

## II. TINJAUAN PUSTAKA

### A. Tinjauan Teori

#### 1. Teori Permintaan Aset

Teori permintaan aset adalah teori ekonomi yang menjelaskan kriteria-kriteria penting yang dapat mempengaruhi seseorang dalam memutuskan jumlah aset yang akan dibeli. Mishkin (2011) menjelaskan tentang konsep dasar teori permintaan aset melalui buku yang berjudul “*The Economics of Money, Banking, and Financial Market, 8th edition*”. Berikut beberapa faktor yang dapat mempengaruhi permintaan aset:

1. Kekayaan yaitu keseluruhan sumber daya yang dimiliki oleh individu, termasuk semua aset
2. Perkiraan imbal hasil yaitu perkiraan imbal hasil periode mendatang pada satu aset relatif terhadap aset lain.
3. Resiko yaitu derajat ketidakpastian yang terkait dengan imbal hasil pada satu aset relatif terhadap aset lain.
4. Likuiditas yaitu kecepatan dan kemudahan suatu aset untuk diubah menjadi aset uang pada satu aset relatif terhadap aset lain.

Kekayaan memiliki pengaruh positif terhadap permintaan aset. Dengan asumsi faktor lainnya tetap, peningkatan kekayaan menaikkan jumlah permintaan suatu aset. Jika kekayaan seseorang meningkat maka dia memiliki sumber daya yang tersedia untuk membeli aset berupa KPR dan dengan secara otomatis permintaan KPR akan mengalami peningkatan.

Perkiraan imbal hasil memiliki pengaruh positif terhadap permintaan aset. Dengan asumsi lainnya tetap, jika perkiraan imbal hasil dari suatu aset relatif terhadap aset alternatif meningkat maka permintaan atas aset tersebut akan meningkat. Imbal hasil suatu aset (seperti KPR) mengukur berapa banyak keuntungan yang kita peroleh dari pemilikan KPR. Imbal hasil dari permintaan KPR dilihat dari peningkatan harga rumah. Peningkatan harga rumah yang pasti dan secara terus menerus akan memberikan keuntungan dalam memiliki aset berupa rumah. Selain itu nilai tukar yang tinggi dapat mempengaruhi harga bahan bangunan dan upah pekerja sehingga dapat mempengaruhi harga rumah.

Resiko memiliki pengaruh negatif terhadap permintaan aset. Dengan asumsi lainnya tetap, jika resiko dari suatu aset relatif terhadap aset alternatif meningkat maka permintaan atas aset tersebut akan menurun. Resiko dari permintaan KPR dilihat dari tingkat suku bunga yang ditetapkan bank. Suku bunga yang lebih tinggi di suatu bank dapat memberikan ketidakpastian imbal hasil kepada nasabah di masa mendatang sehingga nasabah akan memilih bank yang memiliki suku bunga yang rendah dibandingkan dengan bank lainnya.

Likuiditas memiliki pengaruh positif terhadap permintaan aset. Dengan asumsi lainnya tetap, semakin likuid suatu aset relatif terhadap aset alternatif maka aset tersebut akan semakin menarik dan permintaan atas aset tersebut akan meningkat.

Sebuah rumah bukanlah aset yang sangat likuid karena sulit untuk menemukan pembeli dengan cepat. Jika sebuah rumah dijual untuk membayar tagihan-tagihan, rumah tersebut harus dijual dengan harga yang lebih murah. Selain itu, biaya transaksi untuk menjual rumah (komisi pialang, biaya notaris dan sebagainya) cukup besar. Apabila dibandingkan dengan valuta asing maka aset berupa rumah sangat tidak likuid maka nilai tukar dapat mempengaruhi seseorang dalam menentukan aset yang akan dipilihnya.

Tabel 2. Respon Jumlah Permintaan Aset terhadap Perubahan Kekayaan, Perkiraan Imbal Hasil, Resiko dan Likuiditas.

