

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

“*Real Estate Bubble*” atau dengan kata lain ‘Gelembung Udara Properti’ telah terjadi di Amerika Serikat pada tahun 2008 yang menyebabkan Krisis Global pada tahun 2009 (Puska Daglu, BPPKP, Kementrian Perdagangan, 2015). Sebutan tersebut muncul karena kegiatan ekonomi di sektor properti yang bermula lesu, kemudian kegiatan tersebut menunjukkan peningkatan yang signifikan hingga tingkatan tertentu yang terus membesar. Namun, ketika besaran tersebut terlalu berlebih maka kegiatan tersebut akan menurun tajam.

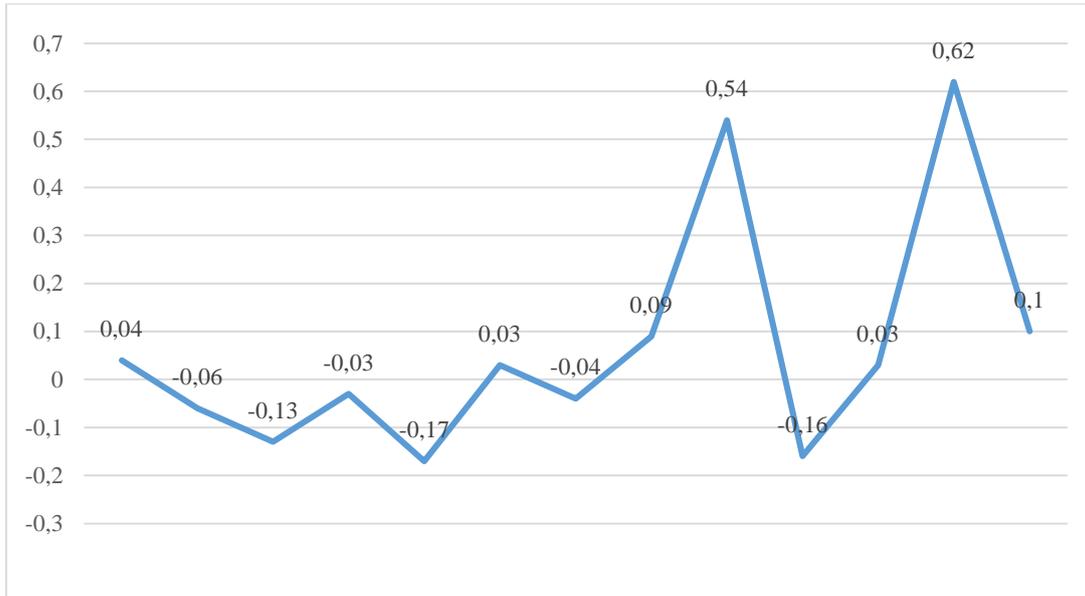
*Real Estate Bubble* dimulai pada tahun 2000 ketika beberapa perusahaan Amerika yang berbisnis pada internet seperti [www.amazon.com](http://www.amazon.com), [www.e-wolf.com](http://www.e-wolf.com) pailit. Sehingga, *The Fed* melakukan tindakan penurunan suku bunga yang mana kebijakan tersebut digunakan oleh beberapa *developer* untuk menjual rumah pada golongan *Subprime Mortgage* (Buletin Ekonomi Moneter dan Perbankan, 2013). Para *developer* yakin ketika memberikan pembiayaan rumah pada golongan tersebut tidak memiliki risiko tinggi, karena instrumen tersebut memiliki kewenangan untuk memiliki properti apabila terjadi kredit macet.

Selain para *developer*, peluang ini dimanfaatkan oleh perbankan seperti Lehman Brother dengan memperkirakan keuntungan yang akan diperoleh jika berinvestasi di sektor *real estate*. Dalam kurun waktu 5 tahun, Lehman Brother telah mengucurkan dana yang mencapai milyaran dollar ke sektor properti yang mengakibatkan bank tersebut menjadi bank investari terbesar keempat di Amerika. Selain itu, Lehman Brother mulai menyalurkan KPR pada golongan *subprime mortgage*.

