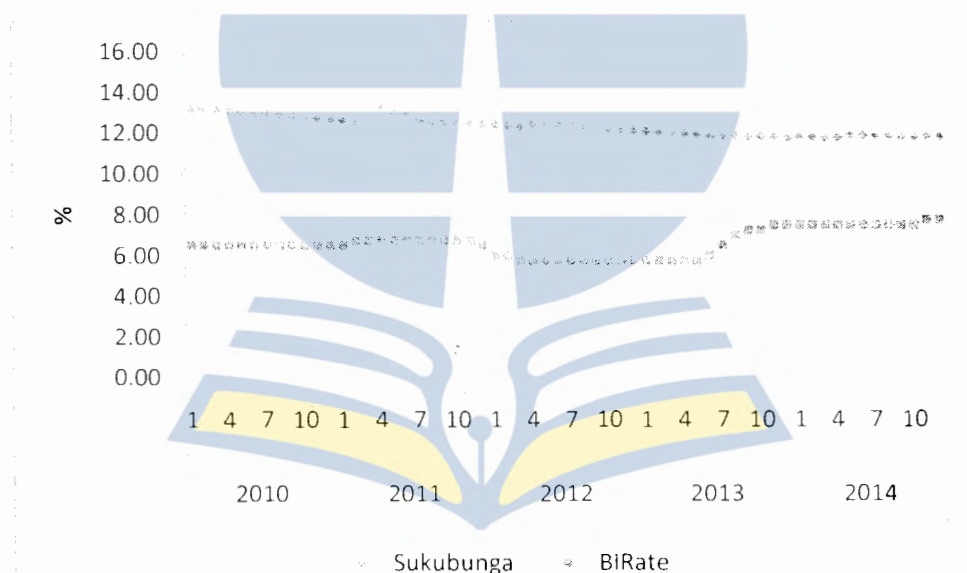
Berdasarkan jenis penggunaan, kredit atau pembiayaan yang disalurkan oleh perbankan dibagi dalam tiga kelompok, yakni kredit modal kerja, kredit investasi dan kredit konsumsi. Kredit konsumsi adalah pemberian kredit atau pembiayaan oleh bank untuk keperluan konsumsi dengan cara membeli, menyewa atau dengan cara lain.

Dalam laporan bulanan bank umum yang disampaikan kepada Bank Indonesia, kredit konsumsi dikelompokkan ke dalam 2 kategori, yaitu kredit konsumsi untuk kredit pemilikan rumah/properti (KPR) dan kredit konsumsi non KPR seperti kredit pemilikan kendaraan bermotor, kredit pemilikan furnitur dan peralatan rumah tangga, pemilikan radio, televisi dan peralatan elektronik/komputer, dan kredit multiguna.

Suku bunga kredit konsumsi yang ditetapkan oleh perbankan di Provinsi Gorontalo mengikuti acuan yang ditetapkan oleh kantor pusat bank masing-masing. Pada table 4.1 terlihat bahwa dalam lima tahun terakhir suku bunga kredit konsumsi tertinggi tercatat sebesar 17,29% terjadi pada bulan Maret 2011.

sementara suku bunga kredit konsumsi terendah tercatat sebesar 11.77% dan terjadi pada bulan Desember 2013. Dengan demikian suku bunga kredit konsumsi dalam 5 tahun terakhir rata-rata tercatat sebesar 12.49%.

Tingginya suku bunga kredit konsumsi pada Maret 2011, sejalan dengan meningkatnya suku bunga acuan Bank Indonesia (BI) *rate sebesar 25 basis poin* dari triwulan sebelumnya yang sebesar 6,50% meningkat menjadi 6.75% pada triwulan I-2011 yang direspon oleh perbankan dengan menyesuaikan tingkat suku bunga kreditnya sebagaimana terlihat pada Gambar 4.1. *BI-rate* merupakan suku bunga kebijakan yang mencerminkan sikap atau *stance* kebijakan moneter yang ditetapkan oleh Bank Indonesia dan dimumkan kepada publik.



Gambar 4.1
Perkembangan Suku Bunga Kredit Konsumsi dan BI Rate
Periode Januari 2010 sampai dengan Desember 2014
(Sumber: Bank Indonesia)

3. Analisis Deskriptif *Non Performing Loan* (NPL)

Pendapatan bunga kredit memegang peranan penting dalam mendorong peningkatan laba bank. Hal ini dapat terjadi apabila kualitas kredit yang disalurkan oleh bank yang tercermin pada *rasio non performing loan* (NPL) yakni perbandingan antara kredit bermasalah dengan jumlah kredit yang disalurkan. Sesuai Peraturan Bank Indonesia Nomor 15/2/PBI/2013 tentang Penetapan Status dan Tindak Lanjut Pengawasan Bank Umum Konvensional, batas maksimal NPL sebesar 5%. Dengan demikian NPL dikatakan baik apabila rasionya masih berada di bawah target indikatif Bank Indonesia yang sebesar 5%.

Dari sisi kualitas, kualitas kredit yang disalurkan ke sektor properti oleh perbankan di Provinsi Gorontalo dalam lima tahun terakhir nilainya berfluktuasi namun relatif terjaga, masih berada di bawah target indikatif yang sebesar 5%. NPL tertinggi terjadi pada bulan November 2011 yang mencapai angka 3.61%, sedangkan NPL terendah tercatat sebesar 0.76% dan terjadi pada bulan Desember 2010, sehingga dalam 5 tahun terakhir rata-rata NPL tercatat sebesar 2.54% sebagaimana terlihat pada table 4.1.

Berdasarkan tipe rumah, NPL terbesar terjadi pada kredit properti yang disalurkan untuk pembelian rumah toko (ruko) dan rumah kantor (rukan) yang mencapai 11.34%, diikuti untuk kredit pembelian rumah tinggal tipe 22 sampai dengan 3.52%, sedangkan kredit untuk pembelian rumah di atas tipe 70 NPL relatif kecil hanya sebesar 1.55% sebagaimana terlihat pada tabel 4.3.

Tabel 4.4
NPL Kredit Properti Menurut Tipe Properti
di Provinsi Gorontalo Tahun 2014

Jenis KPR	Kredit Properti (Miliar Rp.)	NPL Nominal (Miliar Rp.)	NPL (%)
Pemilikan Rumah Tinggal Tipe 22 s.d. 70	414.56	14.58	3.52
Pemilikan Rumah Tinggal Tipe Diatas 70	194.94	3.03	1.55
Pemilikan Flat atau Apartemen s.d. Tipe 21	1.95	-	-
Pemilikan Flat atau Apartemen Tipe 22 s.d. 70	3.50	-	-
Pemilikan Flat atau Apartemen Tipe Diatas 70	2.28	-	-
Pemilikan Ruko atau Rumah Kantor	37.48	4.25	11.34

Sumber : Bank Indonesia

Untuk mengetahui kualitas kredit, bank menggolongkan kredit yang disalurkan ke dalam lima kategori yakni kategori Lancar (1). Dalam Perhatian Khusus (2), Kurang Lancar (3), Diragukan (4) dan Macet (5), sementara kredit yang dimasukkan dalam kelompok kredit bermasalah (*NPL*) adalah kredit dengan kolektibilitas Kurang Lancar (3), Diragukan (4) dan Macet (5). Dengan meningkatnya *NPL* tersebut, maka bank harus membentuk cadangan kerugian yang tentunya akan mengurangi laba. Untuk mengurangi risiko penurunan laba, bank antara lain merespon dengan melakukan efisiensi melalui pengurangan biaya, baik biaya operasional maupun biaya non operasional.

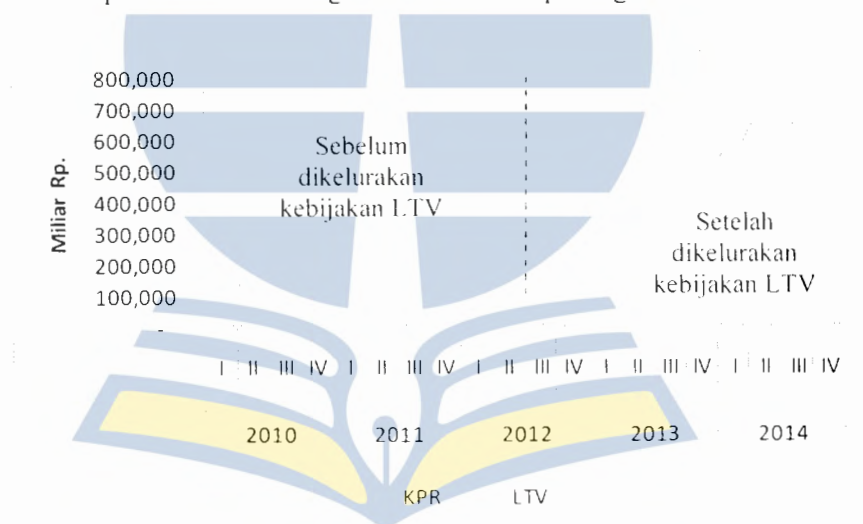
4. Analisis Deskriptif *Loan to Value* (LTV)

Loan to Value (LTV) adalah besaran rasio kredit yang dapat diberikan oleh perbankan kepada nasabahnya untuk pembelian rumah dan kendaraan bermotor. Berdasarkan ketentuan Bank Indonesia, besaran kredit yang dapat diberikan untuk kredit pemilikan rumah adalah 70% untuk fasilitas pertama dan untuk rumah tipe tertentu.

Kebijakan besaran LTV pertama kali dikeluarkan oleh Bank Indonesia pada bulan Juni 2012 dengan tujuan untuk menjaga perekonomian yang produktif dan

mampu menghadapi tantangan di sektor keuangan. Bank Indonesia sebagai regulator kebijakan makro prudensial telah mengeluarkan adanya kebijakan yang dapat memperkuat sektor keuangan guna meminimalisir sumber-sumber kerawanan yang mungkin timbul, termasuk pertumbuhan kredit atau pembiayaan pemilikan properti, kredit atau pembiayaan konsumsi beragun properti yang berlebihan.

Perkembangan kredit properti yang disalurkan oleh perbankan di Gorontalo setelah ditetapkannya kebijakan LTV tetap menunjukkan peningkatan, hal ini terlihat pada jumlah penyaluran kredit dimana pada triwulan II-2012 kredit yang disalurkan tercatat hanya sebesar Rp.495 miliar sementara posisi triwulan II-2014 tercatat sebesar Rp.745 miliar sebagaimana terlihat pada gambar 4.2.



Gambar 4.2
Perkembangan Kredit Properti sebelum dan sesudah diterapkannya LTV
(Sumber: Bank Indonesia)

C. Uji Asumsi Klasik

Untuk mengetahui apakah model regresi linear berganda yang telah dibangun dapat dipergunakan sebagai alat untuk mengestimasi, perlu dilakukan Uji Asumsi Klasik.

Winarno (2015). berpendapat bahwa analisis regresi memerlukan dipenuhinya berbagai asumsi agar dapat dipergunakan sebagai alat prediksi yang baik. Uji asumsi klasik merupakan persyaratan statistik yang harus dipenuhi pada analisis regresi linear berganda yang berbasis *ordinary least square* (OLS). Terdapat beberapa uji asumsi klasik yaitu uji multikolinearitas, uji heterokedastisitas, normalitas dan autokorelasi.

Rahmanta (2008) berpendapat bahwa model regresi yang dibangun sebaiknya tidak boleh menyimpang dari asumsi BLUE (*Best, Linear, Unbiased dan Estimator*), dalam arti model yang dibangun harus lolos dari penyimpangan asumsi adanya heterokedastisitas, multikolinearitas, autokorelasi dan normalitas.

1. Uji Multikolinearitas

Winarno (2015) menyatakan bahwa: multikolinearitas adalah kondisi dimana adanya hubungan linear antar variabel independen. Uji multikolinearitas bertujuan untuk mengetahui apakah dalam model ditemukan adanya korelasi antar variabel independen. Model yang baik adalah model yang tidak terjadi korelasi antar variabel independennya. Multikolinearitas muncul jika diantara variabel independen memiliki korelasi yang tinggi dan membuat kita sulit untuk memisahkan efek suatu variabel independen terhadap variabel dependen dari efek variabel lainnya (hal. 5.1).

Untuk mengetahui adanya multikolinearitas dapat dilakukan dengan menghitung koefisien korelasi antar independen variabel. Apabila koefisiennya

rendah, maka tidak terdapat multikoleneartitas. Winarno (2015) berpendapat hubungan antara variabel independen dikatakan besar apabila koefisiennya berada di atas 0.80. Adapun hasil uji *correlation* melalui program *eviews* diperoleh *output* sebagaimana terlihat pada gambar 4.4.

Tabel 4.4
Hasil Uji Multikoleneartitas

Correlation			
Variabel	LTV	NPL	SBKON
LTV	1,00	0,40	-0,54
NPL	0,4	1,00	-0,18
SBKON	-0,54	-0,18	1,00

Adapun tahapan uji multikoleneartitas dilakukan sebagai berikut:

1). Menentukan hipotesis

- H_0 : tidak ada multikoleneartitas
- H_1 : ada multikoleneartitas

2). Kriteria Pengujian

Jika koefisien antar variabel nilainya 1 atau -1 H_0 ditolak

3). Kesimpulan

Dari *output* di atas dapat kita lihat bahwa tidak terdapat variabel yang memiliki nilai lebih dari 0.80 sehingga dapat disimpulkan tidak terjadi multikoleneartitas dalam model regresi.

Untuk menghilangkan terjadinya multikoleneartitas dapat dilakukan dengan menghilangkan salah satu variabel independen terutama yang memiliki hubungan

linear kuat dengan variabel lain. Namun demikian apabila menurut teori variabel independen tersebut tidak mungkin dihilangkan berarti harus tetap dipakai.

2. Uji Heterokedastisitas

Uji heteroskedastisitas dilakukan untuk mengetahui ada atau tidaknya penyimpangan asumsi klasik heteroskedastisitas, yaitu adanya ketidaksamaan varian dari residual untuk semua pengamatan pada model regresi. Prasyarat yang harus terpenuhi dalam model regresi adalah tidak adanya gejala heteroskedastisitas.

Pada uji heteroskedastisitas, cara yang sering digunakan dalam menentukan apakah suatu model terbebas dari masalah heteroskedastisitas atau tidak hanya dengan melihat pada *Scatter Plot* dan dilihat apakah residual memiliki pola tertentu atau tidak.

Banyak metode statistik yang dapat digunakan untuk menentukan apakah suatu model terbebas dari masalah heteroskedastisitas atau tidak, misalnya uji *White*, *Uji Park*, *Uji Glejser*, dan lain-lain. Salah satu uji yang dapat diaplikasikan dalam *eviews* dan penulis pergunakan adalah uji *heterokedasticity white* (uji *White*). Adapun *output* dari uji tersebut sebagai berikut:

Tabel 4.5

Hasil Uji Heterokedasitisitas

Heterokedasitisitas Test-White

Metode White	F-statistic	Obs*R-squared	Prob. Chi-Square
<i>No Cross Term</i>	0.074	0.239	0.971
<i>Cross Term</i>	1.281	10.040	0.262

Adapun tahapan uji heterokedastisitas dilakukan sebagai berikut:

1). Menentukan hipotesis

- H_0 : tidak ada heterokedastisitas
- H_1 : ada heterokedastisitas

2). Kriteria Pengujian

Jika $p\text{-value obs}^*\text{-square} < \alpha$, maka H_0 ditolak

3). Kesimpulan

Karena $p\text{ value -obs}^*\text{-square (no cross term)} = 0.24 > 0.05$, dan $p\text{ value -obs}^*\text{-square (cross term)} = 10.04 > 0.05$, maka H_0 diterima.

Dengan demikian dapat disimpulkan tidak terdapat heterokedastisitas.

3. Uji Autokorelasi

Uji autokorelasi dilakukan untuk melihat apakah terjadi korelasi antara suatu periode t dengan periode sebelumnya ($t-1$). Secara sederhana bahwa analisis regresi adalah untuk melihat pengaruh antara variabel bebas terhadap variabel terikat, jadi tidak boleh ada korelasi antara observasi dengan data observasi sebelumnya. Salah satu persyaratan dalam penggunaan model OLS, data tidak memiliki autokorelasi.

Sebagai contoh adalah pengaruh antara tingkat inflasi bulanan terhadap nilai tukar rupiah terhadap dollar. Data tingkat inflasi pada bulan tertentu, katakanlah bulan Februari, akan dipengaruhi oleh tingkat inflasi bulan Januari. Berarti terdapat gangguan autokorelasi pada model tersebut. Gujarati (sebagaimana

dikutif dalam Winarno, 2015) berpendapat bahwa autokorelasi terjadi karena beberapa sebab, antara lain:

- 1) Data mengandung pergerakan naik turun secara musiman, misalnya kondisi perekonomian suatu negara yang kadang menaik dan kadang turun.
- 2) Kekeliruan memanipulasi data, misalnya data tahun dijadikan data kuartalan dengan membagi empat.
- 3) Data yang dianalisis tidak bersifat stasioner.

