
**PENGARUH SUKU BUNGA KREDIT PROPERTI DAN INFLASI TERHADAP NPL
SEKTOR PROPERTI DI INDONESIA**

HASTINA FEBRIATY
tina_febriaty@yahoo.co.id

ABSTRAK

Perbankan Indonesia pertama kali mengalami peristiwa kredit bermasalah (*Non Performing Loan*) pada sektor properti yaitu pada saat masa krisis moneter tahun 1997-1998. Pada saat itu Indonesia terkena dampak krisis ekonomi global yang mengakibatkan penurunan nilai tukar rupiah (kurs) dan peningkatan suku bunga kredit secara tajam yang melonjak hingga 50%. Kondisi ini berdampak pada sektor properti kala itu, dimana banyak pengembang properti yang mengalami kredit bermasalah dan berakhir bangkrut. Berdasarkan hasil estimasi dengan metode regresi berganda menggunakan *software* Eviews 8, ukuran *goodness of fit* yang diperoleh sebesar 78%, variable *independent* yaitu suku bunga kredit sektor properti, dan inflasi secara simultan berpengaruh signifikan terhadap variable *dependen*. Sementara itu secara parsial, variable suku bunga kredit sektor properti dan inflasi berpengaruh terhadap *Non Performing Loan* (NPL) sektor properti di Indonesia.

Kata kunci: SBK sektor properti, inflasi dan NPL sektor properti di Indonesia.

A. LATAR BELAKANG

Jumlah penduduk Indonesia dari tahun ke tahun mengalami kenaikan. Menurut data dari Badan Pusat Statistik jumlah penduduk Indonesia tahun 2015 mencapai 254,9 Juta jiwa dan jika dibandingkan tahun 2014 jumlah penduduk di Indonesia sebesar 252 juta jiwa. Hal tersebut membuat Indonesia menjadi salah satu Negara yang dilirik oleh pengusaha atau swasta untuk mendapatkan keuntungan dari investasi yang dilakukan di Indonesia dan ini juga mengakibatkan permintaan sektor properti juga ikut mengalami peningkatan khususnya perumahan. Hal ini disebabkan karena sektor properti merupakan salah satu kebutuhan pokok penduduk yang akan tetap bertambah seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk di suatu wilayah. Naiknya permintaan akan tempat tinggal oleh penduduk di Indonesia membuat pemerintah membuat kebijakan satu juta rumah, yaitu program yang bertujuan menciptakan peningkatan penyediaan rumah bagi penduduk Indonesia, khususnya untuk rumah menengah kebawah. Seiring dengan naiknya permintaan rumah, harga rumah juga ikut mengalami kenaikan. Hal ini mengakibatkan kemampuan masyarakat untuk dapat membeli rumah semakin menurun. Dalam hal ini perbankan berperan sebagai penyalur kredit pada sektor properti karena kredit memberikan kemudahan bagi masyarakat untuk dapat memiliki rumah, produk perbankan berupa Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan wadah pembiayaan masyarakat untuk dapat membeli atau memiliki rumah dengan membayar secara mengangsur. Selain KPR, Kredit sektor properti di Indonesia meliputi kredit konstruksi, kredit real estat dan KPA (Kredit Pemilikan Apartemen). Namun kegiatan penyaluran kredit ini memiliki risiko kredit bermasalah atau NPL (*Non Performing Loan*) yang dapat menghancurkan perekonomian bila jumlahnya terlalu besar.

Sektor properti dapat menjadi pendorong bagi kegiatan ekonomi karena meningkatnya kegiatan di bidang properti akan mendorong naiknya berbagai kegiatan di sektor-sektor lain yang terkait. Dalam hal ini sektor properti memiliki efek pelipatgandaan (*multiplier effect*) yakni dengan mendorong serangkaian aktivitas sektor ekonomi yang lain. Seluruh kegiatan ekonomi baik dalam bidang jasa maupun barang pada dasarnya akan selalu membutuhkan produk properti sebagai salah satu faktor produksi. Namun di sisi lain, perkembangan sektor properti yang berlebihan dapat menimbulkan dampak negatif bagi perekonomian. Meningkatnya industri properti yang tidak terkendali sehingga jauh melampaui kebutuhan (*over supply*) dapat berdampak pada terganggunya perekonomian nasional. Gangguan tersebut khususnya bila terjadi penurunan harga di sektor properti secara drastis. Kondisi ini akan mempengaruhi kondisi keuangan perbankan melalui dua aspek yaitu terganggunya likuiditas dan nilai jaminan bank serta kinerja debitur di bidang properti. Kesulitan likuiditas dan penurunan nilai jaminan pada bank ini akan berdampak pada berkurangnya kemampuan bank untuk mengatasi kredit macet atau bermasalah (*Non Performing Loan*) yang akan timbul. Dan kredit bermasalah juga dapat timbul karena menurunnya kinerja debitur di bidang