Persentase *subprime mortgage* menunjukkan kenaikan dari sebelumnya 8% menjadi 20% sepanjang tahun 2004 sampai 2006 ( (Simkovic, 2011) dalam Puska Daglu, BPPKP, Kementerian Perdagangan). Adanya pelanggaran aturan dalam memberikan pinjaman dan kenaikan instrumen mortgage ( (Burry, 2011) dalam Puska Daglu, BPPKP, Kementerian Perdagangan).

Instrumen Mortgage tersebut meningkatkan minat kreditur untuk berspekulasi agar mendapatkan keuntungan. Disisi lain, bagi para *Subprime mortgage* sangat terbantu akan adanya instrumen tersebut. Hingga pada saat '*Bubble*' tersebut pecah, ditandai dengan kebijakan kenaikan suku bunga yang berdampak pada kemampuan para *subprime mortgage* menurun dan bahkan tidak mampu membayar, disertai dengan harga rumah yang lebih rendah dari kewajiban pinjaman membuat masyarakat lesu untuk membayar cicilan. Dampaknya, kredit macet meningkat dan para debitur menyita asetnya ( (Research, 2010) dalam Puska Daglu, BPPKP, Kementerian Perdagangan). Begitupun dengan Lehman Brother, tingginya kedit macet membuat perusahaan tersebut dinyatakan bangkrut.

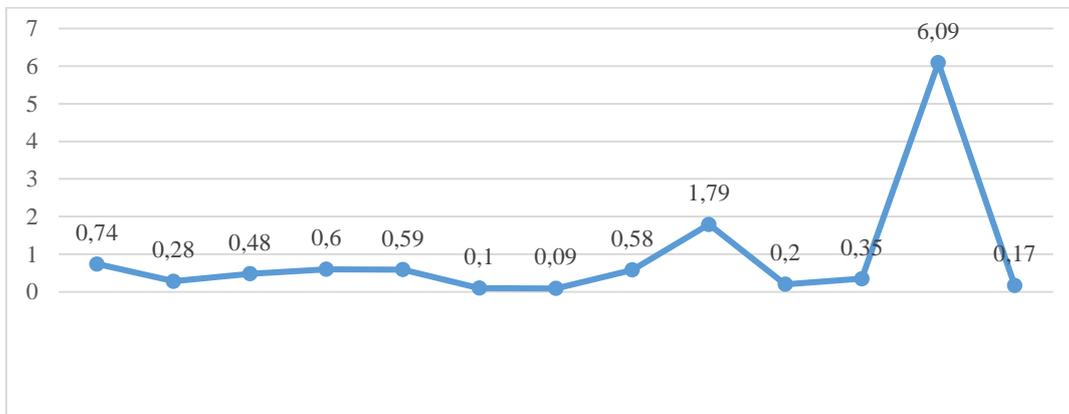
Kondisi ekonomi Indonesia di sektor properti saat ini masih menunjukkan penurunan diakibatkan dari suku bunga yang berdampak pada permintaan pembiayaan rumah maupun pembiayaan konsumtif lain, juga adanya penurunan harga ritel yang berdampak pada harga sektor properti tersebut lesu. Pada gambar grafik pertumbuhan triwulan indeks Harga Properti Komersial dibawah ini, sektor properti mengalami penurunan dari kuartal IV-2018.