Variabel	Perubahan Variabel	Perubahan Jumlah Permintaan
Kekayaan	↑	↑
Perkiraan Imbal Hasil	↑	↑
Resiko	↑	↓
Likuiditas	↑	↑

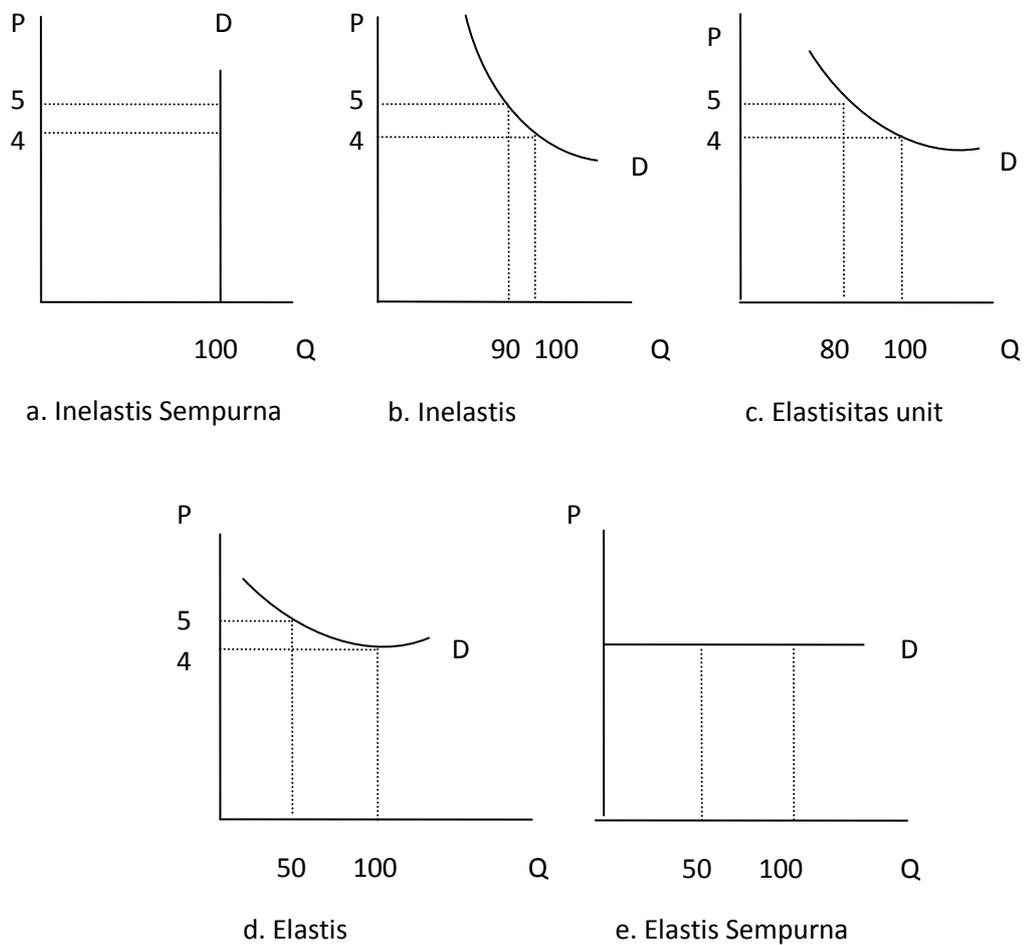
Sumber: Mishkin (2011) *“The Economics of Money, Banking, and Financial Market, 8th edition”*

Mankiw (2014) menjelaskan tentang elastisitas permintaan melalui buku yang berjudul *“Principles of Economics, 7th edition”*. Elastisitas permintaan adalah suatu indikator yang mengukur seberapa responsif jumlah permintaan berubah terhadap salah satu faktor yang menentukan. Konsumen biasanya membeli lebih banyak barang ketika harga sebuah barang turun, ketika pendapatan konsumen tinggi, ketika harga barang substitusinya tinggi atau ketika harga barang komplementernya turun. Tetapi elastisitas membahas mengenai permintaan bersifat kualitatif, bukan kuantitatif.