properti. Dikarenakan banyak pelaku kredit (debitur), seperti kontraktor yang tidak mampu membayar kredit untuk biaya pembuatan produk properti karena adanya penurunan harga produk properti secara drastis sangat berdampak pada menurunnya profit yang diterima pengembang properti (kontraktor).

Sejak kasus kredit macet sektor properti di tahun 1997-1998. Bank Sentral Indonesia melakukan antisipasi dengan mengeluarkan kebijakan *Loan to Value* (LTV). Kebijakan *Loan to Value* (LTV) merupakan kebijakan untuk mengatur besarnya jumlah kredit yang dapat diberikan oleh bank terhadap nilai agunan pada saat awal, yaitu ditetapkan maksimal 70% atau dengan kata lain uang muka sebesar 30% dari harga jual. Kebijakan ini bertujuan untuk meningkatkan aspek prudential bank dalam penyaluran kredit properti, sehingga risiko kredit macet atau Non Performing Loan (NPL) sektor properti bisa dihindari, karena bank akan lebih berhati-hati dalam memberikan kredit. Namun kebijakan ini justru menjadi salah satu faktor penyebab penurunan tingkat kredit properti nasional ketika kondisi perekonomian sedang tidak stabil. Hal ini dikarenakan tingginya tingkat resiko yang dihadapi perbankan serta pengalaman buruk runtuhnya sektor industri properti pada saat krisis moneter tahun 1998 membuat perbankan berhati-hati dalam menyalurkan kredit.

Kredit macet atau *Non Performing Loan* (NPL) sektor properti di Indonesia menunjukkan tren peningkatan. Peningkatan ini dipicu oleh kondisi perekonomian nasional yang masih belum stabil, akibat dari pertumbuhan GDP Indonesia yang terus menurun sejak delapan tahun terakhir. Naiknya tingkat inflasi juga ikut mempengaruhi peningkatan NPL sektor properti. Pada saat inflasi terjadi pendapatan riil masyarakat menurun, hal ini memicunya kemampuan masyarakat untuk membayar. Masyarakat akan lebih memilih menggunakan uangnya untuk memenuhi kebutuhan pokok yang tidak bisa ditunda seperti kebutuhan pangan, biaya pendidikan, BBM dan lebih memilih menunda pembayaran kredit yang masih bisa diberi jangka waktu. Hal inilah yang dapat menyebabkan naiknya tingkat NPL. Tingkat inflasi yang tinggi memicu meningkatnya NPL sektor properti Indonesia, khususnya subsektor konstruksi. Inflasi menyebabkan naiknya harga bahan baku bangunan sehingga menurunkan kemampuan debitur untuk membayar cicilan kredit konstruksi.

Rumusan Masalah

- a. Apakah suku bunga kredit property berpengaruh terhadap NPL sektor properti?
- b. Apakah inflasi berpengaruh terhadap NPL sektor properti?

B. KAJIAN TEORITIS

1. Bank

Menurut Mishkin (2008:9), bank adalah lembaga keuangan yang menerima dana dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya dalam bentuk kredit.

Teori Penawaran dan Permintaan Uang Keynes

Bagi perbankan, penawaran kredit kepada masyarakat dapat diartikan sebagai bentuk penawaran uang. Dalam teori moneter penawaran uang merupakan jumlah uang yang beredar. Jumlah uang yang beredar di masyarakat, ditentukan oleh pemerintah, bank sentral, bank-bank umum, dan masyarakat (Nopirin, 1990). Sementara menurut Keynes, penawaran uang kepada masyarakat sepenuhnya ditentukan oleh Bank Sentral, dan tidak dipengaruhi oleh suku bunga. Akibatnya kurva penawaran uang Keynes dalam jangka pendek adalah berbentuk vertikal.