Sumber : Data Bank Indonesia Diolah

**Gambar 1.1**

**Pertumbuhan Triwulan Indeks Harga Properti Komersial  
Kuartal I 2016 – Kuartal I 2019**



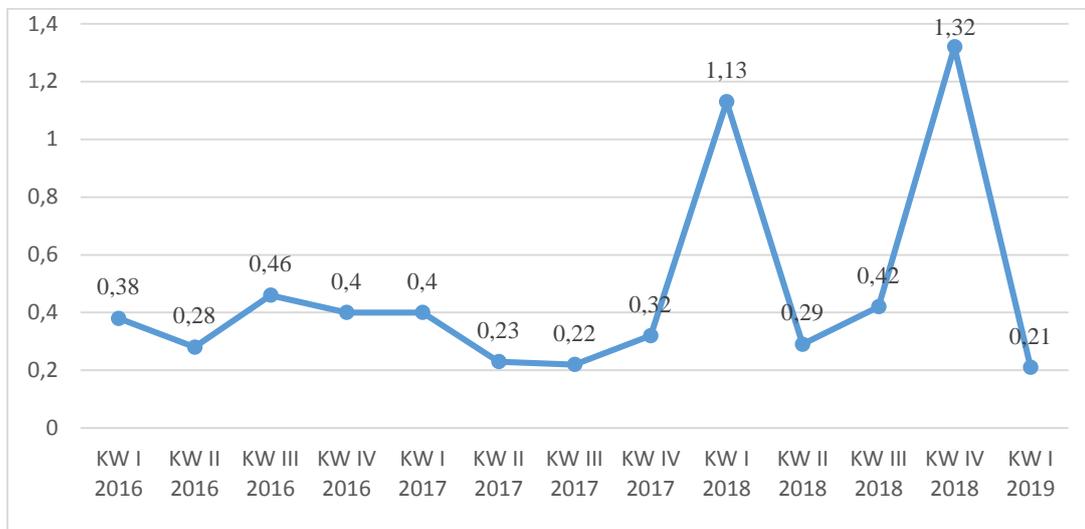
Sumber : Data Bank Indonesia Diolah

**Gambar 1.2**

**Pertumbuhan Triwulan Indeks Supply Properti Komersial  
Kuartal I 2016 – Kuartal I 2019**

Grafik harga properti menunjukkan penurunan dari kuartal IV 2018 ke kuartal I 2019, pada gambar 1.2 terlihat menurun pada triwulan I-2019 ke triwulan I 2019 dikarenakan beberapa sektor pembangunan *real estate* yang masih menunggu investor,

dan penurunan penjualan hotel dan sewa kantor. Namun, pada permintaan tetap tumbuh sebesar 0,21% (qtq) meskipun masih dibawah triwulan sebelumnya.



Sumber : Data Bank Indonesia Diolah

**Gambar 1.3**

### **Pertumbuhan Triwulan Indeks Demand Properti Komersial**

Data bank Indonesia diatas yang menunjukkan besaran permintaan masyarakat terhadap properti, penawaran, sehingga muncullah harga rata-rata yang disebut dengan indeks harga properti di Indonesia. Data menunjukkan, dari tahun 2016 sampai kuartal III 2018 terlihat stagnan sehingga masih harus ditingkatkan. Salah satu kebijakan yang dikeluarkan adalah peraturan baru dari Bank Indonesia selaku regulator dan kebijakan inflasi, pada tahun 2018 mengeluarkan kebijakan yaitu PBI No.20/8/PBI/2018. Kebijakan tersebut merupakan perubahan peraturan dari PBI No.18/10/PBI/2010 yang berisi tentang kebijakan Bank Indonesia dalam melakukan pelonggaran ketentuan LTV (*Loan to Value*) untuk kredit dan pembiayaan properti yang memiliki maksud untuk meningkatkan sektor properti yang sedang lesu dan meningkatkan perekonomian Indonesia. Berikut perubahan peraturan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia untuk meningkatkan kegiatan sektor properti.

**Tabel 1.1**  
**KREDIT PROPERTI & PEMBIAYAAN PROPERTI**  
**BERDASARKAN AKAD MURABAHAH & ISTISHNA**

TIPE PROPERTI (m <sup>2</sup> )	PBI No.18/16/PBI/2016			PBI No.20/8/PBI/2018	
	Fasilitas KP & PP			Fasilitas KP & PP	
	I	II	III dst	I	II dst
<b>RUMAH TAPAK</b>					
TIPE >70	85%	80%	75%	-	80%
TIPE 22-70	-	85%	80%	-	85%
<b>RUMAH SUSUN</b>					
TIPE >70	85%	80%	75%	-	80%
TIPE 22-70	90%	85%	80%	-	85%
TIPE < 21	-	85%	80%	-	85%
<b>RUKO/RUKAN</b>					
	-	85%	80%	-	85%