Sama halnya dengan pengaruh heterokedastisitas, autokorelasi juga menyebabkan estimator tidak bersifat *Best Linear Unbiased Estimator* (BLUE). Adapun output uji autokorelasi dengan menggunakan alat analisis *eviews* diperoleh informasi sebagai berikut:

Tabel 4.6

Hasil Uji Autokorelasi

Breusch-Godfrey Serial Correlation LM Test

F-Statistic	Obs*R-Square	Prob. F	Prob. Chi-Square
1.55	3.27	0.22	0.19

Adapun tahapan uji autokorelasi dilakukan sebagai berikut:

- 1). Menentukan hipotesis

H_0 : tidak ada autokorelasi

H_1 : ada autokorelasi

- 3). Kriteria Pengujian

Jika p-value obs*-square $< \alpha$, maka H_0 ditolak

4). Kesimpulan

Karena $p \text{ value } -\text{obs}^*-\text{square} = 3.2 > 0.05$, maka H_0 diterima, sehingga dapat disimpulkan tidak ada autokorelasi.

4. Uji Normalitas

Uji normalitas dilakukan untuk mengetahui apakah dalam sebuah model regresi, variabel dependen, variabel independen atau keduanya mempunyai distribusi normal ataukah tidak. Model regresi yang baik adalah distribusi data normal atau mendekati normal. Sebagai dasar bahwa uji t dan uji F mengasumsikan bahwa nilai residual mengikuti distribusi normal. Jika asumsi ini dilanggar maka model regresi dianggap tidak valid dengan jumlah sampel yang ada.

Pengertian normal secara sederhana dapat dianalogikan dengan sebuah kelas. Dalam kelas siswa yang bodoh sekali dan pandai sekali jumlahnya hanya sedikit dan sebagian besar berada pada kategori sedang atau rata-rata. Jika kelas tersebut bodoh semua maka tidak normal, atau sekolah luar biasa, dan sebaliknya jika suatu kelas banyak yang pandai maka kelas tersebut tidak normal atau merupakan kelas unggulan.

Winarno (2015) berpendapat bahwa normalitas data dapat dilihat dari gambar histogram, namun polanya seringkali tidak mengikuti bentuk kurva normal. Hal lebih mudah dapat dilakukan dengan melihat koefisien Jarque-Berra dan probabilitasnya mengingat kedua angka ini saling mendukung.

Dengan menggunakan alat analisis *EViews*, *output* uji normalitas dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 4.7
Hasil Uji Normalitas Data

Normality Test	
Mean	-6.01e-11
Median	8729.403
Maximum	231485.8
Minimum	-166639
Std. Dev.	97643.28
Jarque-Bera	0.846517
Probability	0.654909

Adapun tahapan uji normalitas dilakukan sebagai berikut:

1). Menentukan hipotesis

- H_0 : tidak berdistribusi normal
- H_1 : berdistribusi normal

2). Menentukan tingkat signifikansi

Tingkat signifikansi menggunakan $\alpha = 5\%$.

3). Kriteria Pengujian

Nilai Jarque-Berra < 2 atau Probabilitas $< 5\%$ H_0 ditolak

4). Kesimpulan

Karena probabilitas = $0.654 > 0.05$, atau nilai Jarque-Berra = $0.846 < 2$, maka tolak H_0 . Dengan demikian dapat disimpulkan data terdistribusi normal.

D. Hasil Analisis

Untuk mengetahui adanya hubungan antara variabel dependen dalam hal ini variabel yang dipergunakan adalah LTV (X_1), suku bunga kredit konsumsi (X_2) dan *non performing loan/NPL* (X_3) terhadap variabel independen yakni

perkembangan kredit properti (Y) digunakan analisis regresi linear berganda dengan menggunakan persamaan regresi linera sebagai berikut:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3$$

Data yang dipergunakan dalam analisis regresi berganda ini adalah data sebelum dan setelah penerapan Kebijakan LTV berupa data dummy, suku bunga kredit properti, dan *non performing loan* (NPL) kredit konsumsi pada perbankan di Provinsi Gorontalo secara bulanan periode Januari 2010 sampai dengan Desember 2014. Metode regresi yang dipergunakan adalah *ordinary least square* (OLS). Adapun hasil dari model regresi linear berganda tersebut diperoleh hasil regresi sebagai berikut:

Tabel 4.8

Hasil Pengujian Koefisien Determinasi (R^2)

Model Summary

Model	R-squared	Adjusted R-squared	F-statistic
1	0.8093	0.7991	79.2335

Winarno (2005) berpendapat bahwa untuk mengetahui apakah suatu model regresi kualitasnya sudah baik maka harus dilakuka uji *goodness of fit* dari model yang dibuat dengan menghitung koefisien determinasi yang dilambangkan dengan R^2 , dimana nilainya berada di antara 0-1. Semakin besar nilai R^2 semakin baik kualitas model, karena semakin dapat menjelaskan hubungan antara variabel dependen dan independen.

Dari *output* tersebut terlihat bahwa $R^2=0.8093$. Hal ini memperlihatkan bahwa variasi dari perubahan permintaan kredit properti (Y) mampu dijelaskan secara serentak oleh variabel LTV (X_1), variabel suku bunga kredit konsumsi (X_2) dan variabel *non performing loan*/NPL (X_3) sebesar 80,93%, sedangkan sisanya sebesar 19.07% dijelaskan oleh variabel-variabel lain yang tidak masuk dalam model.

Untuk mengetahui bagaimana pengaruh dependen variabel baik secara bersama-sama maupun secara parsial terhadap independen variabel harus dilakukan Uji Koefisien Regresi Secara Bersama-sama (Uji-F) dan Uji Koefisien Regresi Secara Parsial (Uji-T).

1. Uji Koefisien Regresi Secara Bersama-sama (Uji-F)

Uji ini digunakan untuk mengetahui apakah variabel independen ($X_1, X_2, \dots, X_n$) secara bersama-sama berpengaruh secara signifikan terhadap variabel dependen (Y). Pengujian secara serentak dilakukan menggunakan distribusi F yaitu dengan membandingkan table F-stat dengan F-tabel.

Adapun tahapan untuk melakukan uji F adalah sebagai berikut:

a. Merumuskan Hipotesis:

H_0 : Tidak ada pengaruh secara signifikan antara LTV, suku bunga kredit konsumsi dan *non performing Loan* (NPL) secara bersama-sama terhadap perkembangan kedit properti.

H_1 : Ada pengaruh secara signifikan antara LTV, suku bunga kredit konsumsi dan *non performing loan* (NPL) secara bersama-sama terhadap perkembangan kredit properti.

b. Menentukan Tingkat Signifikansi

Tingkat signifikansi menggunakan $\alpha = 5\%$

c. Menentukan F- stat

Berdasarkan tabel diperoleh F-stat sebesar 79.23

d. Menentukan F tabel

Dengan menggunakan tingkat keyakinan 95%, $\alpha = 5\%$, $df=3$ (jumlah variabel– 1) = 3, dan $df2=(n-k)$ atau $60-3-1 = 56$ (n adalah jumlah data dan k adalah jumlah variabel independen), hasil diperoleh untuk F-tabel sebesar = 2.77.

e. Kriteria pengujian

H_0 diterima bila $F\text{-stat} < F\text{-tabel}$

f. Membandingkan F-stat dengan F tabel.

Nilai $F\text{-stat} > F\text{-tabel}$ ($79.23 > 2.77$), maka H_0 ditolak.

g. Kesimpulan

Dari *output* tersebut terlihat bahwa $F\text{-stat} > F\text{ tabel}$ ($79.23 > 2.77$), maka H_0 ditolak, artinya antara LTV, suku bunga kredit konsumsi dan *non performing loan* (NPL) secara bersama-sama secara signifikan dan positif berpengaruh terhadap perkembangan penyaluran kredit ke sektor properti oleh perbankan di Provinsi Gorontalo.

2. Uji Koefisien Regresi Secara Parsial (Uji-t)

Uji ini digunakan untuk mengetahui apakah dalam model regresi variabel independen ($X_1, X_2, \dots, X_n$) secara parsial berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen (Y). Dari regresi linear berganda diperoleh data sebagai berikut:

Tabel 4.9
Hasil Pengujian Regresi Berganda

Variabel	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob
LTV	0.565026	0.074469	7.587374	0.0000
LOG(NPL)	0.414527	0.076868	5.392712	0.0000
LOG(SBKON)	-1.124052	0.492020	-2.284565	0.0261
C	14.98441	1.261776	11.87565	0.0000

Adapun proses pengujian koefisien regresi variabel bebas secara parsial dilakukan sebagai berikut:

1) Menentukan Hipotesis

H_0 : Secara parsial tidak ada pengaruh signifikan antara suku bunga kredit konsumsi dengan penyaluran kredit properti.

H_1 : Secara parsial ada pengaruh signifikan antara suku bunga kredit konsumsi dengan penyaluran kredit properti.

2) Menentukan tingkat signifikansi

3) Menentukan *prob. t* hitung

4) Kriteria Pengujian

Jika *prob. t* hitung (*prob*) $> \alpha = 5\%$ (0.05), terima H_0

6). Membandingkan *prob. t* hitung dengan $\alpha = 5\%$.

Berdasarkan hasil uji T terhadap variabel bebas LTV, diketahui bahwa nilai *prob. T* hitung LTV tercatat sebesar 0.0000 lebih kecil dari 0.05 dengan koefisien korelasi sebesar 0.565, maka sesuai hipotesis tolak H_0 . Dengan

demikian dapat disimpulkan bahwa secara parsial ada pengaruh signifikan dan positif antara LTV dengan penyaluran kredit properti.

Sementara itu, berdasarkan hasil uji T terhadap variabel bebas *non performing Loan* (NPL) diketahui bahwa nilai *prob. T* hitung NPL tercatat sebesar 0.0000 lebih kecil dari 0.05 dengan koefisien sebesar 0.415, maka sesuai hipotesis tolak H_0 . Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa secara parsial ada pengaruh signifikan dan positif antara NPL dengan penyaluran kredit properti.

Untuk hasil uji T terhadap variabel bebas suku bunga kredit konsumsi diketahui bahwa nilai *prob. T* hitung suku bunga kredit konsumsi tercatat sebesar 0.026 lebih kecil dari 0.05 dengan koefisien korelasi sebesar -1.124, maka sesuai hipotesis tolak H_0 . Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa secara parsial ada pengaruh signifikan dan negatif antara suku bunga kredit konsumsi dengan penyaluran kredit properti.

E. Pembahasan

1. Pengaruh kebijakan LTV, Suku Bunga Kredit dan *Non Performing Loan* (NPL) Terhadap Perkembangan Penyaluran Kredit Properti di Provinsi Gorontalo

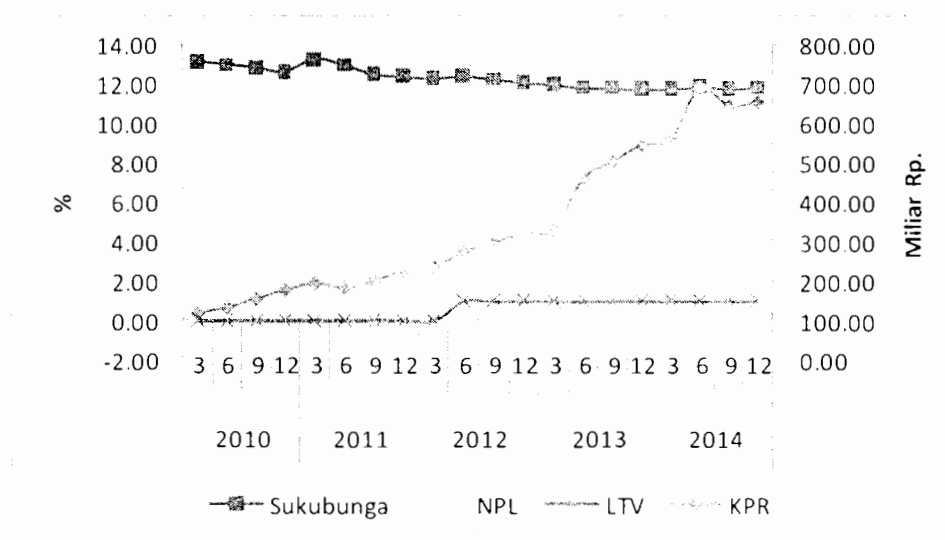
Berdasarkan hasil pengujian pengaruh variabel dependen LTV, suku bunga kredit dan *non performing loan* (NPL) kredit konsumsi secara bersama-sama terhadap variabel independen perkembangan penyaluran kredit properti oleh perbankan di Provinsi Gorontalo, terlihat bahwa kebijakan LTV, suku bunga kredit dan *non performing loan* (NPL) kredit konsumsi secara bersama-sama

mempunyai pengaruh yang positif dan signifikan terhadap variabel independen perkembangan penyaluran kredit properti di Provinsi Gorontalo.

Hal ini terlihat dari hasil uji koefisien determinan (R^2). Koefisien determinan merupakan indikator yang digunakan untuk mengukur seberapa besar variabel-variabel bebas dapat menjelaskan variabel terikat. Koefisien ini juga menunjukkan seberapa besar variasi total pada variabel terikat yang dapat dijelaskan oleh variabel bebasnya pada model tersebut. Nilai dari koefisien determinansi adalah antara 0-1. Nilai R^2 mendekati 1 menunjukkan bahwa variabel dalam model tersebut dapat mewakili permasalahan yang diteliti, karena dapat menjelaskan variasi yang terjadi pada variabel independennya.

Berdasarkan hasil olah data dan analisis melalui program *E-views* dapat diestimasi nilai Adjusted $R^2 = 0.8093$ menandakan bahwa variasi dari perubahan penyaluran kredit properti (Y), mampu dijelaskan secara serentak oleh variabel-variabel LTV (X_1), suku bunga kredit properti (X_2) dan NPL kredit konsumsi (X_3) sebesar 80.93% sedangkan sisanya sebesar 19.07% dijelaskan oleh variabel-variabel lain yang tidak masuk dalam model.

Selain itu berdasarkan uji-F, yakni menguji pengaruh variabel bebas terhadap variabel tak bebas secara keseluruhan, dari *output* terlihat bahwa F hitung $196.72 > F$ tabel 2.758, maka H_0 ditolak, artinya antara LTV, suku bunga kredit konsumsi dan NPL kredit konsumsi secara bersama-sama secara signifikan berpengaruh terhadap perkembangan penyaluran kredit ke sektor properti oleh perbankan di Provinsi Gorontalo. Hal tersebut terlihat pada gambar 4.3 berikut:



Gambar 4.3
Perkembangan KPR, LTV, Suku Bunga dan NPL Kredit Konsumsi
Di Provinsi Gorontalo

Kredit secara umum dapat diartikan sebagai penyediaan uang atau tagihan berdasarkan perjanjian pinjam meminjam antara bank dan nasabahnya, dimana pada saat jatuh tempo nasabah membayar kewajiban pokok dan bunganya berdasarkan perjanjian yang disepakati.

Kemampuan bank untuk menyalurkan kreditnya sangat tergantung kepada beberapa indikator antara lain kondisi ekonomi, kebijakan pemerintah, risiko kredit. Kondisi ekonomi yang kondusif, akan mendorong kegiatan perekonomian masyarakat yang tentunya akan membutuhkan pembiayaan untuk meningkatkan kapasitas usahanya, dan hal ini dapat dilakukan dengan mengajukan kredit kepada bank.

Bank Indonesia sebagai otoritas moneter dalam rangka mendorong perekonomian dapat melakukan ekspansi/kontraksi moneter melalui kebijakan

makro prudensial misalnya dengan mengatur likuiditas perekonomian melalui penentuan besaran *Loan To Value* (LTV).

Dalam menyalurkan dana ke masyarakat tentunya bank memiliki risiko, yakni risiko kredit yang diakibatkan oleh ketidak mampuan debitur (*repayment capacity*) mengembalikan pinjamannya. Ukuran yang dipergunakan oleh bank untuk mengetahui risiko kredit adalah rasio NPL (*non performing loans*). Semakin besar rasio NPL maka semakin tinggi risiko kredit bermasalah yang akan muncul. Apabila NPL terus menurun mengalami peningkatan tentunya bank akan berhati-hati dalam menyalurkan kreditnya.

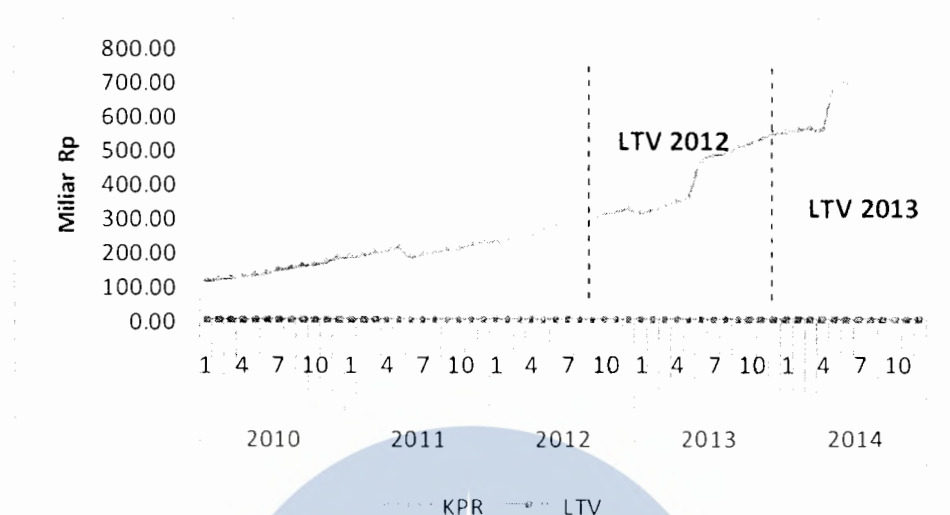
Berdasarkan perjanjian kredit, debitur yang memperoleh kredit harus mengembalikan kredit yang diterima berupa pokok pinjaman dan jasa bunga. Besaran suku bunga akan sangat berpengaruh terhadap kemampuan debitur untuk membayar kewajibannya. Kenaikan suku bunga menyebabkan peningkatan pada beban angsuran, demikian pula sebaliknya. Suku bunga sangat mempengaruhi keputusan nasabah dalam memutuskan untuk meminjam kredit dari bank.