Elastisitas harga permintaan adalah suatu indikator yang mengukur perubahan dari suatu barang akibat dari perubahan harga barang tersebut, dihitung sebagai berikut:

$$\text{Elastisitas Harga Permintaan} = \frac{\text{Perubahan persentase jumlah permintaan}}{\text{Perubahan persentase harga}}$$

Elastisitas harga permintaan untuk setiap barang mengukur seberapa besar kerelaan konsumen untuk mengubah banyaknya konsumsi barang ketika harga naik. Artinya, elastisitas mencerminkan berbagai kekuatan ekonomi, sosial, ataupun psikologi yang membentuk selera konsumen. Terdapat beberapa aturan umum mengenai faktor-faktor yang menentukan elastisitas harga permintaan. Salah satu faktor yang menentukan elastisitas harga permintaan adalah tersedianya barang substitusi terkait. Barang-barang yang memiliki substitusi permintaannya cenderung lebih statis karena lebih mudah bagi konsumen untuk beralih barang tersebut ke substitusinya. Faktor kedua yang dapat menentukan elastisitas harga permintaan adalah kebutuhan versus kemewahan. Kebutuhan cenderung memiliki permintaan yang inelastis, sedangkan kemewahan memiliki permintaan yang elastis. Faktor lain yang menentukan elastisitas harga permintaan yaitu pengertian pasar. Elastisitas permintaan dari setiap pasar bergantung pada bagaimana kita mengartikan batas-batas pasar. Pasar yang diartikan secara sempit cenderung memiliki permintaan yang lebih elastis daripada pasar yang lebih luas. Hal ini dikarenakan dalam arti sempit lebih mudah untuk menentukan barang substitusinya. Faktor lain yang menentukan elastisitas harga permintaan yaitu jangka waktu. Barang cenderung memiliki permintaan yang lebih elastis untuk jangka waktu yang lebih panjang.



Gambar 7. Macam-Macam Elastisitas Harga Permintaan

Sumber: Mankiw (2014) "Principles of Economics, 7th edition".

Ekonom mengklasifikasikan kurva permintaan berdasarkan elastisitasnya.

Permintaan disebut elastis jika elastisitasnya lebih besar dari 1 yang artinya

jumlah berubah lebih besar daripada harga. Permintaan disebut inelastis ketika

elastisitasnya kurang dari 1, yang artinya jumlah berubah lebih kecil daripada

harga. Jika elastisitas sama dengan 1, jumlah berubah sama besar dengan

perubahan harga, dan permintaan disebut memiliki elastisitas unit. Karena

elastisitas harga permintaan mengukur berapa besar perubahan jumlah permintaan

terhadap perubahan harga maka elastisitas berkaitan erat dengan kemiringan kurva permintaan. Semakin landai kurva permintaan yang melawati suatu titik maka semakin besar elastisitas harga permintaan. Semakin curam kurva permintaan yang melewati sebuah titik maka semakin kecil elastisitas harga permintaan. Selain elastisitas harga permintaan, ekonom juga menggunakan elastisitas lain untuk menggambarkan perilaku pembeli di pasar yaitu elastisitas pendapatan dari permintaan dan elastisitas harga silang dari permintaan. Elastisitas pendapatan dari permintaan adalah mengukur berapa banyak jumlah permintaan karena pendapatan konsumen berubah, dihitung sebagai berikut:

$$\text{Elastisitas Pendapatan} = \frac{\text{Perubahan persentase jumlah permintaan}}{\text{Perubahan persentase pendapatan}}$$