Sumber : Bank Indonesia diolah

**Tabel 1.2**  
**PEMBIAYAAN PROPERTI**  
**BERDASARKAN AKAD MMQ & IMBT**

TIPE PROPERTI (m <sup>2</sup> )	PBI No.18/16/PBI/2016			PBI No.20/8/PBI/2018	
	Fasilitas KP & PP			Fasilitas KP & PP	
	I	II	III dst	I	I dst
<b>RUMAH TAPAK</b>					
TIPE >70	90%	85%	80%	-	85%
TIPE 22-70	-	90%	85%	-	90%
<b>RUMAH SUSUN</b>					
TIPE >70	90%	85%	80%	-	85%
TIPE 22-70	90%	85%	80%	-	85%
TIPE < 21	-	85%	80%	-	85%
<b>RUKO/RUKAN</b>					
	-	85%	80%	-	85%

Sumber : Bank Indonesia Diolah

Setelah peraturan baru tersebut diterapkan, terlihat pada gambar di kuartal IV 2018 dalam gambar 1.3 terjadi lonjakan kegiatan di sektor properti sebesar 0,9 lebih tinggi dari kuartal sebelumnya, namun turun kembali saat masuk kuartal I 2019. Terlihat juga pada Laporan Profil Industri Perbankan triwulan II periode 2019 yang menunjukkan peningkatan kredit pada Bank Umum Konvensional, dan bank umum syariah begitupun data gabungan dari keduanya dari kuartal I 2019 ke kuartal II 2019. Berikut tabel indikator yang memperlihatkan pergerakan selama triwulan IV 2018 sampai triwulan II 2019.

**Tabel 1.3**  
**Data Indikator Bank Umum**

<b>Indikator</b>	<b>T IV-2018</b>	<b>T I-2019</b>	<b>T II-2019</b>
Aset (Milyar)	8.068.346	8.130.604	8.242.987
Kredit (Milyar)	5.294.882	5.291.231	5.467.646
DPK (Milyar)	5.630.448	5.672.886	5.799.494
CAR (%)	23,42	23,84	32,22
NIM (%)	5,00	4,74	4,79
NPL/NPF Gross	2,37	2,51	2,50
NPL/NPF Net	1,04	1,15	1,18
LDR/LFR	94,04	93,27	94,28

Sumber : Data Otoritas Jasa Keuangan Diolah

**Tabel 1.4**  
**Bank Umum Konvensional**

<b>Indikator</b>	<b>T IV-2018</b>	<b>T I-2019</b>	<b>T II-2019</b>
Aset (Milyar)	7.356.224	7.812.547	7.920.038
Kredit (Milyar)	4.784.436	5.085.310	5.255.085
DPK (Milyar)	5.157.744	5.410.178	5.532.926
CAR (%)	22,01	23,42	23,18
NIM (%)	5,11	4,86	4,90
NPL Gross	2,63	2,47	2,47
NPL Net	1,19	1,11	1,14
LDR/LFR	92,76	94,00	94,98

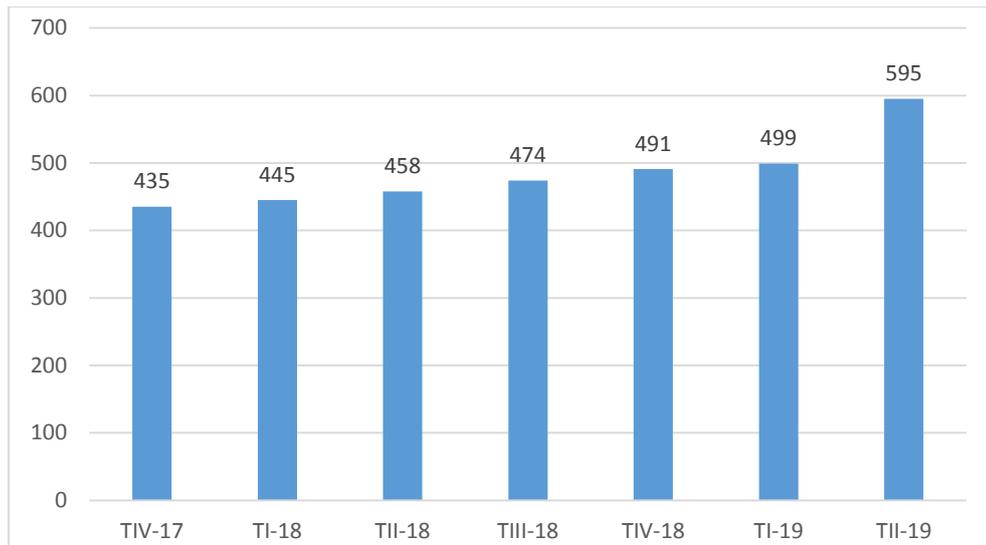
Sumber : Data Otoritas Jasa Keuangan Diolah