Dengan demikian terlihat bahwa LTV, NPL dan Suku Bunga mempunyai pengaruh signifikan terhadap perkembangan penyaluran kredit properti.

2. Pengaruh Kebijakan LTV terhadap Perkembangan Penyaluran Kredit Properti di Provinsi Gorontalo.

Berdasarkan hasil pengujian pengaruh kebijakan LTV terhadap perkembangan penyaluran kredit properti di Provinsi Gorontalo diketahui bahwa secara parsial kebijakan LTV mempunyai pengaruh positif dan signifikan

terhadap perkembangan penyaluran kredit properti di Provinsi Gorontalo. Hal ini terlihat pada gambar 4.4 berikut:



Gambar 4.4
Kebijakan LTV dan Perubahan Penyaluran Kredit Properti
Oleh Perbankan di Provinsi Gorontalo

Dari gambar tersebut di atas terlihat bahwa setelah penerapan kebijakan LTV pertama pada bulan Juni 2012 penyaluran kredit untuk pembelian properti oleh perbankan di Provinsi Gorontalo tetap menunjukkan peningkatan dan sedikit menunjukkan penurunan dan terjadi pada periode Januari dan Februari 2013, namun setelah periode tersebut permintaan kredit properti kembali menunjukkan peningkatan.

Dari hasil regresi terlihat koefisien regresi LTV sebesar 0.56, hal ini mengindikasikan bahwa setelah diterapkannya kebijakan LTV, permintaan kredit properti di Provinsi Gorontalo tetap menunjukkan pertumbuhan rata-rata sebesar 0,56%.

Hasil penelitian ini berbeda dengan penelitian Ikram (2013) yang berpendapat bahwa LTV berpengaruh negatif dan signifikan terhadap pertumbuhan KPR dimana dengan adanya kebijakan LTV pertumbuhan KPR pada bank umum di Provinsi Riau mengalami perlambatan dibandingkan dengan sebelum diterapkannya kebijakan LTV. Nasution (2014) dalam penelitiannya berpendapat bahwa kebijakan LTV berpengaruh negatif dan signifikan terhadap pertumbuhan KPR, dimana permintaan akan kredit baru perumahan mengalami penurunan. Saraswati (2014) dalam penelitiannya berpendapat bahwa LTV berpengaruh negatif dan signifikan terhadap pertumbuhan KPR, sebagaimana dampak yang dihadapi oleh BTN Cabang Singaraja berupa penurunan jumlah penyaluran kredit KPR.

Dari beberapa hasil penelitian tersebut terlihat bahwa pengaruh kebijakan LTV terhadap perkembangan penyaluran kredit properti antar daerah memiliki pengaruh yang berbeda. Secara umum tujuan penentuan besaran LTV yang ditetapkan oleh Bank Indonesia adalah untuk mengurangi laju pertumbuhan kredit ke sektor properti yang terlalu tinggi agar tidak terjadi harga jual properti yang tidak wajar (*bubble*). Namun demikian, respon atas kebijakan tersebut di masing-masing daerah dapat berbeda. Hal ini disebabkan oleh beberapa faktor, misalnya masih tingginya kebutuhan masyarakat akan rumah tinggal dan membaiknya kondisi ekonomi.

Selain itu, perbedaan hasil penelitian juga disebabkan oleh perbedaan sampel penelitian. Penelitian yang dilakukan Ikram dan Saraswati, sampel penelitian adalah data individual bank yakni PT. Bank Riau Kepri dan PT. Bank

BTN Cabang Singaraja, sementara sampel penelitian penulis adalah data agregat perbankan yang ada di Provinsi Gorontalo.

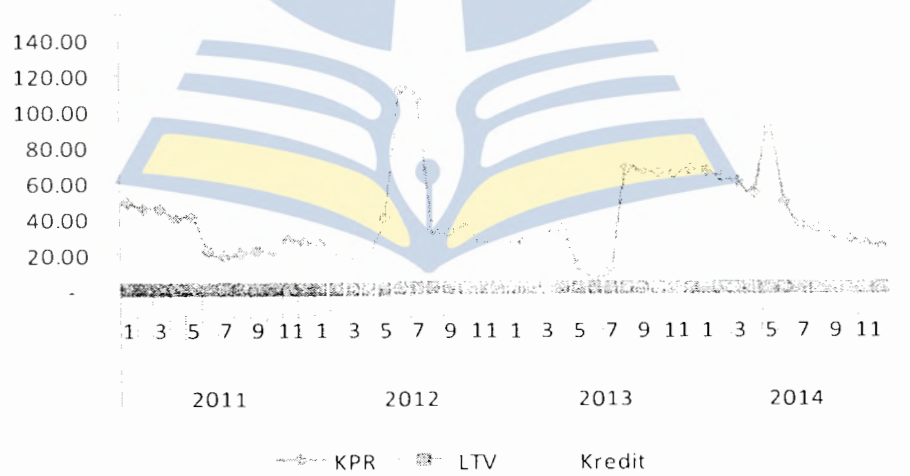
Berdasarkan hasil wawancara mendalam (*depth interview*) yang penulis lakukan dengan pimpinan perbankan di Provinsi Gorontalo, pengaruh yang positif dan signifikan kebijakan LTV di Provinsi Gorontalo yang berbeda dengan hasil penelitian di beberapa wilayah lain diperoleh informasi sebagai berikut:

- a. Adanya kerjasama antar bank dan pengembang perumahan dimana bank memberikan bunga yang kompetitif sehingga dapat mengurangi kenaikan harga jual rumah sehingga permintaan KPR tetap tinggi.
- b. Masih tingginya kebutuhan perumahan bagi masyarakat di Provinsi Gorontalo khususnya tipe rumah sederhana (tipe 21 s.d tipe <70) yang mendapat subsidi uang muka dari pemerintah melalui program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).
- c. Tipe rumah yang terkena ketentuan LTV umumnya adalah rumah tipe besar yang ditawarkan untuk masyarakat kelas menengah ke atas, sehingga besaran uang muka sebesar 30% tidak berpengaruh signifikan terhadap kemampuan mereka untuk memperoleh KPR.

Seiring dengan meningkatnya kebutuhan rumah tinggal, adanya peningkatan pendapatan masyarakat serta adanya program pemerintah di bidang perumahan yakni Fasilitas Likuiditas Pembelian Perumahan kepada masyarakat berpenghasilan rendah serta adanya ketersediaan rumah yang dibangun oleh pengembang (developer), telah mendorong peningkatan penyaluran kredit properti oleh perbankan di Provinsi Gorontalo. Pada tahun 2010 kredit yang disalurkan tercatat

sebesar Rp232.58 miliar, sementara pada akhir2014 tercatat sebesar Rp752.44 miliar atau meningkat sebesar Rp519.86 miliar.

Laju pertumbuhan kredit yang disalurkan oleh perbankan di Provinsi secara umum berada di atas pertumbuhan penyaluran kredit Agregat, dimana pertumbuhan tahunan penyaluran KPR tertinggi terjadi pada bulan Juni 2012 dan Juli 2013 yang masing-masing tercatat sebesar 112,25% dan 107,49. Namun seiring dengan diberlakukannya kebijakan LTV oleh Bank Indonesia pada Juni 2012 yang ditandai dengan kenaikan besar uang muka pembelian rumah, telah berdampak pada penurunan laju pertumbuhan kredit pemilikan rumah pada perbankan di Provinsi Gorontalo yang cukup signifikan pada Juni 2013 yang hanya tumbuh sebesar 6,76% jauh di bawah pertumbuhan kredit agregat yang sebesar 25,64%. Namun demikian pada periode-periode berikutnya laju pertumbuhan kredit properti berada di atas pertumbuhan kredit agregat maupun kredit konsumsi sebagaimana terlihat pada gambar 4.5.



Gambar 4.5
Laju Pertumbuhan Kredit Agregat, KPR dan Kredit Konsumsi
di Provinsi Gorontalo

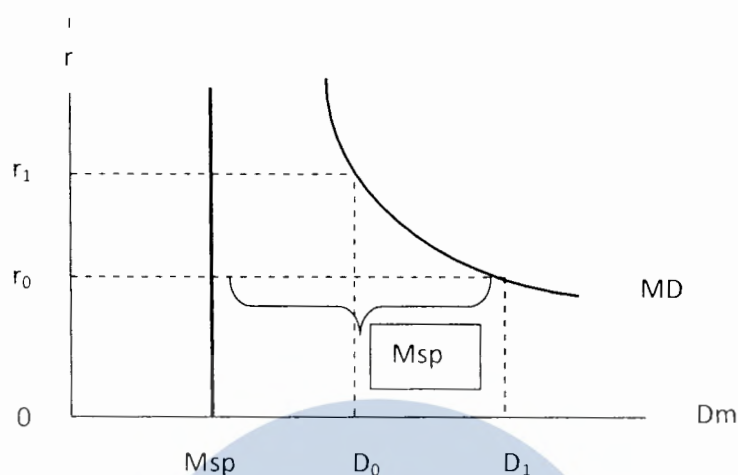
3. Pengaruh Suku Bunga Kredit Konsumsi terhadap Perkembangan Penyaluran Kredit Properti di Provinsi Gorontalo

Berdasarkan hasil pengujian pengaruh antara suku bunga kredit konsumsi terhadap perkembangan penyaluran kredit properti di Provinsi Gorontalo terbukti bahwa suku bunga kredit mempunyai pengaruh yang negatif dan signifikan terhadap perkembangan penyaluran kredit properti di Provinsi Gorontalo. Hasil pembuktian ini sejalan dengan penelitian Astriana (2013) yang berpendapat bahwa suku bunga kredit berpengaruh negatif dan signifikan terhadap permintaan kredit, dan hal ini sejalan dengan teori permintaan dan penawaran uang Keynes.

Dari hasil regresi, diketahui bahwa koefisien regresi suku bunga kredit konsumsi terhadap penyaluran kredit konsumsi sebesar -1,124, hal ini mengindikasikan bahwa apabila terjadi kenaikan suku bunga kredit konsumsi sebesar 1%, akan menyebabkan penurunan permintaan kredit properti sebesar 1,124%.

Motif masyarakat dalam mengajukan kredit ke perbankan dilakukan dalam upaya memenuhi kebutuhan transaksi baik untuk kebutuhan konsumsi, modal kerja maupun investasi. Dengan demikian permintaan kredit juga mencerminkan permintaan akan uang. Sukirno (2012) menyatakan bahwa menurut Keynes masyarakat meminta (memegang) uang untuk tiga tujuan yakni untuk kebutuhan transaksi (*transaction motive*), kebutuhan spekulasi (*speculative motive*) dan kebutuhan berjaga-jaga (*precautionary motive*). Dengan demikian permintaan uang dalam ekonomi dapat ditentukan sebagaimana gambar 4.6. Kurva MD memperlihatkan bahwa pada suku bunga sebesar r_0 permintaan uang dalam

perekonomian adalah D_0 dan pada suku bunga r_1 permintaan uang dalam perekonomian adalah D_1 .



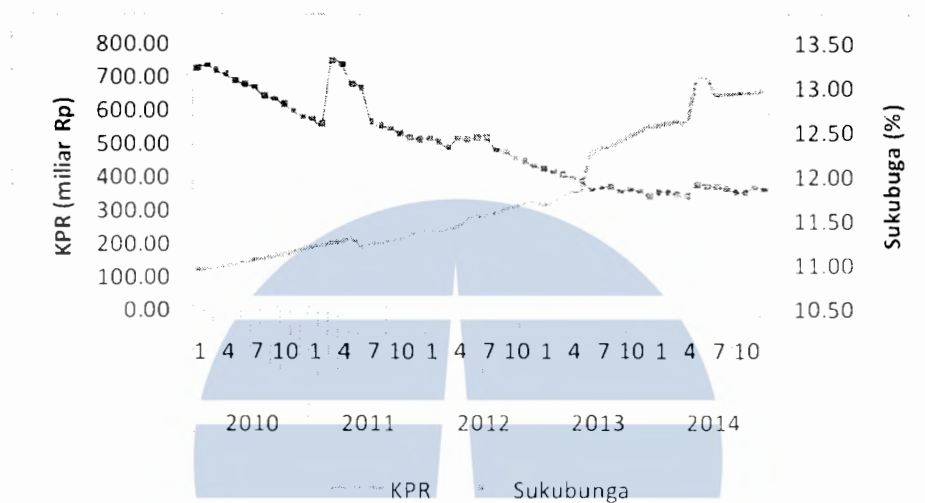
Gambar 4.6

Kurva Permintaan Uang Dalam Ekonomi

Kredit konsumsi adalah kredit yang disalurkan oleh perbankan untuk pembelian kendaraan bermotor, pemilihan furnitur dan peralatan rumah tangga, pemilihan televisi, radio, dan alat elektronik, pemilihan peralatan lainnya, kredit keperluan multiguna dan konsumsi lainnya. Dalam penelitian ini, kredit konsumsi yang dipergunakan adalah kredit yang dipergunakan untuk pembelian properti yang meliputi pembelian Pemilihan Rumah Tinggal s.d. Tipe 21, Pemilihan Rumah Tinggal Tipe 22 s.d. 70, Pemilihan Rumah Tinggal Tipe Diatas, Pemilihan Flat atau Apartemen s.d. Tipe 21 Tangga untuk Pemilihan Flat atau Apartemen Tipe 22 s.d. 70 Pemilihan Flat atau Apartemen Tipe Diatas 70 Pemilihan Rumah Toko (Ruko) atau Rumah Kantor (Rukan)

Dari data tersebut terlihat bahwa suku bunga kredit menjadi salah satu faktor bagi masyarakat dalam memutuskan untuk memanfaatkan atau tidak

memanfaatkan fasilitas kredit properti yang ditawarkan bank, karena semakin tinggi tingkat suku bunga maka kewajiban pembayaran bunga akan semakin besar sehingga akan sangat mempengaruhi kemampuan nasabah untuk mengembalikan kewajibannya (*repayment capacity*) kepada bank. Hal ini terlihat pada gambar 4.7 berikut:



Gambar 4.7

Perubahan Suku Bunga Kredit Konsumsi dan Penyaluran Kredit Properti di Provinsi Gorontalo

Faktor-faktor yang mempengaruhi suku bunga, baik suku bunga simpanan maupun suku bunga kredit antara lain kebutuhan dana. Dalam rangka menarik dana dari masyarakat biasanya bank menetapkan suku bunga pinjaman tergantung kepada dana pihak ketiga yang dibutuhkan. Apabila bank membutuhkan dana pihak dalam jumlah yang besar, maka untuk menarik nasabah menyimpan dananya, bank umumnya memberikan suku bunga yang tinggi.

Namun seiring dengan adanya Lembaga Penjamin Simpanan, besaran suku bunga dana yang diberikan oleh bank maksimal harus sama dengan yang

ditetapkan oleh LPS. Karena apabila bank memberikan bunga di atas bunga yang ditetapkan oleh LPS, maka apabila terjadi masalah pada bank misalnya dilikuidasi, maka dana pihak ketiga milik nasabah tersebut tidak memperoleh penggantian/atau hanya sebesar tingkat bunga penjaminan.

Tabel 4.10
Tingkat Suku Bunga Penjaminan
Periode 15/09/2014 – 14/09/2015

BPR	Bank Umum
IDR 10,25%	IDR 7,75%
	Valas 1,5%

Sumber : LPS

Dalam rangka (i) meningkatkan transparansi mengenai karakteristik produk perbankan termasuk manfaat, (ii) meningkatkan *good governance* dan mendorong persaingan yang sehat dalam industri perbankan melalui terciptanya disiplin pasar (*market discipline*) yang lebih baik, dan sejalan dengan perkembangan standar internasional diperlukan upaya peningkatan transparansi kondisi keuangan bank melalui publikasi laporan bank yang dipergunakan untuk memudahkan penilaian oleh publik dan pelaku pasar, untuk mengatasi hal tersebut Bank Indonesia menerbitkan Surat Edaran Bank Indonesia No.13/5/DPNP tanggal 8 Februari 2011 tentang perihal transparansi informasi Suku Bunga Dasar Kredit (SBDK).