Pada barang normal, elastisitas pendapatan berbeda-beda dalam hal besarnya. Kebutuhan dasar, seperti makanan dan pakaian cenderung memiliki elastisitas pendapatan kecil karena konsumen tanpa memandang seberapa kecil pendapatannya, memilih untuk membeli beberapa dari barang-barang ini. Barang-barang mewah, seperti kaviar dan berlian, cenderung memiliki elastisitas pendapatan yang besar karena konsumen merasa mereka dapat hidup tanpa benda-benda ini ketika pendapatan mereka cukup rendah. Elastisitas harga silang dari permintaan adalah mengukur berapa besar perubahan jumlah permintaan ketika barang-barang lain berubah. Positif atau negatifnya elastisitas harga silang dipengaruhi oleh barang-barang tersebut bersifat substitusi atau komplementer.

Elastisitas harga silang dihitung sebagai berikut:

$$\text{Elastisitas Harga Silang} = \frac{\text{Perubahan persentase jumlah permintaan untuk barang 1}}{\text{Perubahan persentase harga untuk barang 2}}$$

Menurut Mankiw (2007) menjelaskan tentang perdebatan teori konsumsi menurut beberapa ekonom melalui buku yang berjudul “*Macroeconomics*”. Keynes menyatakan bahwa konsumsi dipengaruhi oleh pendapatan sekarang. Tetapi beberapa studi terbaru yang menyatakan konsumsi tidak hanya dipengaruhi oleh pendapatan sekarang tetapi juga dipengaruhi oleh kekayaan, pendapatan masa depan yang diduga dan tingkat bunga. .

## **2. Kredit**

Deputi Direktur Direktorat Hukum Bank Indonesia menyampaikan pengaturan pemberian kredit Bank Umum dalam diskusi hukum. Beliau menyampaikan tentang pengertian kredit menurut undang-undang perbankan. UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan UU No. 10 Tahun 1998 (UU Perbankan) mendefinisikan kredit sebagai 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. Berdasarkan pasal tersebut terdapat beberapa unsur perjanjian kredit yaitu :

- a. Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu;
- b. Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain
- c. Terdapat kewajiban pihak peminjam untuk melunasi utangnya dalam jangka waktu tertentu;
- d. Pelunasan utang yang disertai dengan bunga.

Unsur pertama dari Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu; uang di sini seogianya ditafsirkan sebagai sejumlah dana (tunai dan saldo rekening giro) baik dalam mata uang rupiah maupun valuta asing. Dalam pengertian “penyediaan tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu” adalah cerukan (overdraft), yaitu saldo negatif pada rekening giro nasabah yang tidak dapat dibayar lunas pada akhir hari, pengambilalihan tagihan dalam rangka kegiatan anjak piutang (factoring) dan pengambilalihan (pembelian) kredit atau piutang dari pihak lain seperti negosiasi hasil ekspor.

Unsur kedua dari kredit adalah persetujuan atau kesepakatan antara bank dan debitur. Sesuai dengan Pasal 1320 KUHPdata, agar suatu perjanjian menjadi sah diperlukan empat syarat, yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perjanjian, terdapat obyek tertentu dan ada suatu kausa (cause) yang halal. Selain kesepakatan antara debitur dan kreditur juga diperlukan ketiga syarat lain tersebut di atas sebagai dasar untuk menyatakan sahnya suatu perjanjian.

Unsur ketiga dari kredit adalah adanya kewajiban debitur untuk mengembalikan jumlah keseluruhan kredit yang dipinjam kepada kreditur dalam jangka waktu tertentu. Hal ini merupakan konsekuensi logis dari adanya hubungan pinjam meminjam antara debitur dan kreditur. Unsur yang terakhir adalah adanya pengenaan bunga terhadap kredit yang dipinjamkan. Bunga merupakan nilai tambah yang diterima kreditur dari debitur atas sejumlah uang yang dipinjamkan kepada debitur dimaksud.