**Tabel 1.5**  
**Bank Umum Syariah**

<b>Indikator</b>	<b>T IV-2018</b>	<b>T I-2019</b>	<b>T II-2019</b>
Aset (Triliun)	294,32	318,06	322,95
DPK (Triliun)	241,07	262,71	266,57
Pembiayaan (Triliun)	189,68	205,92	212,56
Jumlah NPF (Triliun)	7,27	7,09	7,14
CAR (%)	20,32	19,85	19,56
NPF Gross (%)	3,83	3,44	3,36
FDR (%)	78,68	78,38	79,74

Sumber : Data Otoritas Jasa Keuangan Diolah

Pada laporan bank umum konvensional terlihat ada tabel indikator yang memperlihatkan bahwa tingkat kredit selama tiga periode menunjukkan peningkatan. Begitupun pada bank umum syariah bagian pembiayaan yang menunjukkan peningkatan dari kuartal IV 2018 hingga kuartal II 2019. Meskipun pada data gabungan bank umum konvensional dengan bank umum syariah menunjukkan penurunan pada kuartal IV 2018, dan kembali naik pada kuartal I 2019 dan kuartal II 2019. Selain itu, terdapat grafik pertumbuhan kredit perbankan untuk sektor perumahan dari kuartal IV 2017 sampai kuartal II 2019 yang menunjukkan pertumbuhan yang cukup signifikan pada kuartal II 2019.



Sumber : Data Otoritas Jasa Keuangan Diolah

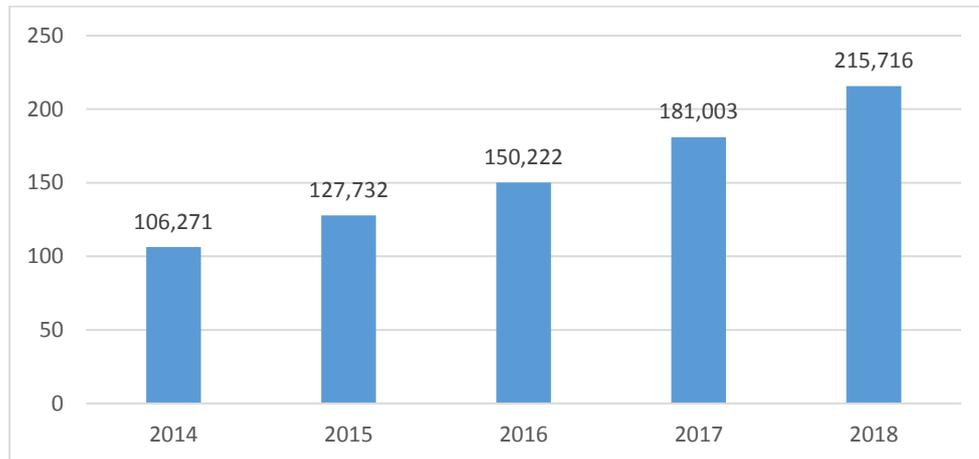
**Gambar 1.4**

**Tren Pertumbuhan Kredit Perbankan Sektor Perumahan**

Kondisi krisis ekonomi Amerika tahun 2008 yang telah terjadi, dan kebijakan yang dibuat Bank Indonesia sebagai pemilik kebijakan moneter agar ekonomi Indonesia tetap stabil dengan dikeluarkannya kebijakan baru yang melonggarkan LTV (*Loan to Value*). Kondisi kedua negara tersebut hampir mirip, dimana ketika Amerika yang saat itu membuat kebijakan dan krisis tersebut telah terjadi dan perekonomian disana sudah stabil kembali. Berbeda dengan Indonesia, yang saat ini pada tahap pemberlakuan kebijakan baru dengan pertumbuhan ekonomi yang baik dan risiko krisis yang menghantui sama besarnya yang mana kebijakan tersebut harus di waspadai jika terlalu berlebih, karena akan menyebabkan risiko kredit.