Dalam surat edaran tersebut dijelaskan bahwa SBDK adalah suku bunga terendah yang mencerminkan kewajaran biaya yang dikeluarkan oleh bank termasuk ekspektasi keuntungan yang akan diperoleh. Selanjutnya SBDK digunakan sebagai dasar bagi Bank dalam menetapkan suku bunga kredit yang akan dikenakan kepada nasabah. Perhitungan SBDK oleh Bank dilakukan secara

tahunan dalam bentuk prosentase (%), yang perhitungannya dilakukan berdasarkan 3 (tiga) komponen, yaitu:

- a. Harga Pokok Dana Kredit (HPDK) yang timbul dari kegiatan penghimpunan dana.
- b. 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.
- c. Marjin keuntungan (*profit margin*) yang ditetapkan Bank dalam kegiatan penyaluran kredit.

Penghitungan SBDK tersebut berlaku untuk kredit korporasi, kredit ritel dan kredit konsumsi dan KPR, tidak termasuk penyaluran dana melalui kartu kredit dan kredit tanpa agunan (KTA). Untuk memberikan informasi kepada masyarakat tentang SBDK, setiap bank diwajibkan untuk mempublikasikan SBDK yang dikeluarkannya pada papan pengumuman di setiap bank, halaman utama *website* bank dan pengumuman di surat kabar bersama dengan laporan Keuangan Publikasi Bank Triwulanan untuk posisi akhir bulan Maret, Juni, September dan Desember. Adapun contoh SBDK yang ditetapkan oleh Bank adalah sebagaimana tabel berikut:

;

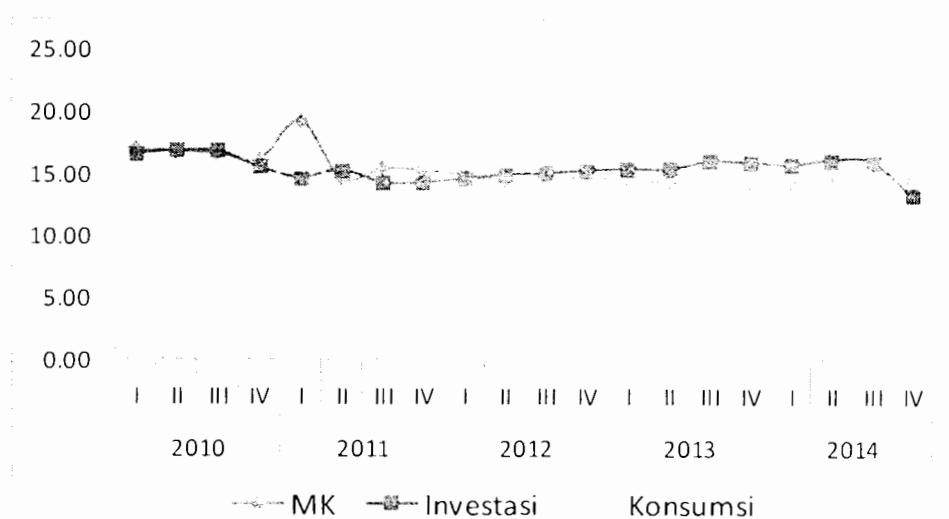
Tabel 4.11
Suku Bunga Dasar Kredit Posisi Akhir Desember 2014
di Provinsi Gorontalo

Nama Bank	Suku Bunga Dasar Kredit (%)				
	Kredit Korporasi	Kredit Ritel	Kredit Mikro	Kredit Konsumsi	
PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero). Tbk	11.00	11.75	19.25	10.25	12.50
PT. Bank Mandiri (Persero). Tbk	10.50	12.50	19.50	11.00	12.50
PT. Bank Negara Indonesia (Persero). Tbk	11.00	12.35	-	11.10	13.25
PT. Bank Tabungan Negara (Persero). Tbk	10.85	12.25	18.75	11.50	12.00
PT. BPD Sulawesi Utara	16.00	16.00	16.00	15.00	16.00
PT. Bank Central Asia. Tbk	10.50	11.75	-	10.50	9.71
PT. Bank Danamon Indonesia. Tbk	12.30	13.25	21.01	12.25	17.50
PT. Pan Indonesia Bank. Tbk	12.10	12.46	20.60	12.46	12.46
PT. Bank Internasional Indonesia. Tbk	11.00	12.00	18.30	11.75	11.50
PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional. Tbk	-	17.32	20.54	-	18.44
PT. Bank Sinarmas. Tbk	12.35	12.35	12.35	-	12.35
PT. Bank Pundi Indonesia. Tbk	-	14.70	23.29	-	-
PT. Bank Nationalnobu	-	12.00	-	10.50	-

Sumber: Bank Indonesia

Dibandingkan dengan suku bunga kredit modal kerja dan investasi, rata-rata suku bunga kredit konsumsi yang ditetapkan oleh perbankan yang beroperasi di Provinsi Gorontalo *rate*-nya lebih rendah. Hal ini disebabkan risiko penyaluran kredit konsumsi lebih rendah dibandingkan dengan dengan kredit investasi dan konsumsi, karena tingkat pengembaliannya yang cukup baik yang terlihat pada rendahnya rasio *non performing Loan* (NPL). Kredit konsumsi umumnya disalurkan kepada pegawai yang berpenghasilan tetap.

Suku bunga kredit modal kerja selama lima tahun terakhir rata-rata tercatat sebesar 15,26% dan suku bunga kredit investasi rata-rata sebesar 15,44% sedangkan suku bunga kredit konsumsi hanya sebesar 12,54%. Hal ini terlihat pada gambar 4.8 berikut:



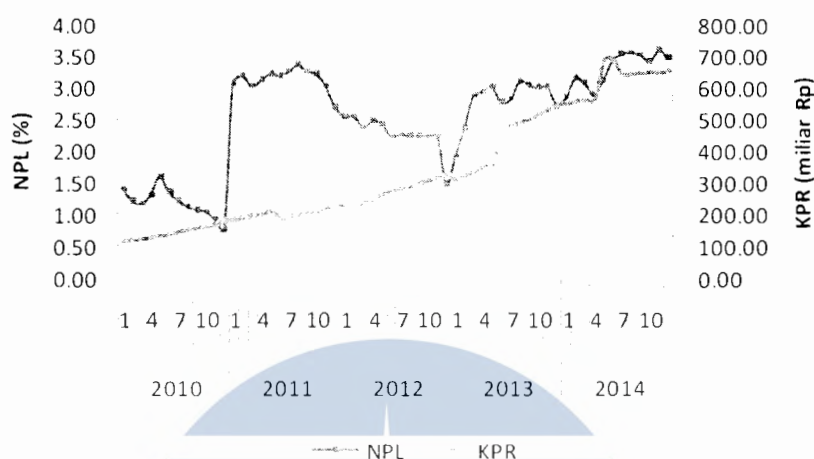
Gambar 4.8
Perkembangan Suku Bunga Kredit Modal Kerja, Investasi
dan Konsumsi di Provinsi Gorontalo

4. Pengaruh NPL terhadap Perkembangan Penyaluran Kredit Properti di Provinsi Gorontalo.

Hasil pengujian terhadap pengaruh *non performing Loan* (NPL) terhadap penyaluran kredit properti diketahui bahwa NPLs mempunyai pengaruh yang positif dan signifikan terhadap perkembangan penyaluran kredit properti di Provinsi Gorontalo. Hal ini terlihat pada koefisien korelasi NPL terhadap penyaluran kredit properti yang tercatat sebesar 0,414 yang mengindikasikan bahwa setiap pertumbuhan NPL 1%, masih mendorong pertumbuhan penyaluran kredit sebesar 0,41%.

Hasil ini berbeda dengan penelitian Artwienda (2009) yang berpendapat peningkatan NPL selama periode penelitian akan mempengaruhi perubahan laba secara signifikan. Pengaruh negatif ditunjukkan oleh NPL dalam penelitian ini mengindikasikan bahwa semakin tinggi kredit macet dalam pengelolaan kredit

bank yang ditunjukkan dalam NPL maka akan menurunkan tingkat pendapatan bank yang tercermin melalui perubahan laba dalam persamaan penelitian ini. Hal ini dapat dilihat pada gambar 4.9.



Gambar : 4.9

Perkembangan NPL dan Penyaluran Kredit Properti

NPL merupakan rasio antara kredit bermasalah (kredit dalam kategori kurang lancar, diragukan dan macet) terhadap total kredit. Kualitas kredit yang disalurkan dikatakan buruk apabila NPL berada di atas target indikatif Bank Indonesia yang sebesar 5%. Secara teori, NPL yang tinggi akan menyebabkan bank untuk berhati-hati dalam menyalurkan kreditnya akan mengganggu peroleh laba dan tingkat kesehatan bank.

Atas perbedaan hasil penelitian, penulis berpendapat bahwa meskipun NPL perbankan di Provinsi Gorontalo pada periode penelitian secara agregat mengalami peningkatan, namun masih berada dalam level aman karena angka NPL tertinggi tercatat sebesar 3.36% yakni pada Agustus 2011 masih berada di

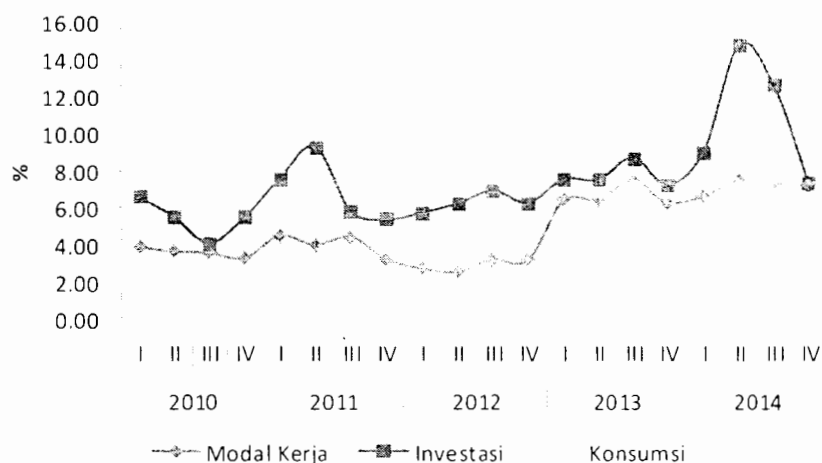
bawah 5%. Dengan demikian bank masih mempunyai peluang untuk meningkatkan penyaluran kredit propertinya.

Deputi Komisioner Bidang Pengawasan Perbankan OJK Irwan Lubis (2015) menuturkan bank masuk dalam pengawasan intensif karena memiliki *non performing loan* (NPL) *nett* di atas 5 persen yang berdampak pada rasio kecukupan modal (*capital to adequacy ratio*/CAR).

Harmoko (2015:15) menyatakan bahwa “batas NPL menurut ketentuan Bank Indonesia sendiri adalah 5%. Di bawah 5% tersebut bank masih dinyatakan sehat. Namun apabila angkanya angkanya bank harus melakukan revisi sebelum bangkrut”.

Sesuai Peraturan Bank Indonesia Nomor 15/2/PBI/2013 tentang Penetapan Status dan Tindak Lanjut Pengawasan Bank Umum Konvensional, disebutkan bahwa bank yang dinilai memiliki potensi kesulitan yang dapat membahayakan kelangsungan usahannya antara lain adalah bank yang memiliki kredit bermasalah (*non performing loans*) secara *netto* lebih dari 5% (lima perseratus) dari total kredit.

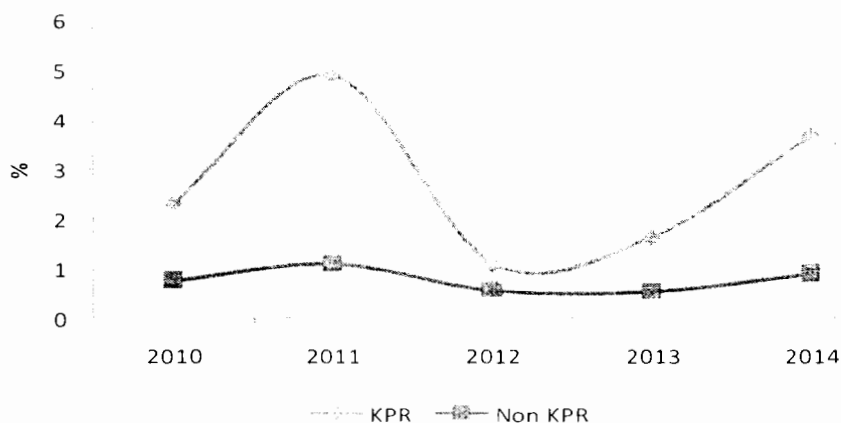
Bila dibandingkan dengan kredit untuk tujuan investasi dan modal kerja, NPL yang terjadi di sektor konsumsi masih relatif baik. NPL untuk kredit modal kerja dan investasi pada tahun 2014 masing-masing tercatat sebesar 7,16% dan 7,32% sebagaimana terlihat pada gambar 4.10.



Gambar 4.10
Perkembangan NPL Kredit Modal Kerja, Investasi dan Konsumsi
di Provinsi Gorontalo

NPL yang terjadi pada kredit konsumsi relatif lebih kecil bila dibandingkan dengan NPL pada kredit modal kerja dan investasi yang masing-masing berada pada level di atas 5%. Rendahnya NPL yang terjadi pada kredit konsumsusi disebabkan kredit tersebut sebagian besar disalurkan kepada pegawai baik di sektor pemerintahan terutama pegawai negeri sipil dan pegawai swasta dimana tingkat pengembaliannya (*repayment capacity*) relatif terjaga sehingga risiko menjadi kredit bermasalah semakin kecil sebagaimana hasil wawancara yang dilakukan oleh beberapa responden kepala cabang bank.

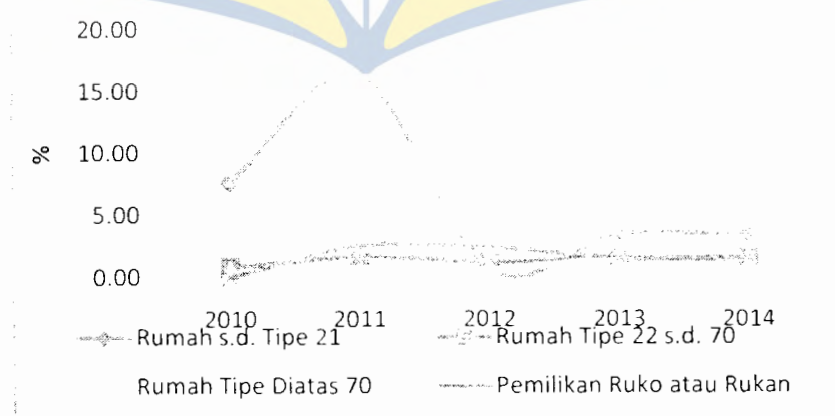
Kredit konsumsi merupakan kredit yang disalurkan untuk pembelian KPR dan Non KPR. Berdasarkan tujuan penggunaannya, perkembangan NPL terbesar terjadi pada kredit konsumsi dimana pada tahun 2014 NPL untuk kredit properti tercatat sebesar 3,69%, sedangkan NPL untuk kredit konsumsi non KPR hanya sebesar 0,90% sebagaimana terlihat pada gambar 4.11. berikut:



Gambar 4.11

Perkembangan NPL untuk KPR dan Non KPR di Provinsi Gorontalo

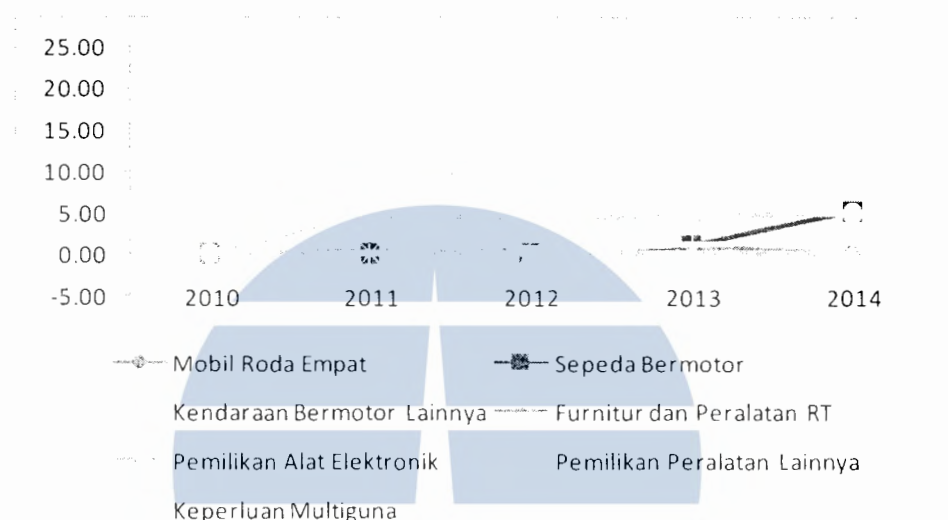
Sementara itu jika ditelusuri lebih dalam berdasarkan kelompok, NPL yang terbesar pada kredit konsumsi untuk KPR, adalah KPR untuk pembelian rumah tinggal s.d tipe 21 dimana pada akhir tahun 2014 tercatat sebesar 3,41%, diikuti oleh KPR untuk pembelian ruko/rukan sebesar 1,56%, KPR untuk pembelian rumah tipe di atas 70 sebesar 1,47% dan KPR untuk pembelian rumah tipe 22 sampai dengan tipe 70 sebesar 1,43% sebagaimana terlihat pada gambar 4.12 berikut:



Gambar 4.12

Perkembangan NPL Kredit Konsumsi untuk KPR di Provinsi Gorontalo

Sementara itu untuk NPL kredit konsumsi non KPR, kredit dengan NPL terbesar terjadi pada kredit untuk pembelian sepeda motor yakni sebesar 5,13% dan diikuti oleh kredit pemilikan lainnya dan kredit multiguna dengan NPL masing-masing sebesar 4,87% dan 1,44% sebagaimana terlihat pada gambar 4.13 berikut:



Gambar 4.13
Perkembangan NPL Kredit Konsumsi untuk Non-KPR
di Provinsi Gorontalo

Bank yang memiliki NPL tinggi, tentunya bank yang bersangkutan harus membentuk penyisihan penghapusan aktiva produktif (PPAP) yang besar pula. Mengingat PPAP merupakan masuk dalam komponen biaya tentunya semakin besar PPAP akan mengurangi laba usaha. Untuk mengurangi meningkatnya NPL khususnya untuk kredit pembelian properti terdapat beberapa usaha yang telah dilakukan oleh para Kepala Cabang Bank melalui program restrukturisasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Bank Indonesia No.14/15/PBI/2012 yang meliputi:

- a. Penurunan suku bunga kredit;
- b. Perpanjangan jangka waktu kredit;
- c. Pengurangan tunggakan bunga kredit;
- d. Pengurangan tunggakan pokok kredit;

Meskipun proses restrukturisasi kredit telah dijalankan, namun demikian masih terdapat nasabah yang tetap tidak dapat mengembalikan kewajibannya kepada bank, maka usaha terakhir yang dilakukan bank adalah melakukan lelang agunan nasabahnya.



BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis yang dilakukan, diperoleh kesimpulan sebagai berikut:

1. Berdasarkan hasil Uji Koefisien Regresi Secara Simultan (Uji-F) diketahui bahwa perubahan independen variabel (LTV, Suku Bunga Kredit Konsumsi dan *Non Performing Loan/NPL*) secara signifikan memiliki pengaruh terhadap variabel independen (Penyaluran Kredit Properti).
2. Berdasarkan hasil Uji Koefisien Regresi Secara Parsial (Uji-T) diketahui bahwa secara parsial, perubahan variabel LTV, Suku Bunga Kredit Konsumsi dan *Non Performing Loan/NPL*) secara signifikan memiliki pengaruh terhadap penyaluran kredit Properti.
3. Dari koefisien determinan terlihat bahwa $R^2=0,8093$. Hal ini memperlihatkan bahwa variasi dari perubahan permintaan kredit properti (Y) mampu dijelaskan secara serentak oleh variabel LTV (X_1), variabel suku bunga kredit konsumsi (X_2) dan variabel *non performing loan/NPL* (X_3) sebesar 80,93%, sedangkan sisanya sebesar 19,07% dijelaskan oleh variabel-variabel lain yang tidak masuk dalam model.
4. Kebijakan penurunan LTV berpengaruh signifikan positif terhadap penyaluran kredit properti di Provinsi Gorontalo dengan koefisien korelasi sebesar 0,56. Kondisi ini tidak sejalan dengan tujuan dikeluarkan kebijakan yang menyebutkan bahwa Kebijakan LTV akan memperlambat laju pertumbuhan

penyaluran kredit properti. Dari data perkembangan penyaluran kredit properti diketahui bahwa setelah adanya Kebijakan LTV penyaluran kredit properti oleh perbankan di Provinsi Gorontalo tetap mengalami pertumbuhan tahunan rata-rata sebesar 45,62%, sementara sebelum diberlakukannya kebijakan tersebut pertumbuhan tahunan rata-rata penyaluran kredit properti tercatat sebesar 28,98%. Pengaruh secara signifikan positif kebijakan LTV di Provinsi Gorontalo yang berbeda dengan hasil penelitian di beberapa wilayah lain, berdasarkan wawancara dengan pimpinan perbankan di Provinsi Gorontalo diperoleh hasil ini penelitian sebagai berikut:

- a. Terdapat bank yang fokus menyalur KPR untuk membiayai pembelian rumah tipe sederhana yang tidak terkena ketentuan LTV.
 - b. Adanya kerjasama antar bank dan pengembang perumahan dimana bank memberikan bunga yang kompetitif sehingga dapat mengurangi kenaikan harga jual rumah sehingga permintaan KPR tetap tinggi.
 - c. Masih tingginya kebutuhan perumahan bagi masyarakat di Provinsi Gorontalo khususnya tipe rumah sederhana (tipe 21 s.d tipe <70) yang mendapat subsidi uang muka dari pemerintah melalui program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).
 - d. Tipe rumah yang terkena ketentuan LTV umumnya adalah rumah tipe besar yang ditawarkan untuk masyarakat kelas menengah ke atas, sehingga besaran uang muka sebesar 30% tidak berpengaruh signifikan terhadap kemampuan mereka untuk memperoleh KPR.
5. Perubahan kenaikan suku bunga kredit konsumsi berpengaruh signifikan negatif terhadap perkembangan penyaluran kredit properti oleh Perbankan di

Provinsi Gorontalo dengan koefisien korelasi sebesar - 1,124, dimana setiap perubahan 1% suku bunga kredit konsumsi akan mengakibatkan penurunan penyaluran kredit properti sebesar 1.124%.

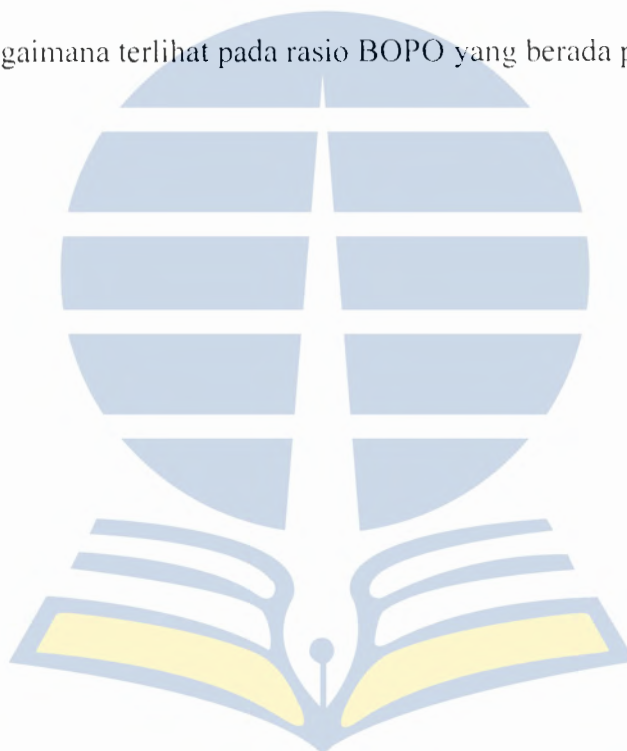
6. Perubahan kenaikan *non performing loan* (NPL) berpengaruh signifikan positif terhadap perkembangan penyaluran kredit properti oleh Perbankan di Provinsi Gorontalo, dimana setiap kenaikan NPL sebesar 1%, bank masih mampu meningkatkan pertumbuhan penyaluran kredit ke sektor properti sebesar 0,414%. Hal ini terjadi karena NPL kredit yang disalurkan ke sektor properti di Provinsi Gorontalo masih dalam kondisi aman dan berada di bawah 5%, sehingga bank masih memiliki ruang untuk meningkatkan penyaluran kreditnya ke sektor properti.

B. SARAN

1. Bank Indonesia sebagai pemilik otoritas dalam menjaga stabilitas sistem keuangan melalui kebijakan makroprudensial, konsisten untuk menerapkan kebijakan LTV mengingat Kebijakan tersebut selain mampu untuk menjaga kenaikan harga rumah yang tidak wajar (*bubble*) dan mengurangi risiko kredit bermasalah, namun masih memberikan peluang kepada masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah melalui pengecualian ketentuan LTV untuk pembelian rumah bersubsidi.
2. Kebijakan LTV yang ditetapkan oleh Bank Sentral tidak bersifat permanen dan sebaiknya disesuaikan dengan kondisi perekonomian. Misalnya pada saat pemerintah bermaksud mendorong pertumbuhan ekonomi, kebijakan LTV dilonggarkan dengan harapan permintaan sektor properti mengalami

peningkatan sehingga memberikan efek multifier terhadap permintaan barang dan jasa terkait kegiatan pembangunan proyek properti.

3. Mengingat suku bunga kredit konsumsi memiliki hubungan yang negatif terhadap penyaluran kredit ke sektor properti, maka bank harus memberikan suku bunga yang kompetitif kepada calon debitur sehingga debitur tidak terlalu berat dalam mengembali pinjamannya. Untuk mengantisipasi berkurangnya perolehan laba karena menurunnya pendapatan bunga, bank dapat melakukan efisiensi. Saat ini tingkat efisiensi perbankan di Propinsi Gorontalo masih rendah sebagaimana terlihat pada rasio BOPO yang berada pada level 78%.



DAFTAR PUSTAKA

- Astriana, C.D (2013). Pengaruh Nilai Tukar Rupiah, Nilai Ekspor, Suku Bunga Kredit, Dan Dana Pihak Ketiga Terhadap Kredit Modal Kerja. Yogyakarta : Tesis Sekolah Pasca Sarjana Universitas Atmajaya.
- Artwienda, N (2009). Analisis Pengaruh *Capital Adequacy Ratio Non Performing Loan*, *BOPO*, *Net Interest Margin*, dan *Loan To Deposit Ratio* Terhadap Perubahan Laba (Studi Komparatif: Pada Bank Besar dan Bank Kecil di Indonesia Periode Tahun 2004-2007). Semarang : Tesis Program Studi Magister Manajemen, Universitas Diponegoro.
- Dantes, N (2012). Metode Penelitian. Yogyakarta: CV. Andi Offset.
- Harmoko, H (2015). Mukjizat Kartu Kredit : Pengangguran Bisa Punya Kartu Kredit Berlimit Milyaran. Jakarta : Fuklips Media.
- Hariyani, I (2010). Restrukturisasi dan Penghapusan Kredit Macet. Jakarta : Elex Media Komputindo
- Hasibuan, M.S.P. (2009). Dasar-Dasar Perbankan. Jakarta : PT. Bumi Aksara.
- Ikram, M.A.M. (2013). Analisis Perbandingan Dampak Kebijakan *Loan To Value* Terhadap Kinerja Keuangan Bank : Studi Kasus Empat Bank Umum di Provinsi Riau. Yogyakarta: Tesis Sekolah Pascasarjana Universitas Gadjah Mada.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia, kamus versi *online*. Diambil tanggal 19 April 2015 dari situs Wold Wide Web : <http://kbbi.web.id/properti>
- Kasmir (2014). Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya. Edisi Revisi. Jakarta : Rajawali Pers.

Lubis, I (2015). NPL di atas 5%. Satu Bank Dalam Pengawasan Intensif OJK.

Diambil tanggal 9 Juni 2015 dari situs <http://www.beritasatu.com/ekonomi/>

Nasution, Z.L. (2014). Pengaruh *Loan To Value* dan *Shock* Variabel Ekonomi

Terhadap Pertumbuhan Properti di Indonesia. Diambil tanggal 19 April 2015

dari situs World Wide Web :

http://www.academia.edu/5237414/Gambaran_Property_Indonesia_2013

Peraturan Bank Indonesia Nomor: 5/8/PBI/2003 Tentang Penerapan Manajemen

Risiko Bagi Bank Umum

Peraturan Bank Indonesia No. 14/15/PBI/2012 Perihal Penilaian Kualitas Aset

Bagi Bank Umum.

Pritchad, J (2012). *Loan To Value Ratio*. Diambil tanggal 19 April 2015 dari situs

World Wide Web : <http://banking.about.com>

Rogers, L. (2014). *An A to Z of loan-to-value ratio (LVR) restrictions*. Reserve

Bank of New Zealand: *Bulletin*, Vol. 77, No. 1, March 2014

Rahmanta (2009). Aplikasi *Eviews* Dalam Ekonometrika. Medan : USU

Reposotory.

Saraswati, I.A.P. (2014). Analisis Kebijakan Bank Indonesia Tentang *Loan To*

Value Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero). Tbk Cabang Singaraja.

Jurnal Jurusan Pendidikan Ekonomi; Vol 4, No 1.

Surat Edaran Bank Indonesia No. 15/40/DKMP tanggal 24 September 2013

Perihal : Penerapan Manajemen Risiko Pada Bank Yang Melakukan

Pemberian Kredit Atau Pembiayaan Pemilikan Properti. Kredit Atau

Pembiayaan Konsumsi Beragun Properti. Dan Kredit Atau Pembiayaan

Kendaraan Bermotor.

- Sugiyono (2013). *Metode Penelitian Manajemen*. Bandung: Alfabeta CV
- Sunyoto, D (2013). *Instrumen Penelitian Ekonomi dan Bisnis*. Jakarta : CAPS
- Surat Edaran Bank Indonesia No. 14/ 10 /DPNP tanggal 15 Maret 2012 Perihal :
Penerapan Manajemen Risiko Pada Bank Yang Melakukan Pemberian
Kredit Pemilikan Rumah Dan Kredit Kendaraan Bermotor
- Sukirno, S (2007). *Ekonomi Pembangunan, Proses, Masalah, dan Dasar
Kebijakan*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group.
- Tandelilin, E. (2012). *Manajemen Investasi*. Jakarta : Universitas Terbuka.
- Utomo, A.P (2008). *Pengaruh Non Performing Loan Terhadap Kinerja Keuangan
Bank Berdasarkan Rasio Likuiditas, Rasio Solvabilitas, dan Profitabilitas Pada
Bank Mandiri Persero*. Jakarta: Tesis Sekolah Pascasarjana Universitas
Gunadarma.
- Undang-undang No.7 Tahun 1992, sebagaimana diubah terakhir dengan Undang-
Undang N0.10 Tahun 1998 tentang Perbankan.
- Winarno, W.W (2015). *Analisis Ekonometrika dan Statistika dengan Eviews*
.Edisi ke-4. Yogyakarta: UPP STIM YKPN
- Wong, Fung, Fong and Sze (2004). *Mortgage Default Risk and Loan to Value
Ratio*. Hong Kong Monetary Authority Quarterly Buletin, December.

Lampiran: 1

Data Penelitian

Obeservasi		Y	X ₁	X ₂	X ₁
2010	1	158.398	0	13.20	1.41
	2	164.609	0	13.23	1.22
	3	169.396	0	13.17	1.17
	4	179.130	0	13.13	1.31
	5	185.254	0	13.07	1.59
	6	192.616	0	13.02	1.36
	7	202.911	0	12.99	1.21
	8	206.850	0	12.89	1.12
	9	212.309	0	12.86	1.07
	10	215.227	0	12.80	1.05
	11	222.040	0	12.73	0.92
	12	232.582	0	12.66	0.76
2011	1	235.535	0	12.64	3.08
	2	238.844	0	12.59	3.20
	3	245.826	0	17.29	3.03
	4	249.625	0	17.24	3.13
	5	260.102	0	13.03	3.22
	6	233.987	0	12.98	3.20
	7	239.717	0	12.61	3.27
	8	247.969	0	12.56	3.36
	9	258.175	0	12.53	3.27
	10	261.782	0	12.48	3.22
	11	283.023	0	12.43	3.03
	12	292.706	0	12.41	2.70
2012	1	293.911	0	12.42	2.54
	2	291.907	0	12.39	2.56
	3	295.466	0	12.32	2.38
	4	304.037	0	12.42	2.47
	5	364.308	0	12.41	2.43
	6	496.639	0	12.43	2.23
	7	497.379	1	12.43	2.26
	8	330.090	1	12.29	2.24

Lampiran: 1

Data Penelitian (Lanjutan)

	9	341,219	1	12.27	2.24
	10	350,645	1	12.20	2.23
	11	359,989	1	12.17	2.24
	12	363,388	1	12.11	1.48
2013	1	367,327	1	12.08	1.91
	2	380,314	1	12.05	2.36
	3	389,653	1	12.01	2.88
	4	405,032	1	11.98	2.95
	5	412,452	1	11.95	3.03
	6	530,190	1	11.85	2.77
	7	547,280	1	11.87	2.82
	8	554,481	1	11.88	3.11
	9	568,153	1	11.83	3.05
	10	580,917	1	11.85	3.01
	11	593,629	1	11.83	3.02
	12	607,844	1	11.77	2.73
2014	1	611,113	1	11.82	2.86
	2	618,505	1	11.81	3.16
	3	624,558	1	11.79	3.08
	4	625,089	1	11.78	2.90
	5	785,004	1	11.91	3.12
	6	790,301	1	11.89	3.44
	7	742,799	1	11.88	3.55
	8	743,008	1	11.86	3.57
	9	743,487	1	11.82	3.53
	10	746,323	1	11.81	3.42
	11	744,115	1	11.87	3.61
	12	752,444	1	11.85	3.48

Keterangan:

- Y Penyaluran Kredit Properti (Dalam juta Rupiah)
X₁ LTV
X₂ Suku Bunga Kredit
X₃ *Non Performing Loans*

Lampiran: 2

Regresi Linear Berganda Dengan OLS (*Ordinary Least Square*)

Dependent Variable: LOG(KPR)

Method: Least Squares

Date: 02/15/16 Time: 19:32

Sample: 2010M01 2014M12

Included observations: 60

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
LTV	0.565026	0.074469	7.587374	0.0000
LOG(NPL)	0.414527	0.076868	5.392712	0.0000
LOG(SBKON)	-1.124052	0.492020	-2.284565	0.0261
C	14.98441	1.261776	11.87565	0.0000
R-squared	0.809330	Mean dependent var	12.79019	
Adjusted R-squared	0.799115	S.D. dependent var	0.483385	
S.E. of regression	0.216654	Akaike info criterion	-0.156691	
Sum squared resid	2.628578	Schwarz criterion	-0.017068	
Log likelihood	8.700731	Hannan-Quinn criter.	-0.102077	
F-statistic	79.23355	Durbin-Watson stat	0.573785	
Prob(F-statistic)	0.000000			

Lampiran: 3

Hasil Regresi Untuk Uji Multikoleneartitas

EViews - [Group: UNTITLED Workfile: REGRESI-UPDATE::UntitledA]

File Edit Object View Proc Quick Options Window Help

View: Proc Object Print Name Freeze Sample Sheet Stats Spec

	LTV	SBKON	NPL					Correlation
LTV	1.000000	-0.544271	0.403295					
SBKON	-0.544271	1.000000	-0.180766					
NPL	0.403295	-0.180766	1.000000					



Lampiran: 4

Hasil Regresi Untuk Uji Heterokedastisitas (Cross Term)

Heteroskedasticity Test: White (cross term)

F-statistic	1.281164	Prob. F(8,51)	0.2741
Obs*R-squared	10.04025	Prob. Chi-Square(8)	0.2622
Scaled explained SS	7.672209	Prob. Chi-Square(8)	0.4661

Test Equation:

Dependent Variable: RESID^2

Method: Least Squares

Date: 02/15/16 Time: 19:49

Sample: 2010M01 2014M12

Included observations: 60

Collinear test regressors dropped from specification

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob
C	-5.187805	20.17110	-0.257190	0.7981
LTV^2	-5.533862	3.771126	-1.467429	0.1484
LTV*LOG(NPL)	0.355699	0.156188	2.277376	0.0270
LTV*LOG(SBKON)	2.093544	1.509818	1.386619	0.1716
LOG(NPL)^2	-0.063318	0.073434	-0.862249	0.3926
LOG(NPL)*LOG(SBKON)	3.111292	1.718534	1.810434	0.0761
LOG(NPL)	-7.867665	4.340141	-1.812767	0.0758
LOG(SBKON)^2	-1.972575	3.295679	-0.598534	0.5521
LOG(SBKON)	7.085718	16.26672	0.435596	0.6650
R-squared	0.167338	Mean dependent var		0.043810
Adjusted R-squared	0.036724	S.D. dependent var		0.058517
S.E. of regression	0.057433	Akaike info criterion		-2.738917
Sum squared resid	0.168226	Schwarz criterion		-2.424766
Log likelihood	91.16752	Hannan-Quinn criter.		-2.616035
F-statistic	1.281164	Durbin-Watson stat		1.941862
Prob(F-statistic)	0.274126			

Lampiran: 5

Hasil Regresi Untuk Uji Heterokedastisitas (No Cross Term)

Heteroskedasticity Test: White (no cross term)

F-statistic	0.074659	Prob. F(3,56)	0.9734
Obs*R-squared	0.239018	Prob. Chi-Square(3)	0.9711
Scaled explained SS	0.182645	Prob. Chi-Square(3)	0.9803

Test Equation:

Dependent Variable: RESID^2

Method: Least Squares

Date: 02/15/16 Time: 19:50

Sample: 2010M01 2014M12

Included observations: 60

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	0.099697	0.167665	0.594620	0.5545
LTV^2	0.001402	0.020057	0.069918	0.9445
LOG(NPL)^2	-0.000530	0.015987	-0.033148	0.9737
LOG(SBKON)^2	-0.008812	0.025410	-0.346795	0.7300
R-squared	0.003984	Mean dependent var	0.043810	
Adjusted R-squared	-0.049374	S.D. dependent var	0.058517	
S.E. of regression	0.059945	Akaike info criterion	-2.726449	
Sum squared resid	0.201228	Schwarz criterion	-2.586826	
Log likelihood	85.79346	Hannan-Quinn criter.	-2.671835	
F-statistic	0.074659	Durbin-Watson stat	1.596887	
Prob(F-statistic)	0.973370			

Lampiran: 6

Hasi Regresi Untuk Uji Autokorelasi

Breusch-Godfrey Serial Correlation LM Test:

F-statistic	29.10781	Prob. F(2,54)	0.0000
Obs*R-squared	31.12702	Prob. Chi-Square(2)	0.0000

Test Equation:

Dependent Variable: RESID

Method: Least Squares

Date: 02/17/16 Time: 16:28

Sample: 2010M01 2014M12

Included observations: 60

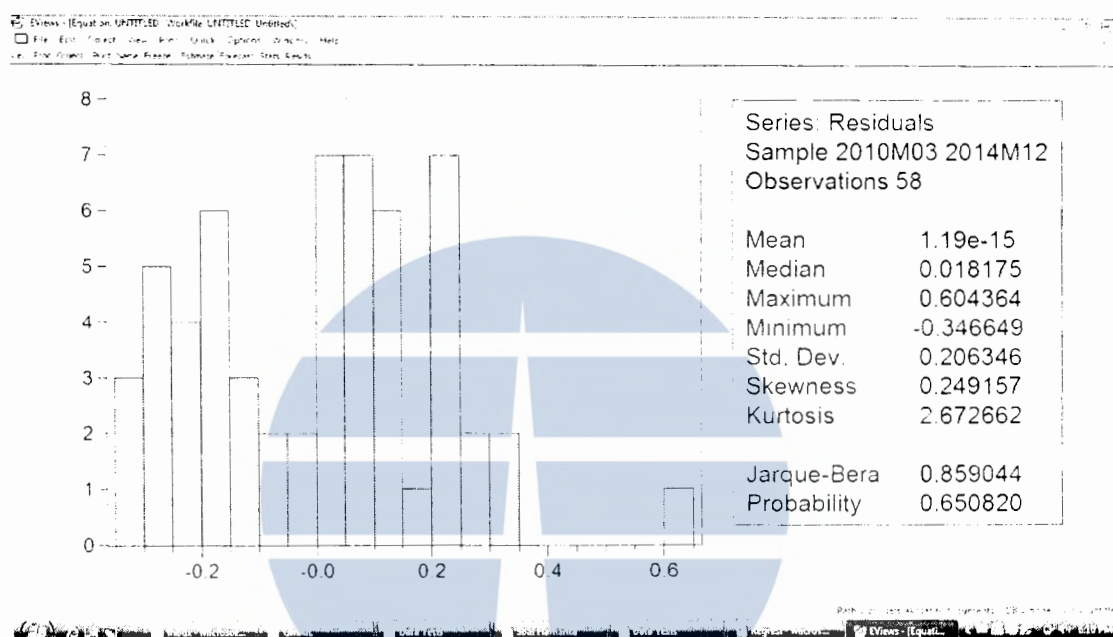
Presample missing value lagged residuals set to zero.

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
LTV	-0.008865	0.052826	-0.167816	0.8674
LOG(NPL)	-0.014624	0.054635	-0.267663	0.7900
LOG(SBKON)	0.063157	0.356395	0.177212	0.8600
C	-0.140460	0.912461	-0.153935	0.8782
RESID(-1)	0.868770	0.132740	6.544894	0.0000
RESID(-2)	-0.228812	0.137388	-1.665438	0.1016

R-squared	0.518784	Mean dependent var	2.66E-15
Adjusted R-squared	0.474227	S.D. dependent var	0.211074
S.E. of regression	0.153050	Akaike info criterion	-0.821463
Sum squared resid	1.264915	Schwarz criterion	-0.612028
Log likelihood	30.64388	Hannan-Quinn criter.	-0.739541
F-statistic	11.64313	Durbin-Watson stat	1.765929
Prob(F-statistic)	0.000000		

Lampiran: 7

Hasi Regresi Untuk Uji Normalitas



Transkrip Hasil Wawancara

Penelitian Analisa Pengaruh Kebijakan *Loan To Value* (LTV), Suku Bunga Kredit Konsumsi dan *Non Performing Loans* (NPLs) Kredit Konsumsi Terhadap Perkembangan Penyaluran Kredit Properti Oleh Perbankan di Provinsi Gorontalo

Berdasarkan hasil wawancara terhadap 22 responden pimpinan kantor cabang bank umum di Provinsi di Gorontalo diperoleh informasi sebagai berikut:

1. Dari 22 responden hanya sebanyak 12 kantor cabang bank yang menyalurkan kredit/pembiayaan untuk pembelian properti seperti rumah, rumah toko dan rumah kantor.
2. Terkait dengan adanya kebijakan *Loan to Value* (LTV) yang dikeluarkan oleh bank sentral dalam rangka mengurangi penyaluran kredit/pembiayaan ke sektor properti melalui penetapan besaran rasio kredit yang dapat diberikan terhadap total harga asset, hampir seluruh pimpinan bank mengetahui kebijakan tersebut.
3. Penyaluran kredit untuk pembelian properti setelah dikeluarkannya kebijakan tersebut pada bank umum masih tetap menunjukkan pertumbuhan yang cukup tinggi. Hal ini disebabkan:
 - a. Bank umum yang beroperasi di Provinsi Gorontalo sebagian besar menyalurkan kredit atau pembiayaannya untuk pembelian rumah tipe sederhana yakni tipe 22 s.d 70 yang tidak terkena ketentuan LTV.
 - b. Kebutuhan rumah oleh masyarakat di Provinsi masih cukup tinggi.
 - c. Pasokan rumah yang dibangun oleh pengembang di provinsi masih cukup tinggi.

- d. Adanya program Fasilitas Pembiayaan Pembelian Perumahan (FPPP) untuk masyarakat berpenghasilan rendah berupa subsidi bunga dan jangka waktu kredit yang cukup panjang (20 tahun)
 - e. Bank bekerjasama dengan pengembang yang juga merupakan nasabah bank dengan memberikan suku bunga kredit yang kompetitif sehingga harga jual rumah tidak mengalami kenaikan yang tinggi.
4. Seiring dengan pertumbuhan ekonomi Provinsi Gorontalo yang tentunya akan meningkatkan daya beli masyarakat serta masih tingginya kebutuhan rumah tinggal, tetap mendorong optimisme pimpinan bank di Provinsi Gorontalo bahwa ke prospek penyaluran kredit/pembiayaan ke sector property masih akan tetap mengalami pertumbuhan.
 5. Meskipun rasio kredit bermasalah/*non performing loan* namun rasio NPL yang diasalurkan perbankan untuk sector peroperti relative masih terjaga dan berada di bawah target indikatif Bank Indonesia yang sebesar 5%, sehingga menurut beberapa pimpinan bank, bank masih punya ruang untuk meningkatkan pangsa penyaluran kreditnya untuk sektor properti.
 6. Relatif terjaganya NPL kredit sektor properti di Provinsi Gorontalo karena sebagian besar kredit terserap oleh pegawai, baik pegawai negeri sipil maupun pegawai swasta dimana angsuran pembayaran kredit dilakukan melalui pemotongan gaji, sehingga tingkat pengembaliannya relatif terjaga.
 7. Untuk mengatasi permasalahan NPL langkah-langka yang dilakukan oleh para pimpinan perbankan adalah langkah-langkah sebagaimana diatur oleh otoritas perbankan yakni melalui program restrukturisasi antara lain:
 - a. Penurunan suku bunga kredit:

- b. Perpanjangan jangka waktu kredit;
 - c. Pengurangan tunggakan bunga kredit;
 - d. Pengurangan tunggakan pokok kredit; dan
 - e. Pelelangan jaminan.
8. Dalam rangka penetapan suku bunga baik suku bunga dana maupun suku bunga kredit, hampir seluruh bank mengikuti ketentuan atau kebijakan kantor pusat.



Lampiran: 9

FORMULIR PEDOMAN WAWANCARA

Penelitiann Analisa Pengaruh Kebijakan *Loan To Value* (LTV), Suku Bunga Kredit Konsumsi dan *Non Performing Loans* (NPLs) Kredit Konsumsi Terhadap Perkembangan Penyaluran Kredit Properti Oleh Perbankan di Provinsi Gorontalo

Nama Responden :

Nama Bank :

Jabatan :

Tanggal wawancara :

Pertanyaan

1. Apakah Bank yang Saudara pimpin menyalurkan kredit untuk pembelian KPR?
2. Apakah Saudara tahu tentang kebijakan LTV yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia?
3. Bagaimana dampaknya kebijakan LTV tersebut terhadap perkembangan penyaluran kredit KPR Saudara?
4. Apa strategi yang Saudara terapkan agar KPR yang Saudara berikan dapat meningkat?
5. Bagaimana prospek penyaluran KPR ke depan?
6. Bagaimana kualitas kredit KPR pada Bank Saudara?
7. Bagaimana mekanisme pembayaran angsuran KPR nasabah Saudara?
8. Langkah-langkah apa yang Saudara lakukan dalam mengatasi permasalahan NPL?
9. Bagaimana mekanisme penetapan suku bunga kredit pada Bank Saudara?
10. Apakah Saudara diberikan kewenangan untuk melakukan diskresi terhadap penentuan suku bunga?

FORMULIR PEDOMAN WAWANCARA

Penelitian Analisa Pengaruh Kebijakan *Loan To Value* (LTV), Suku Bunga Kredit Konsumsi dan *Non Performing Loans* (NPLs) Kredit Konsumsi Terhadap Perkembangan Penyaluran Kredit Properti Oleh Perbankan di Provinsi Gorontalo

Nama Responden : Vahroni Umar
 Nama Bank : PT. Bank BTN Cabang Gorontalo
 Jabatan : Kepala Cabang
 No. HP : 0812 891 6005
 Tanggal wawancara : 18/05/2015

Pertanyaan

1. Apakah Bank yang Saudara pimpin menyalurkan kredit untuk pembelian KPR? Ya
2. Apakah Saudara tahu tentang kebijakan LTV yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia? tahu
3. Bagaimana dampaknya kebijakan LTV tersebut terhadap perkembangan penyaluran kredit KPR Saudara? Masih baik, fokus pada pembangunan rumah kpmen tertentu
4. Apa strategi yang Saudara terapkan agar KPR yang Saudara berikan dapat meningkat? Kerja sama dengan pengembang, pemerintah daerah, meningkatkan promosi
5. Bagaimana prospek penyaluran KPR ke depan? Masih bagus prospeknya, permintaan tinggi
6. Bagaimana kualitas kredit KPR pada Bank Saudara? Ada perbaikan
7. Bagaimana mekanisme pembayaran angsuran KPR nasabah Saudara? Payroll, setor tunai
8. Langkah-langkah apa yang Saudara lakukan dalam mengatasi permasalahan NPL? cross program, telatang, penjadwalan masa kredit
9. Bagaimana mekanisme penetapan suku bunga kredit pada Bank Saudara? Ikut pasar
10. Apakah Saudara diberikan kewenangan untuk melakukan diskresi terhadap penentuan suku bunga? Adakal ada

FORMULIR PEDOMAN WAWANCARA

Penelitian Analisa Pengaruh Kebijakan *Loan To Value* (LTV), Suku Bunga Kredit Konsumsi dan *Non Performing Loans* (NPLs) Kredit Konsumsi Terhadap Perkembangan Penyaluran Kredit Properti Oleh Perbankan di Provinsi Gorontalo

Nama Responden : Mashuri Gani
 Nama Bank : PT. Panin Bank Gorontalo
 Jabatan : Kepala Cabang
 No. HP : 0813 42685080
 Tanggal wawancara : 22/05/2015

Pertanyaan

1. Apakah Bank yang Saudara pimpin menyalurkan kredit untuk pembelian KPR? Ya
2. Apakah Saudara tahu tentang kebijakan LTV yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia? Tahu
3. Bagaimana dampaknya kebijakan LTV tersebut terhadap perkembangan penyaluran kredit KPR Saudara? Permintaan masih tinggi
4. Apa strategi yang Saudara terapkan agar KPR yang Saudara berikan dapat meningkat?
 Promosi, kerjasama dengan developer, fokus pada perumahan rumah type tertentu, kerjasama dengan Badan Pertanahan
5. Bagaimana prospek penyaluran KPR ke depan? Masih bagus, banyak pasangan muda
6. Bagaimana kualitas kredit KPR pada Bank Saudara? Masih terjaga
7. Bagaimana mekanisme pembayaran angsuran KPR nasabah Saudara? Lira tunai / transfer
8. Langkah-langkah apa yang Saudara lakukan dalam mengatasi permasalahan NPL?
 Sesuai ketentuan BI seperti restrukturisasi
9. Bagaimana mekanisme penetapan suku bunga kredit pada Bank Saudara? Ditentukan oleh pasar
10. Apakah Saudara diberikan kewenangan untuk melakukan diskresi terhadap penentuan suku bunga? Tidak