2. Kredit

Menurut Veithzal (2007), Kredit adalah penyerahan barang, jasa, atau uang dari satu pihak (kreditor) atas dasar kepercayaan kepada pihak lain (nasabah atau penghutang) dengan janji membayar dari penerima kredit kepada pemberi kredit pada tanggal yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

3. Kredit Properti

Berdasarkan definisi Bank Indonesia, Kredit properti merupakan semua pembiayaan dari perbankan untuk bidang usaha yang kegiatannya berkaitan dengan pengadaan tanah, bangunan dan fasilitasnya untuk dijual atau disewakan. Kredit properti ini diberikan dalam bentuk kredit investasi, kredit modal kerja maupun kredit konsumsi. Dilihat dari komposisinya, Kredit properti terdiri dari

tiga jenis kredit, yaitu kredit konstruksi, kredit real estate, dan kredit pemilikan rumah/apartemen (KPR/KPA). Ketiga jenis kredit tersebut berbeda peruntukkan dan segmen pasarnya. Kredit konstruksi umumnya diberikan kepada para usahawan atau kontraktor untuk membangun perkantoran, mal, ruko dan pusat bisnis lainnya. Kredit real estate diberikan kepada para pengembang untuk membangun kompleks perumahan kelas atas. Sedangkan KPR/KPA diberikan kepada perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah atau apartemen. (www.bi.go.id)

4. Inflasi

Menurut Kamus Bank Indonesia, inflasi adalah keadaan perekonomian yang ditandai oleh kenaikan harga secara cepat sehingga berdampak pada menurunnya daya beli, sering pula diikuti menurunnya tingkat tabungan dan atau investasi karena meningkatnya konsumsi masyarakat dan hanya sedikit untuk tabungan jangka panjang

5. Suku Bunga Kredit

Tingkat suku bunga (*interest rate*) adalah biaya pinjaman atau harga yang harus dibayar untuk dana yang dipinjam, biasanya digambarkan sebagai suatu persentase dari jumlah dana yang dipinjam dalam satu tahun.

C. METODE PENELITIAN.

Penelitian ini dilakukan dengan melihat data-data indikator perbankan dan ekonomi moneter di Bank Indonesia (BI), Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan Badan Pusat Statistik (BPS) melalui media internet dengan situs www.bi.go.id, www.spi.go.id dan www.bps.go.id.

Jenis data yang digunakan adalah data kuantitatif yang merupakan data dalam bentuk angka-angka. Penelitian ini menggunakan data sekunder dan merupakan data runtun waktu (*time series*) dari kuartal I tahun 2012 sampai dengan kuartal IV tahun 2015. Data yang digunakan adalah data suku bunga rata-rata kredit properti dan Inflasi untuk menilai pengaruh tingkat suku bunga kredit properti terhadap *Non Performing Loan* (NPL) sektor properti di Indonesia.

Model Estimasi

$$\text{NPL Properti} = \beta_0 + \beta_1 \text{SBK Properti} + \beta_2 \text{INF} + u$$

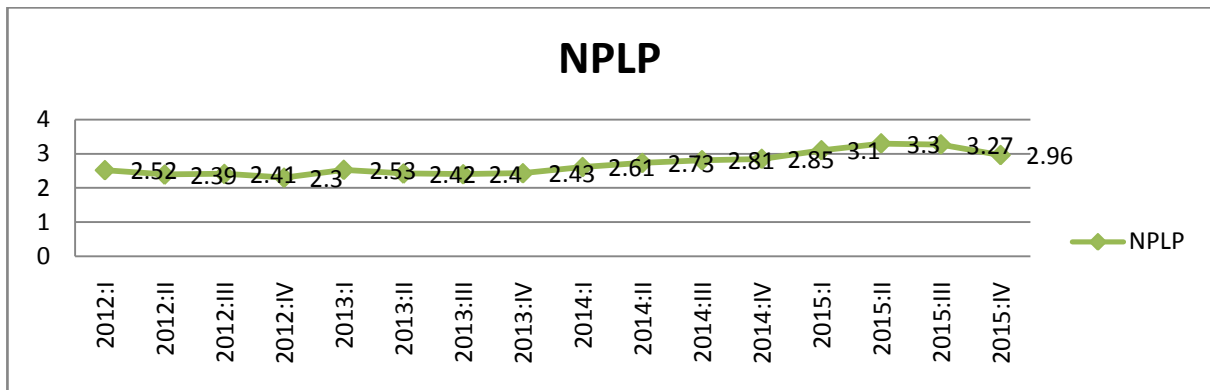
Keterangan:

NPL Properti	= Non performing loan Properti (Y)
β_0	= Intercept (konstanta)
β_1	= Koefisien regresi untuk X1
β_2	= Koefisien regresi untuk X2
SBK Properti	= Suku Bunga Kredit Properti (X1)
INF	= Inflasi (X2)
u	= Error Term

Analisis dilakukan dengan menggunakan model regresi linier untuk metode kuadrat terkecil biasa atau OLS (*ordinary least square methode*) dengan menggunakan aplikasi *eviews 8*.