Ketika kebijakan pelonggaran LTV (*Loan to Value*) diterapkan, perbankan di Indonesia yang berfokus pada pembiayaan sektor properti perlu diwaspadai. Seperti beberapa bank umum konvensional dan bank umum syariah yang berfokus pada sektor properti adalah Bank BTN, bank BNI, bank BNI Syariah. Bank BTN adalah bank

BUMN yang berfokus pada sektor pembiayaan rumah yang mana telah mengeluarkan dana untuk kredit sebesar 215.716 Triliun Rupiah, hal tersebut tumbuh dari tahun ke tahun sebelumnya.



Sumber :

Laporan Keuangan Bank BTN 2018 diolah

### **Gambar 1.5**

#### **Tren Pertumbuhan Kredit Bank BTN (dalam Triliun)**

Terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi NPF pada bank menurut penelitian Sutojo dalam penelitian Hermawan dimana secara keseluruhan, faktor yang mengakibatkan NPL adalah internal bank dan debitur (seperti manajemen kredit, DPK, pengawasan), faktor eksternal antara bank dan debitur seperti buruknya manajemen keuangan kreditur (Hermawan, 2005). Selain itu, adanya perubahan kebijakan dan perubahan kurs mata uang nasional pada mata uang asing ( (sutojo, 2000) dalam Hermawan).

Dalam penelitian (Hermawan, 2005) NPL perbankan dapat diukur dengan menggunakan rasio CAR, LDR sebagai variabel mikro dan Kurs, Inflasi dan GDP untuk variabel makro. Hasilnya semua berpengaruh positif kecuali GDP. Selain itu, dalam penelitian Raditya Sukmana (Sukmana, 2015) meneliti faktor apa saja untuk mengukur NPF mulai dari rasio CAR, Financing rate, suku bunga, pembiayaan, kredit,

Customer price index, IPI, dan aset (LIBASSET untuk perbankan syariah dan LCBASSET untuk perbankan konvensional). Hasil penelitian yang dilakukan tersebut menunjukkan bahwa CAR berpengaruh negatif dan signifikan terhadap NPF, financing rate dan suku bunga berpengaruh positif terhadap NPF dan NPL.

Selain itu, dalam penelitian Zakiyah Dwi Poetry (Poetry, 2011) dalam penelitiannya yang mengangkat faktor yang mempengaruhi NPL dan NPF pada bank umum syariah dan konvensional sebagai variabel terikat, dan IPI, Inflasi, Nilai Tukar, LDR, FDR, CAR menyatakan bahwa dalam jangka pendek tidak ada yang berpengaruh secara signifikan, tetapi dalam jangka panjang nilai tukar, IPI, inflasi, LDR, dan CAR berpengaruh signifikan.

Dalam penelitian ini, peneliti melihat adanya variabel yang tidak konsisten dari peneliti Raditya Sukmana yang menyatakan CAR tidak berpengaruh dan signifikan terhadap NPF, dan peneliti Zakiyah Dwi Poetry yang membahas jangka panjang bahwa CAR memiliki pengaruh terhadap NPF. Maka dari itu akan ditinjau ulang mengenai variabel tersebut dengan menambahkan variabel *Net Profit Margin* (NPM) karena melihat dari penelitian sebelumnya oleh (Barus, 2016) yang menyatakan bahwa secara simultan, NIM berpengaruh terhadap NPF. Sedangkan secara parsial, NIM berpengaruh signifikan positif terhadap NPF. Berdasarkan pendapat di atas, peneliti tertarik melakukan penelitian terhadap NPL pada bank umum konvensional dengan mengangkat variabel mikro LDR, CAR, NIM, dan NPF pada bank umum syariah dengan mengangkat variabel mikro FDR, CAR, NPM. Selain itu, mengangkat variabel makro dengan Kebijakan LTV, Inflasi, Tingkat Pembiayaan (untuk bank umum syariah) dan Suku Bunga (untuk bank umum konvensional) dengan judul “Determinan Non Performing Financing Pada Bank Umum Konvensional Dan Bank Umum Syariah 2013-2018”.