FORMULIR PEDOMAN WAWANCARA

Penelitian Analisa Pengaruh Kebijakan *Loan To Value* (LTV), Suku Bunga Kredit Konsumsi dan *Non Performing Loans* (NPLs) Kredit Konsumsi Terhadap Perkembangan Penyaluran Kredit Properti Oleh Perbankan di Provinsi Gorontalo

Nama Responden : *Muhamad Idhar Side*
 Nama Bank : *PT. Bank Mega Syariah*
 Jabatan : *Kepala Cabang*
 No. HP : *0813 55 33 4000*
 Tanggal wawancara : *18/05/2015*

Pertanyaan

1. Apakah Bank yang Saudara pimpin menyalurkan kredit untuk pembelian KPR? *tidak*
2. Apakah Saudara tahu tentang kebijakan LTV yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia? *tidak*
3. Bagaimana dampaknya kebijakan LTV tersebut terhadap perkembangan penyaluran kredit KPR Saudara? *-*
4. Apa strategi yang Saudara terapkan agar KPR yang Saudara berikan dapat meningkat?
-
5. Bagaimana prospek penyaluran KPR ke depan? *-*
6. Bagaimana kualitas kredit KPR pada Bank Saudara? *-*
7. Bagaimana mekanisme pembayaran angsuran KPR nasabah Saudara? *-*
8. Langkah-langkah apa yang Saudara lakukan dalam mengatasi permasalahan NPL?
*lebih ketat BI seperti pemeriksaan, pengisian buku
 secara rutin*
9. Bagaimana mekanisme penetapan suku bunga kredit pada Bank Saudara? *ikut pasar*
10. Apakah Saudara diberikan kewenangan untuk melakukan diskresi terhadap penentuan suku bunga? *tidak ada*

FORMULIR PEDOMAN WAWANCARA

Penelitian Analisa Pengaruh Kebijakan *Loan To Value* (LTV), Suku Bunga Kredit Konsumsi dan *Non Performing Loans* (NPLs) Kredit Konsumsi Terhadap Perkembangan Penyaluran Kredit Properti Oleh Perbankan di Provinsi Gorontalo

Nama Responden : Tengku Khaal
 Nama Bank : PT. Bank Syariah Mandiri, Gorontalo
 Jabatan : Manajemen Cabang
 No. HP : 0852 1645 9875
 Tanggal wawancara : 16/05/2015

Pertanyaan

1. Apakah Bank yang Saudara pimpin menyalurkan kredit untuk pembelian KPR? Ya
2. Apakah Saudara tahu tentang kebijakan LTV yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia? Tahu
3. Bagaimana dampaknya kebijakan LTV tersebut terhadap perkembangan penyaluran kredit KPR Saudara? Masih tinggi permintaannya
4. Apa strategi yang Saudara terapkan agar KPR yang Saudara berikan dapat meningkat? Kerja sama yg baik dengan pengembang, promosi
5. Bagaimana prospek penyaluran KPR ke depan? Prospek Masih bagus
6. Bagaimana kualitas kredit KPR pada Bank Saudara? Masih bagus
7. Bagaimana mekanisme pembayaran angsuran KPR nasabah Saudara? Payroll, tunai / transfer
8. Langkah-langkah apa yang Saudara lakukan dalam mengatasi permasalahan NPL? Minimalkan secara intensif, restitusi
9. Bagaimana mekanisme penetapan suku bunga kredit pada Bank Saudara? Diketahui / pasti
10. Apakah Saudara diberikan kewenangan untuk melakukan diskresi terhadap penentuan suku bunga? tidak diberikan

FORMULIR PEDOMAN WAWANCARA

Penelitian Analisa Pengaruh Kebijakan *Loan To Value* (LTV), Suku Bunga Kredit Konsumsi dan *Non Performing Loans* (NPLs) Kredit Konsumsi Terhadap Perkembangan Penyaluran Kredit Properti Oleh Perbankan di Provinsi Gorontalo

Nama Responden : Sahlan
 Nama Bank : PT. Bank Muamalat Indonesia
 Jabatan : Kepala Cabang
 No. HP : 0811 604 3717
 Tanggal wawancara : 22/05/2015

Pertanyaan

1. Apakah Bank yang Saudara pimpin menyalurkan kredit untuk pembelian KPR? Ya
2. Apakah Saudara tahu tentang kebijakan LTV yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia? tahu
3. Bagaimana dampaknya kebijakan LTV tersebut terhadap perkembangan penyaluran kredit KPR Saudara? Cukup bagus
4. Apa strategi yang Saudara terapkan agar KPR yang Saudara berikan dapat meningkat?
Korporasi dengan Asosiasi REI
5. Bagaimana prospek penyaluran KPR ke depan? relatif stabil
6. Bagaimana kualitas kredit KPR pada Bank Saudara? Masih aman
7. Bagaimana mekanisme pembayaran angsuran KPR nasabah Saudara? Potong gaji
8. Langkah-langkah apa yang Saudara lakukan dalam mengatasi permasalahan NPL?
Menganjurkan pengisian, rescheduling
9. Bagaimana mekanisme penetapan suku bunga kredit pada Bank Saudara? Ikut pasar
10. Apakah Saudara diberikan kewenangan untuk melakukan diskresi terhadap penentuan suku bunga? tidak

FORMULIR PEDOMAN WAWANCARA

Penelitian Analisa Pengaruh Kebijakan *Loan To Value* (LTV), Suku Bunga Kredit Konsumsi dan *Non Performing Loans* (NPLs) Kredit Konsumsi Terhadap Perkembangan Penyaluran Kredit Properti Oleh Perbankan di Provinsi Gorontalo

Nama Responden : *Nurulhidayah Alimuly*
 Nama Bank : *PT. Bank Sulut*
 Jabatan : *Kepala Cabang Pamban*
 No. HP : *0812 4300 0852*
 Tanggal wawancara : *22/05/2015*

Pertanyaan

1. Apakah Bank yang Saudara pimpin menyalurkan kredit untuk pembelian KPR? *Tidak*
2. Apakah Saudara tahu tentang kebijakan LTV yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia? *Tahu*
3. Bagaimana dampaknya kebijakan LTV tersebut terhadap perkembangan penyaluran kredit KPR Saudara? *—*
4. Apa strategi yang Saudara terapkan agar KPR yang Saudara berikan dapat meningkat?
—
5. Bagaimana prospek penyaluran KPR ke depan?
6. Bagaimana kualitas kredit KPR pada Bank Saudara?
7. Bagaimana mekanisme pembayaran angsuran KPR nasabah Saudara? *—*
8. Langkah-langkah apa yang Saudara lakukan dalam mengatasi permasalahan NPL?
Seleksi dan pemantauan kredit secara rutin.
lalu jaring
9. Bagaimana mekanisme penetapan suku bunga kredit pada Bank Saudara? *lalu proses*
10. Apakah Saudara diberikan kewenangan untuk melakukan diskresi terhadap penentuan suku bunga? *Tidak*

FORMULIR PEDOMAN WAWANCARA

Penelitian Analisa Pengaruh Kebijakan *Loan To Value* (LTV), Suku Bunga Kredit Konsumsi dan *Non Performing Loans* (NPLs) Kredit Konsumsi Terhadap Perkembangan Penyaluran Kredit Properti Oleh Perbankan di Provinsi Gorontalo

Nama Responden : Harnah
 Nama Bank : PT. Bank Sulawesi Lintang
 Jabatan : Kepala Cabang
 No. HP : 0821 1205 600
 Tanggal wawancara : 19/05/2015

Pertanyaan

1. Apakah Bank yang Saudara pimpin menyalurkan kredit untuk pembelian KPR? *Tidak, hanya di*
2. Apakah Saudara tahu tentang kebijakan LTV yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia? *tahu*
3. Bagaimana dampaknya kebijakan LTV tersebut terhadap perkembangan penyaluran kredit KPR Saudara? *-*
4. Apa strategi yang Saudara terapkan agar KPR yang Saudara berikan dapat meningkat?

5. Bagaimana prospek penyaluran KPR ke depan? *-*
6. Bagaimana kualitas kredit KPR pada Bank Saudara? *-*
7. Bagaimana mekanisme pembayaran angsuran KPR nasabah Saudara? *-*
8. Langkah-langkah apa yang Saudara lakukan dalam mengatasi permasalahan NPL?
Pengawasan kredit yg lebih ketat, penyaluran

9. Bagaimana mekanisme penetapan suku bunga kredit pada Bank Saudara? *10% / 20%*
10. Apakah Saudara diberikan kewenangan untuk melakukan diskresi terhadap penentuan suku bunga? *tidak*

FORMULIR PEDOMAN WAWANCARA

Penelitian Analisa Pengaruh Kebijakan *Loan To Value* (LTV), Suku Bunga Kredit Konsumsi dan *Non Performing Loans* (NPLs) Kredit Konsumsi Terhadap Perkembangan Penyaluran Kredit Properti Oleh Perbankan di Provinsi Gorontalo

Nama Responden : Sugeng Riyadi
 Nama Bank : PT. Bank BRI Gorontalo
 Jabatan : Kapale Cabang
 No. HP : 0813 1986 7953
 Tanggal wawancara : 22/05/15

Pertanyaan

1. Apakah Bank yang Saudara pimpin menyalurkan kredit untuk pembelian KPR? Ya
2. Apakah Saudara tahu tentang kebijakan LTV yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia? Tahu
3. Bagaimana dampaknya kebijakan LTV tersebut terhadap perkembangan penyaluran kredit KPR Saudara? Rontok turun
4. Apa strategi yang Saudara terapkan agar KPR yang Saudara berikan dapat meningkat?
 Kerja sama dengan pengembang / Bank lain yang menjual perumahan / promosi
5. Bagaimana prospek penyaluran KPR ke depan? Permintaan masih banyak
6. Bagaimana kualitas kredit KPR pada Bank Saudara? Baik
7. Bagaimana mekanisme pembayaran angsuran KPR nasabah Saudara? Potong gaji / gaji
8. Langkah-langkah apa yang Saudara lakukan dalam mengatasi permasalahan NPL?
 Seleksi dan pengalasan, Restitusi, dll
9. Bagaimana mekanisme penetapan suku bunga kredit pada Bank Saudara? Berdasarkan pasar
10. Apakah Saudara diberikan kewenangan untuk melakukan diskresi terhadap penentuan suku bunga? Tidak

FORMULIR PEDOMAN WAWANCARA

Penelitian Analisa Pengaruh Kebijakan *Loan To Value* (LTV), Suku Bunga Kredit Konsumsi dan *Non Performing Loans* (NPLs) Kredit Konsumsi Terhadap Perkembangan Penyaluran Kredit Properti Oleh Perbankan di Provinsi Gorontalo

Nama Responden : Purwanings
 Nama Bank : PT. Bmih BRI Lembata
 Jabatan : Kepala Cabang
 No. HP : 0835. 841 436
 Tanggal wawancara : 23/05/15

Pertanyaan

1. Apakah Bank yang Saudara pimpin menyalurkan kredit untuk pembelian KPR? Ya
2. Apakah Saudara tahu tentang kebijakan LTV yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia? Tahu
3. Bagaimana dampaknya kebijakan LTV tersebut terhadap perkembangan penyaluran kredit KPR Saudara? Pengaruhnya
4. Apa strategi yang Saudara terapkan agar KPR yang Saudara berikan dapat meningkat?
selektif, KPR yang sama dengan pengembalian, premi;
Premi
5. Bagaimana prospek penyaluran KPR ke depan? harus banyak rumah yg dibangun
6. Bagaimana kualitas kredit KPR pada Bank Saudara? Baik
7. Bagaimana mekanisme pembayaran angsuran KPR nasabah Saudara? Tuna / pety cgr
8. Langkah-langkah apa yang Saudara lakukan dalam mengatasi permasalahan NPL?
beli jmu, selektif dan pengembalian, Boleh bel
9. Bagaimana mekanisme penetapan suku bunga kredit pada Bank Saudara? harus paa
10. Apakah Saudara diberikan kewenangan untuk melakukan diskresi terhadap penentuan suku bunga? Ya

FORMULIR PEDOMAN WAWANCARA

Penelitian Analisa Pengaruh Kebijakan *Loan To Value* (LTV), Suku Bunga Kredit Konsumsi dan *Non Performing Loans* (NPLs) Kredit Konsumsi Terhadap Perkembangan Penyaluran Kredit Properti Oleh Perbankan di Provinsi Gorontalo

Nama Responden : Rizal
 Nama Bank : PT. Bank Mega
 Jabatan : Kepala Cabang
 No. HP : 0811 433 008
 Tanggal wawancara : 23/05/15

Pertanyaan

1. Apakah Bank yang Saudara pimpin menyalurkan kredit untuk pembelian KPR? Tidak
2. Apakah Saudara tahu tentang kebijakan LTV yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia? Tidak
3. Bagaimana dampaknya kebijakan LTV tersebut terhadap perkembangan penyaluran kredit KPR Saudara? —
4. Apa strategi yang Saudara terapkan agar KPR yang Saudara berikan dapat meningkat?
—
5. Bagaimana prospek penyaluran KPR ke depan? —
6. Bagaimana kualitas kredit KPR pada Bank Saudara? —
7. Bagaimana mekanisme pembayaran angsuran KPR nasabah Saudara? —
8. Langkah-langkah apa yang Saudara lakukan dalam mengatasi permasalahan NPL?
Staf dan penyalur kredit. Pemeliharaan
9. Bagaimana mekanisme penetapan suku bunga kredit pada Bank Saudara? Tergantung Rint
10. Apakah Saudara diberikan kewenangan untuk melakukan diskresi terhadap penentuan suku bunga? Tidak

FORMULIR PEDOMAN WAWANCARA

Penelitian Analisa Pengaruh Kebijakan *Loan To Value* (LTV), Suku Bunga Kredit Konsumsi dan *Non Performing Loans* (NPLs) Kredit Konsumsi Terhadap Perkembangan Penyaluran Kredit Properti Oleh Perbankan di Provinsi Gorontalo

Nama Responden : Kermawan K.
 Nama Bank : PT. Bank Danamon
 Jabatan : Kepala Cabang
 No. HP : 0435-824137
 Tanggal wawancara : 22/05/15

Pertanyaan

1. Apakah Bank yang Saudara pimpin menyalurkan kredit untuk pembelian KPR? Ya
2. Apakah Saudara tahu tentang kebijakan LTV yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia? Tahu
3. Bagaimana dampaknya kebijakan LTV tersebut terhadap perkembangan penyaluran kredit KPR Saudara? Tidak signifikan
4. Apa strategi yang Saudara terapkan agar KPR yang Saudara berikan dapat meningkat?
 Promosi, kerjasama dengan pengembang/pemerintah
5. Bagaimana prospek penyaluran KPR ke depan? Masih banyak akan kredit program
6. Bagaimana kualitas kredit KPR pada Bank Saudara? Di bawah target BI 5%.
7. Bagaimana mekanisme pembayaran angsuran KPR nasabah Saudara? Payroll / Gaji / atau lain-lain
8. Langkah-langkah apa yang Saudara lakukan dalam mengatasi permasalahan NPL?
 Selektif, komunikasi, early warning
9. Bagaimana mekanisme penetapan suku bunga kredit pada Bank Saudara? (lihat part 10)
10. Apakah Saudara diberikan kewenangan untuk melakukan diskresi terhadap penentuan suku bunga? Ya

FORMULIR PEDOMAN WAWANCARA

Penelitian Analisa Pengaruh Kebijakan *Loan To Value* (LTV), Suku Bunga Kredit Konsumsi dan *Non Performing Loans* (NPLs) Kredit Konsumsi Terhadap Perkembangan Penyaluran Kredit Properti Oleh Perbankan di Provinsi Gorontalo

Nama Responden : Erwin . S
 Nama Bank : PT. Bank Sinar Mas
 Jabatan : Kepala Cabang
 No. HP : 0811 4344 403
 Tanggal wawancara : 19/05/2015

Pertanyaan

1. Apakah Bank yang Saudara pimpin menyalurkan kredit untuk pembelian KPR? Tidak
2. Apakah Saudara tahu tentang kebijakan LTV yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia? Tahu
3. Bagaimana dampaknya kebijakan LTV tersebut terhadap perkembangan penyaluran kredit KPR Saudara? -
4. Apa strategi yang Saudara terapkan agar KPR yang Saudara berikan dapat meningkat?