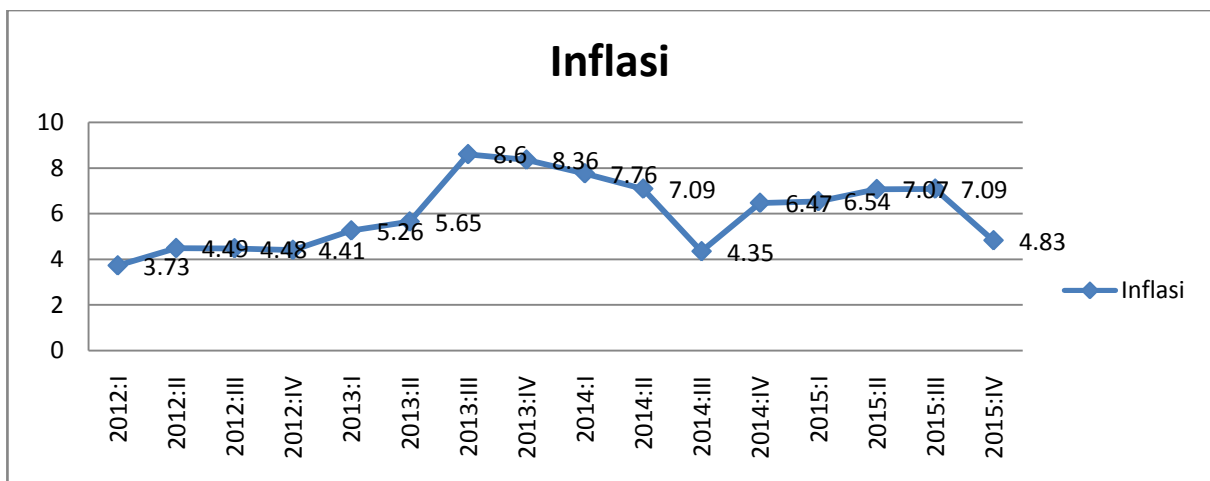
D. ANALISA DAN PEMBAHASAN

Perkembangan rasio Non Performing Loan (Kredit Bermasalah) sektor properti dari tahun 2012 hingga 2015 mengalami fluktuasi dan pertumbuhannya cenderung meningkat. Walaupun tingkat rasio NPL sektor properti di Indonesia dalam 5 tahun tersebut masih dibawah 5%, dimana menurut ketentuan Bank Indonesia artinya kinerja perbankan di Indonesia pada kredit sektor properti masih dalam kategori sehat. Namun melihat angka terakhir dari rasio NPL sektor properti di Indonesia yang sudah mencapai 3% lebih. Hal ini menunjukkan bahwa kredit pada sektor properti di Indonesia saat ini sangat beresiko untuk menjadi tidak sehat. Rasio NPL sektor properti tertinggi selama tahun 2012 sampai dengan 2015 menunjukkan bahwa kuartal III tahun 2015 merupakan NPLP tertinggi yaitu sebesar 3.5%



Gambar 1
Perkembangan Non Performing Loan Sektor Properti

Tingkat inflasi Indonesia dari tahun 2012 sampai dengan tahun 2015 berfluktuasi. tingginya tingkat inflasi pada tahun 2013 yang hingga mencapai angka 8,60% pada kuartal III merupakan dampak dari meningkatnya harga minyak dunia yang berdampak pada naiknya harga minyak domestik. Kenaikan harga minyak dunia yang cukup besar dan terus menerus menyebabkan pemerintah Indonesia tidak sanggup lagi untuk membendung harga minyak dalam negeri melalui subsidi, karena subsidi bahan bakar yang besar mengancam untuk mendorong defisit APBN melewati level 3% dari Produk Domestik Bruto (PDB) pada saat itu. sedangkan hukum Indonesia melarang defisit APBN untuk melewati 3% dari PDB. (www. indonesia- investments.com)