## B. Rumusan Masalah

Dari latar belakang diatas, permasalahan yang akan dirumuskan adalah :

1. Bagaimana pengaruh *Loan to Deposit Ratio* (LDR) pada Bank Umum Konvensional terhadap *Non Performing Loan* dalam jangka pendek dan jangka panjang ?
2. Bagaimana pengaruh *Financing to Deposit Ratio* (FDR) terhadap *Non Performing Financing* pada Bank Umum Syariah dalam jangka pendek dan jangka panjang ?
3. Bagaimana pengaruh *Capital Adequacy Ratio* (CAR) terhadap *Non Performing Loan* pada Bank Umum Konvensional dan *Non Performing Financing* pada Bank Umum Syariah dalam jangka pendek dan jangka panjang ?
4. Bagaimana pengaruh *Net Income Margin* (NIM) terhadap *Non Performing Loan* pada Bank Umum Konvensional dalam jangka pendek dan jangka panjang ?
5. Bagaimana pengaruh *Net Profit Margin* (NPM) terhadap *Non Performing Financing* dalam jangka pendek dan jangka panjang ?
6. Bagaimana pengaruh Kebijakan LTV terhadap *Non Performing Loan* pada Bank Umum Konvensional dan kebijakan FTV terhadap *Non Performing Financing* pada Bank Umum Syariah dalam jangka pendek dan jangka panjang ?
7. Bagaimana pengaruh Inflasi terhadap *Non Performing Loan* pada Bank Umum Konvensional dan *Non Performing Financing* pada Bank Umum Syariah dalam jangka pendek dan jangka panjang ?
8. Bagaimana pengaruh Suku Bunga terhadap *Non Performing Loan* pada Bank Umum Konvensional dalam jangka pendek dan jangka panjang ?

9. Bagaimana pengaruh Tingkat Pembiayaan terhadap *Non Performing Financing* terhadap Bank Umum Syariah dalam jangka pendek dan jangka panjang

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui pengaruh LDR terhadap NPL pada Bank Umum Konvensional.
2. Untuk mengetahui pengaruh FDR terhadap NPF pada Bank Umum Syariah.
3. Untuk mengetahui pengaruh CAR terhadap NPL pada Bank Umum Konvensional dan NPF pada Bank Umum Syariah.
4. Untuk mengetahui pengaruh NIM terhadap NPL pada Bank Umum Konvensional.
5. Untuk mengetahui pengaruh NPM terhadap NPF pada Bank Umum Syariah.
6. Untuk mengetahui pengaruh Kebijakan LTV terhadap NPL pada Bank Umum Konvensional dan kebijakan FTV terhadap NPF pada Bank Umum Syariah.
7. Untuk mengetahui pengaruh Inflasi terhadap NPL pada Bank Umum Konvensional dan NPF pada Bank Umum Syariah.
8. Untuk mengetahui pengaruh Suku Bunga terhadap NPL pada Bank Umum Konvensional.
9. Untuk mengetahui pengaruh Tingkat Pembiayaan terhadap NPF pada Bank Umum Syariah

#### **D. Manfaat Penelitian**

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan pengetahuan, keragaman referensi untuk bagian perpustakaan kampus di bagian studi tentang *Non Performing Loan* pada perbankan konvensional dan *Non Performing Financing* pada perbankan syariah di Indonesia.

2. Manfaat Praktis

Adanya penelitian ini dapat membantu pertimbangan pemerintah dalam mengambil arah kebijakan yang baik tentang LTV dan FTV agar dapat memaksimalkan pendapatan dan menurunkan tingkat NPL pada bank konvensional dan NPF pada bank syariah.