5. Bagaimana prospek penyaluran KPR ke depan? Menurut saya prospeknya baik
6. Bagaimana kualitas kredit KPR pada Bank Saudara? -
7. Bagaimana mekanisme pembayaran angsuran KPR nasabah Saudara? -
8. Langkah-langkah apa yang Saudara lakukan dalam mengatasi permasalahan NPL?
 Sesuai ketentuan Bank Indonesia. Penegakan yang
 konsisten. Hal-hal dalam pemberian kredit
9. Bagaimana mekanisme penetapan suku bunga kredit pada Bank Saudara? Sesuai arahan BP
10. Apakah Saudara diberikan kewenangan untuk melakukan diskresi terhadap penentuan suku bunga? Tidak

FORMULIR PEDOMAN WAWANCARA

Penelitian Analisa Pengaruh Kebijakan *Loan To Value* (LTV), Suku Bunga Kredit Konsumsi dan *Non Performing Loans* (NPLs) Kredit Konsumsi Terhadap Perkembangan Penyaluran Kredit Properti Oleh Perbankan di Provinsi Gorontalo

Nama Responden : Ratus Jenu
 Nama Bank : PT. Bank Mandiri Gorontalo
 Jabatan : Kepala Cabang
 No. HP : 0811 1556 515
 Tanggal wawancara : 22/05/15

Pertanyaan

1. Apakah Bank yang Saudara pimpin menyalurkan kredit untuk pembelian KPR? Ya
2. Apakah Saudara tahu tentang kebijakan LTV yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia? Ya, tahu
3. Bagaimana dampaknya kebijakan LTV tersebut terhadap perkembangan penyaluran kredit KPR Saudara? Tidak berdampak signifikan, permintaan masih besar
4. Apa strategi yang Saudara terapkan agar KPR yang Saudara berikan dapat meningkat?
 Kerja sama dengan developer perumahan
5. Bagaimana prospek penyaluran KPR ke depan? Lebih banyak minat masyarakat
6. Bagaimana kualitas kredit KPR pada Bank Saudara? Masih kondisi aman
7. Bagaimana mekanisme pembayaran angsuran KPR nasabah Saudara? Setor tunai / transfer, pribadi
8. Langkah-langkah apa yang Saudara lakukan dalam mengatasi permasalahan NPL?
 Restrukturisasi, telat bayar
9. Bagaimana mekanisme penetapan suku bunga kredit pada Bank Saudara? Ditentukan Bank
10. Apakah Saudara diberikan kewenangan untuk melakukan diskresi terhadap penentuan suku bunga? Iya ada

FORMULIR PEDOMAN WAWANCARA

Penelitian Analisa Pengaruh Kebijakan *Loan To Value* (LTV), Suku Bunga Kredit Konsumsi dan *Non Performing Loans* (NPLs) Kredit Konsumsi Terhadap Perkembangan Penyaluran Kredit Properti Oleh Perbankan di Provinsi Gorontalo

Nama Responden : Kasmir
 Nama Bank : PT. Bank may Lumbin
 Jabatan : Kpm. Cabang (waka)
 No. HP : 0812 4456180
 Tanggal wawancara : 10/6/2015

Pertanyaan

1. Apakah Bank yang Saudara pimpin menyalurkan kredit untuk pembelian KPR? *Tidak, hanya s.k*
2. Apakah Saudara tahu tentang kebijakan LTV yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia? *Tahu*
3. Bagaimana dampaknya kebijakan LTV tersebut terhadap perkembangan penyaluran kredit KPR Saudara?
4. Apa strategi yang Saudara terapkan agar KPR yang Saudara berikan dapat meningkat?

5. Bagaimana prospek penyaluran KPR ke depan? *—*
6. Bagaimana kualitas kredit KPR pada Bank Saudara? *—*
7. Bagaimana mekanisme pembayaran angsuran KPR nasabah Saudara? *—*
8. Langkah-langkah apa yang Saudara lakukan dalam mengatasi permasalahan NPL?
Tidak, telah dalam penyaluran kredit. Maka Bank Jember

9. Bagaimana mekanisme penetapan suku bunga kredit pada Bank Saudara? *Datar K-*
10. Apakah Saudara diberikan kewenangan untuk melakukan diskresi terhadap penentuan suku bunga? *Tidak*

FORMULIR PEDOMAN WAWANCARA

Penelitian Analisa Pengaruh Kebijakan *Loan To Value* (LTV), Suku Bunga Kredit Konsumsi dan *Non Performing Loans* (NPLs) Kredit Konsumsi Terhadap Perkembangan Penyaluran Kredit Properti Oleh Perbankan di Provinsi Gorontalo

Nama Responden : *Rudyanto Fetril*
 Nama Bank : *Bank Julius Pohnore*
 Jabatan : *Kepu Cebang*
 No. HP : *0813 4635 5557*
 Tanggal wawancara : *24/05/15*

Pertanyaan

1. Apakah Bank yang Saudara pimpin menyalurkan kredit untuk pembelian KPR? *Tidak*
2. Apakah Saudara tahu tentang kebijakan LTV yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia? *Tahu*
3. Bagaimana dampaknya kebijakan LTV tersebut terhadap perkembangan penyaluran kredit KPR Saudara?
4. Apa strategi yang Saudara terapkan agar KPR yang Saudara berikan dapat meningkat?

5. Bagaimana prospek penyaluran KPR ke depan?
6. Bagaimana kualitas kredit KPR pada Bank Saudara?
7. Bagaimana mekanisme pembayaran angsuran KPR nasabah Saudara?
8. Langkah-langkah apa yang Saudara lakukan dalam mengatasi permasalahan NPL?
*Penyediaan kredit sesuai aturan BI, Restrukturisasi, Lelang
 Jaminan*
9. Bagaimana mekanisme penetapan suku bunga kredit pada Bank Saudara? *Dikawatir*
10. Apakah Saudara diberikan kewenangan untuk melakukan diskresi terhadap penentuan suku bunga? *Tidak*

FORMULIR PEDOMAN WAWANCARA

Penelitian Analisa Pengaruh Kebijakan *Loan To Value* (LTV), Suku Bunga Kredit Konsumsi dan *Non Performing Loans* (NPLs) Kredit Konsumsi Terhadap Perkembangan Penyaluran Kredit Properti Oleh Perbankan di Provinsi Gorontalo

Nama Responden : Haman
 Nama Bank : Bank Pundi
 Jabatan : Kepala Cabang
 No. HP / Kmr : 0475 82662
 Tanggal wawancara : 24/05/15

Pertanyaan

1. Apakah Bank yang Saudara pimpin menyalurkan kredit untuk pembelian KPR? *tidak*
2. Apakah Saudara tahu tentang kebijakan LTV yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia? *tidak*
3. Bagaimana dampaknya kebijakan LTV tersebut terhadap perkembangan penyaluran kredit KPR Saudara? *-*
4. Apa strategi yang Saudara terapkan agar KPR yang Saudara berikan dapat meningkat?
-
5. Bagaimana prospek penyaluran KPR ke depan? *-*
6. Bagaimana kualitas kredit KPR pada Bank Saudara? *-*
7. Bagaimana mekanisme pembayaran angsuran KPR nasabah Saudara? *-*
8. Langkah-langkah apa yang Saudara lakukan dalam mengatasi permasalahan NPL?
*Pemberian kredit yang lebih - lebih, penyaluran yang kurang
 valid jmn*
9. Bagaimana mekanisme penetapan suku bunga kredit pada Bank Saudara? *Mungkin preset*
10. Apakah Saudara diberikan kewenangan untuk melakukan diskresi terhadap penentuan suku bunga? *tidak*

FORMULIR PEDOMAN WAWANCARA

Penelitian Analisa Pengaruh Kebijakan *Loan To Value* (LTV), Suku Bunga Kredit Konsumsi dan *Non Performing Loans* (NPLs) Kredit Konsumsi Terhadap Perkembangan Penyaluran Kredit Properti Oleh Perbankan di Provinsi Gorontalo

Nama Responden : Jefry
 Nama Bank : Bank Naha
 Jabatan : Kepala Cabang
 No. HP : 0813 4038 0054
 Tanggal wawancara : 1/6/15

Pertanyaan

1. Apakah Bank yang Saudara pimpin menyalurkan kredit untuk pembelian KPR? Ya
2. Apakah Saudara tahu tentang kebijakan LTV yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia? Tidak
3. Bagaimana dampaknya kebijakan LTV tersebut terhadap perkembangan penyaluran kredit KPR Saudara? Masih kurang
4. Apa strategi yang Saudara terapkan agar KPR yang Saudara berikan dapat meningkat?
 Promosi, kerjasama dengan pengembang
5. Bagaimana prospek penyaluran KPR ke depan? Bagus, dengan penunjang lainnya
6. Bagaimana kualitas kredit KPR pada Bank Saudara? Masih cukup baik
7. Bagaimana mekanisme pembayaran angsuran KPR nasabah Saudara? Tunai / transfer
8. Langkah-langkah apa yang Saudara lakukan dalam mengatasi permasalahan NPL?
 Protes dalam pembayaran ke dis, Restrukturisasi
9. Bagaimana mekanisme penetapan suku bunga kredit pada Bank Saudara? Ditentukan oleh pasar
10. Apakah Saudara diberikan kewenangan untuk melakukan diskresi terhadap penentuan suku bunga? Tidak

FORMULIR PEDOMAN WAWANCARA

Penelitian Analisa Pengaruh Kebijakan *Loan To Value* (LTV), Suku Bunga Kredit Konsumsi dan *Non Performing Loans* (NPLs) Kredit Konsumsi Terhadap Perkembangan Penyaluran Kredit Properti Oleh Perbankan di Provinsi Gorontalo

Nama Responden : Suharni Wawa
 Nama Bank : BSA
 Jabatan : Kepala Cabang
 No. HP / Kmsr : 0435 830 900
 Tanggal wawancara : 19/05/15

Pertanyaan

1. Apakah Bank yang Saudara pimpin menyalurkan kredit untuk pembelian KPR? Ya
2. Apakah Saudara tahu tentang kebijakan LTV yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia? Ya
3. Bagaimana dampaknya kebijakan LTV tersebut terhadap perkembangan penyaluran kredit KPR Saudara? Masih ada pemastakan
4. Apa strategi yang Saudara terapkan agar KPR yang Saudara berikan dapat meningkat? Promosi, Kerja sama pengembang
5. Bagaimana prospek penyaluran KPR ke depan? Masih bagus
6. Bagaimana kualitas kredit KPR pada Bank Saudara? Relatif bagus
7. Bagaimana mekanisme pembayaran angsuran KPR nasabah Saudara? Kassa / transfer
8. Langkah-langkah apa yang Saudara lakukan dalam mengatasi permasalahan NPL? Pembukuan / follow up, analisis kredit yg bias
9. Bagaimana mekanisme penetapan suku bunga kredit pada Bank Saudara? Pasat atau
10. Apakah Saudara diberikan kewenangan untuk melakukan diskresi terhadap penentuan suku bunga? Tidak

FORMULIR PEDOMAN WAWANCARA

Penelitian Analisa Pengaruh Kebijakan *Loan To Value* (LTV), Suku Bunga Kredit Konsumsi dan *Non Performing Loans* (NPLs) Kredit Konsumsi Terhadap Perkembangan Penyaluran Kredit Properti Oleh Perbankan di Provinsi Gorontalo

Nama Responden : Fery
 Nama Bank : Bank PT PW
 Jabatan : Pimpinan Cabang
 No. HP : 0435-825922
 Tanggal wawancara : 24/5/15

Pertanyaan

1. Apakah Bank yang Saudara pimpin menyalurkan kredit untuk pembelian KPR? *Tidak*
2. Apakah Saudara tahu tentang kebijakan LTV yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia? *Tidak*
3. Bagaimana dampaknya kebijakan LTV tersebut terhadap perkembangan penyaluran kredit KPR Saudara?
4. Apa strategi yang Saudara terapkan agar KPR yang Saudara berikan dapat meningkat?

5. Bagaimana prospek penyaluran KPR ke depan? —
6. Bagaimana kualitas kredit KPR pada Bank Saudara? —
7. Bagaimana mekanisme pembayaran angsuran KPR nasabah Saudara? —
8. Langkah-langkah apa yang Saudara lakukan dalam mengatasi permasalahan NPL?
Restrukturisasi / lebih jemu / penyaliran

9. Bagaimana mekanisme penetapan suku bunga kredit pada Bank Saudara? *Ikut pasar*
10. Apakah Saudara diberikan kewenangan untuk melakukan diskresi terhadap penentuan suku bunga?
Tidak

FORMULIR PEDOMAN WAWANCARA

Penelitian Analisa Pengaruh Kebijakan *Loan To Value* (LTV), Suku Bunga Kredit Konsumsi dan *Non Performing Loans* (NPLs) Kredit Konsumsi Terhadap Perkembangan Penyaluran Kredit Properti Oleh Perbankan di Provinsi Gorontalo

Nama Responden : Rayman
 Nama Bank : BLP
 Jabatan : Kepala Cabang
 No. HP : 0852 1575 1061
 Tanggal wawancara : 22/05/15

Pertanyaan

1. Apakah Bank yang Saudara pimpin menyalurkan kredit untuk pembelian KPR? Ya
2. Apakah Saudara tahu tentang kebijakan LTV yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia? Tidak
3. Bagaimana dampaknya kebijakan LTV tersebut terhadap perkembangan penyaluran kredit KPR Saudara? Masih bagus.
4. Apa strategi yang Saudara terapkan agar KPR yang Saudara berikan dapat meningkat?
 Promosi, Kefinan yang menarik
5. Bagaimana prospek penyaluran KPR ke depan? Masih bagus, Ekstensi rumah
6. Bagaimana kualitas kredit KPR pada Bank Saudara? Bagus
7. Bagaimana mekanisme pembayaran angsuran KPR nasabah Saudara? Tunai / transfer
8. Langkah-langkah apa yang Saudara lakukan dalam mengatasi permasalahan NPL?
 Restrukturisasi, penaspelan, lisan-lisan dalam penyelesaian
9. Bagaimana mekanisme penetapan suku bunga kredit pada Bank Saudara? Kp atur
10. Apakah Saudara diberikan kewenangan untuk melakukan diskresi terhadap penentuan suku bunga? Tidak

FORMULIR PEDOMAN WAWANCARA

Penelitian Analisa Pengaruh Kebijakan *Loan To Value* (LTV), Suku Bunga Kredit Konsumsi dan *Non Performing Loans* (NPLs) Kredit Konsumsi Terhadap Perkembangan Penyaluran Kredit Properti Oleh Perbankan di Provinsi Gorontalo

Nama Responden : Adey
 Nama Bank : PT. BRI Pohnweto
 Jabatan : Kepala Cabang
 No. HP : 0813 0101 9492
 Tanggal wawancara : 1/6/15

Pertanyaan

1. Apakah Bank yang Saudara pimpin menyalurkan kredit untuk pembelian KPR? Ya
2. Apakah Saudara tahu tentang kebijakan LTV yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia? Tahu
3. Bagaimana dampaknya kebijakan LTV tersebut terhadap perkembangan penyaluran kredit KPR Saudara? Relatif Masih
4. Apa strategi yang Saudara terapkan agar KPR yang Saudara berikan dapat meningkat?
 Promosi, Kerja sama dengan pengembang / pemda.
5. Bagaimana prospek penyaluran KPR ke depan? Masih cukup bagus
 Relatif Masih
6. Bagaimana kualitas kredit KPR pada Bank Saudara?
7. Bagaimana mekanisme pembayaran angsuran KPR nasabah Saudara? Tunai / Debit Gaji
8. Langkah-langkah apa yang Saudara lakukan dalam mengatasi permasalahan NPL?
 Komunikasi / Telusurasi, penyaluran, proses, tidak tahu
9. Bagaimana mekanisme penetapan suku bunga kredit pada Bank Saudara? Ikut aliran pasar
10. Apakah Saudara diberikan kewenangan untuk melakukan diskresi terhadap penentuan suku bunga? Tidak

FORMULIR PEDOMAN WAWANCARA

Penelitian Analisa Pengaruh Kebijakan *Loan To Value* (LTV), Suku Bunga Kredit Konsumsi dan *Non Performing Loans* (NPLs) Kredit Konsumsi Terhadap Perkembangan Penyaluran Kredit Properti Oleh Perbankan di Provinsi Gorontalo

Nama Responden : Syolurul Mripa
 Nama Bank : Bank BNI Gorontalo
 Jabatan : Kepala Cabang
 No. HP : 0811 402 333
 Tanggal wawancara : 12/05/15

Pertanyaan

1. Apakah Bank yang Saudara pimpin menyalurkan kredit untuk pembelian KPR? Ya
2. Apakah Saudara tahu tentang kebijakan LTV yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia? Tahu
3. Bagaimana dampaknya kebijakan LTV tersebut terhadap perkembangan penyaluran kredit KPR Saudara? Relatif stabil
4. Apa strategi yang Saudara terapkan agar KPR yang Saudara berikan dapat meningkat?
Promo, kerjasama dengan pengembang/pekerja.
5. Bagaimana prospek penyaluran KPR ke depan? Perumbuhan ekonomi bagus/masih tinggi
6. Bagaimana kualitas kredit KPR pada Bank Saudara? Stabil
7. Bagaimana mekanisme pembayaran angsuran KPR nasabah Saudara? Transfer / peng. Gaj / kpr tunc
8. Langkah-langkah apa yang Saudara lakukan dalam mengatasi permasalahan NPL?
Restrukturisasi / bayar / penagihan
9. Bagaimana mekanisme penetapan suku bunga kredit pada Bank Saudara? Menyesuaikan kpr
10. Apakah Saudara diberikan kewenangan untuk melakukan diskresi terhadap penentuan suku bunga? Tidak