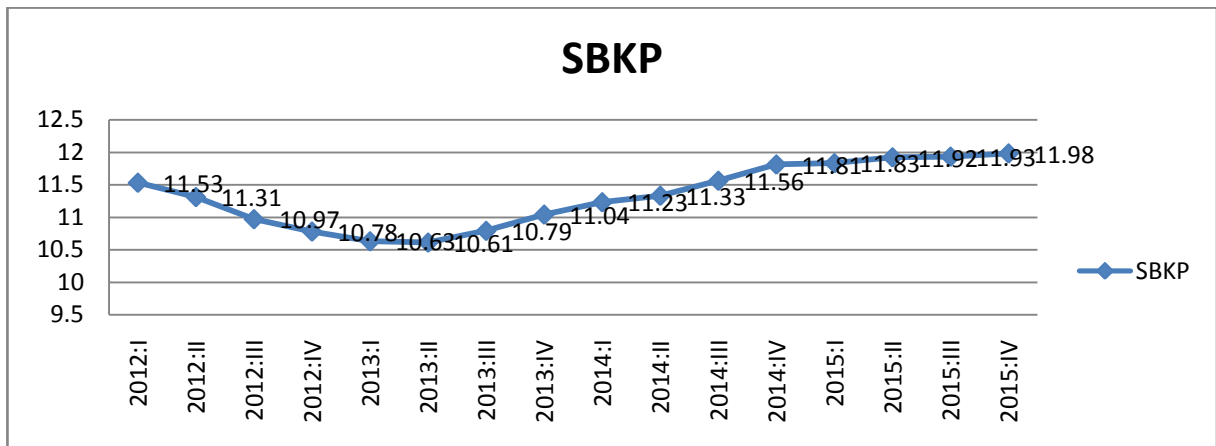
Gambar 2
Perkembangan Inflasi di Indonesia

Dari gambar 3 dibawah ini menunjukkan bahwa pergerakan suku bunga kredit sektor properti di Indonesia dari tahun 2012 sampai tahun 2015 berfluktuasi. Dimana pada tahun 2012 sampai awal tahun 2013 terjadi penurunan tingkat suku bunga kredit sektor properti. Penurunan suku bunga kredit ini dilakukan dengan tujuan untuk merangsang pertumbuhan kredit yang sempat menurun disepanjang tahun tersebut, penurunan tajam tingkat pertumbuhan kredit properti terjadi pada kuartal III tahun 2012 yang saat itu tingkat pertumbuhan kreditnya cukup tinggi mencapai 6,87% turun drastis menjadi 2,53% pada kuartal IV tahun 2012 dan terus mengalami penurunan hingga menjadi 2,31% pada awal tahun 2013.

Penurunan tingkat suku bunga kredit properti yang terjadi hingga kuartal II tahun 2013 telah berhasil mendorong pertumbuhan kredit yang meningkat tajam menjadi 8,00%. Pertumbuhan yang terlalu drastis ini juga tidak baik jika tidak dilakukan pengendalian, karena akan berdampak pada over supply pada sektor properti yang berakibat pada penurunan drastis harga properti. Penurunan drastis

harga properti dapat mengakibatkan gangguan pada keuangan perbankan, yang merugikan pihak kreditur maupun debitur

Oleh karena itu, pada pertengahan tahun 2016 Bank Indonesia menurunkan tingkat Suku Bunga (BI rate) dan berhasil menurunkan tingkat suku bunga kredit sektor properti di Indonesia. Dengan tujuan untuk merangsang kembali pertumbuhan kredit pada sektor properti dan mengurangi tingkat pertumbuhan kredit macet atau kredit bermasalah pada sektor properti di Indonesia.



Gambar 3
Perkembangan Suku Bunga Kredit Sektor Properti

Hasil Analisis Regresi

Dependent Variable: LOG(NPLP)
Method: Least Squares
Date: 08/03/17 Time: 16:18
Sample: 2012Q1 2015Q4
Included observations: 16

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
LOG(SBKP)	2.321222	0.350826	6.616457	0.0000
LOG(INFLASI)	0.106536	0.056994	1.869229	0.0843
C	-4.837236	0.854015	-5.664110	0.0001
R-squared	0.787339	Mean dependent var		0.982681
Adjusted R-squared	0.754622	S.D. dependent var		0.117740
S.E. of regression	0.058323	Akaike info criterion		-2.678277
Sum squared resid	0.044221	Schwarz criterion		-2.533417
Log likelihood	24.42622	Hannan-Quinn criter.		-2.670859
F-statistic	24.06505	Durbin-Watson stat		1.211024
Prob(F-statistic)	0.000043			

Dari hasil estimasi yang diperoleh dapat dibuat sebuah interpretasi model atau hipotesa yang diambil melalui hasil regresi ini, yaitu:

- Bahwa variabel suku bunga kredit sektor properti (SBKProperti) mempunyai pengaruh positif terhadap *Non Performing Loan* sektor properti di Indonesia, hal tersebut disebabkan karena nilai koefisien variabel suku bunga kredit (SBK) sektor properti lebih besar ($>$) dari $\alpha = 5\%$ atau 0,05 yaitu 2.321222. Artinya, apabila nilai suku bunga kredit sektor properti (%) dinaikkan sebesar 1%, maka akan menambah nilai *Non Performing Loan* sektor properti di Indonesia sebesar 2.321222% (*ceterisparibus*).

- b. Bahwa variabel Inflasi (INF) mempunyai pengaruh positif terhadap *Non Performing Loan* sektor properti di Indonesia, hal tersebut disebabkan karena nilai koefisien variabel Inflasi (INF) lebih besar(>) dari $\alpha=5\%$ atau 0,05 yaitu 0,106536. Artinya, apabila nilai Inflasi(%) dinaikkan sebesar 1%, maka akan menambah nilai *Non Performing Loan* sektor properti di Indonesia sebesar 0,106536% (*ceteris paribus*).

D. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Hasil regresi/estimasi menunjukkan bahwa pengaruh INF dan SBK Properti sebesar 78% sedangkan sisanya 22% dijelaskan oleh variabel lain yang dimasukkan kedalam model estimasi, atau berada dalam disturbance error term.

Secara simultan (bersama-sama) INF dan SBK Properti berpengaruh terhadap pembentukan nilai NPL sektor properti di Indonesia sedangkan secara parsial, variable INF dan SBK Properti berpengaruh terhadap kredit bermasalah atau *Non Performing Loan* (NPL) sektor properti di Indonesia.

Saran

Pemerintah khususnya harus melakukan kebijakan terbaik terkait penentuan tingkat suku bunga sehingga suku bunga kredit sektor properti dan inflasi di Indonesia dapat terkendali. Selain itu, pemerintah juga harus aktif dalam mengawasi dan membuat batasan terhadap kinerja perbankan di Indonesia, sehingga perbankan di Indonesia dapat berperan dalam upaya penurunan tingkat kredit bermasalah

DAFTAR PUSTAKA

- Ariefianto, Moch. Doddy. 2012. *Ekonometrika*. Erlangga, Jakarta.
- Ahmad Azhar, Basyir. 2000. *Asas-Asas Hukum Muamalat*. UII Press, Yogyakarta.
- A. McEachern, William. 2000. *Ekonomi Makro: Pendekatan Kontemporer*. Salemba Empat, Jakarta.
- Gujarati, Domar. 2003. *Basic Econometric* edisi keempat. Mc Graw-Hill/Irvin. Ghozali, Imam. 2011. *Aplikasi Analisis Multivariate dengan Program IBM SPSS* 19,5th edition, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang.
- Kasmir. 2003. *Dasar-dasar Perbankan* Edisi 1. PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Mishkin, Frederic S. 2008. *Ekonomi Uang, Perbankan, dan Pasar Keuangan* edisi 8. Salemba Empat, Jakarta.
- Nachrowi dan Hardius Usman. 2006. *Pendekatan Populer dan Praktis Ekonometrika untuk Analisis Ekonomi dan Keuangan*. Universitas Indonesia.
- Nopirin. 1992. *Ekonomi Moneter* Edisi Ketiga. BPFE, Jogjakarta.
- Rivai, Veithzal, dkk. 2007. *Bank and Financial Institution Management* edisi 1. PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Sukirno, Sadono. 2004. *Teori Pengantar Makro Ekonomi*, 3rd edition. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Sutojo, Siswanto. 2007. *Analisis Kredit Bank Umum* Edisi Baru. Penerbit PT Damar Mulia Pustaka, Jakarta.
- ” Outlook Ekonomi Indonesia 2009-2014”. Bank Indonesia, Jakarta, 2009.
- Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016 Tentang Rasio Loan To Value Untuk Kredit Properti, Rasio Financing To Value Untuk Pembiayaan Properti, Dan Uang Muka Untuk Kredit Atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor.
- Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 30/12/KEP/DIR Undang-Undang RI Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan. www.bi.go.id