Peraturan Bank Indonesia Nomer 14/15.PBI/2012 tentang penilaian kualitas aset bank umum menyatakan pengertian kredit yaitu 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, termasuk:

- a. cerukan (*overdraft*), yaitu saldo negatif pada rekening giro nasabah yang tidak dapat dibayar lunas pada akhir hari;
- b. pengambilalihan tagihan dalam rangka kegiatan anjak piutang; dan
- c. pengambilalihan atau pembelian kredit dari pihak lain.

Deputi Direktur Direktorat Hukum Bank Indonesia dalam diskusinya juga menyampaikan tentang beberapa regulasi Bank Indonesia yang terkait dengan pemberian kredit bank. UU Perbankan telah mengamanatkan agar bank senantiasa berpegang pada prinsip kehati-hatian dalam melaksanakan kegiatan usahanya, termasuk dalam memberikan kredit. Selain itu, Bank Indonesia sebagai otoritas perbankan juga menetapkan peraturan-peraturan dalam pemberian kredit oleh perbankan. Beberapa regulasi dimaksud antara lain adalah regulasi mengenai Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Bank bagi Bank Umum, Batas Maksimal Pemberian Kredit, Penilaian Kualitas Aktiva dan Sistem Informasi Debitur

### **2.1 Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Bank bagi Bank Umum**

Dalam peraturan Bank Indonesia tentang kewajiban penyusunan dan pelaksanaan kebijakan perkreditan bank bagi Bank Umum menjelaskan pemberian kredit merupakan kegiatan utama bank yang mengandung risiko yang dapat berpengaruh pada kesehatan dan kelangsungan usaha bank, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus berpegang pada azas-azas perkreditan yang sehat guna melindungi dan

memelihara kepentingan dan kepercayaan masyarakat. Agar pemberian kredit dapat dilaksanakan secara konsisten dan berdasarkan asas-asas perkreditan yang sehat, maka diperlukan suatu kebijakan perkreditan yang tertulis. Berkenaan dengan hal tersebut, Bank Indonesia telah menetapkan ketentuan mengenai kewajiban bank umum untuk memiliki dan melaksanakan kebijakan perkreditan bank berdasarkan pedoman penyusunan kebijakan perkreditan bank dalam SK Dir BI No. 27/162/KEP/DIR tanggal 31 Maret 1995 dan diperjelas dengan dikeluarkannya Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 12/38/DPNP 2010 perihal Pedoman Penyusunan *Standard Operating Procedure* Administrasi Kredit Pemilikan Rumah dalam Rangka Sekuritisasi.

Berdasarkan SK Dir BI tersebut, Bank Umum wajib memiliki kebijakan perkreditan bank secara tertulis yang disetujui oleh dewan komisaris bank dengan sekurang-kurangnya memuat dan mengatur hal-hal pokok sebagai berikut :

- a. prinsip kehati-hatian dalam perkreditan;
- b. organisasi dan manajemen perkreditan;
- c. kebijakan persetujuan kredit;
- d. dokumentasi dan administrasi kredit;
- e. pengawasan kredit;
- f. penyelesaian kredit bermasalah.

Kebijakan perkreditan bank dimaksud wajib disampaikan kepada Bank Indonesia. Dalam pelaksanaan pemberian kredit dan pengelolaan perkreditan bank wajib mematuhi kebijakan perkreditan bank yang telah disusun secara konsekuen dan konsisten.

## 2.2 Batas Maksimal Pemberian Kredit

Dalam peraturan Bank Indonesia tentang batas maksimum pemberian kredit menjelaskan pembatasan penyediaan dana adalah persentase tertentu dari modal bank yang dikenal dengan batas maksimum pemberian kredit (BMPK). BMPK mendapatkan dasar pengaturan dalam UU Perbankan. Pengaturan tersebut selanjutnya dijabarkan oleh Bank Indonesia dalam Peraturan Bank Indonesia (PBI) No. 7/3/PBI/2005 tentang Batas Maksimum Pemberian Kredit Bank Umum. Berdasarkan PBI tersebut, BMPK adalah persentase maksimum penyediaan dana yang diperkenankan terhadap modal bank.

Tujuan ketentuan BMPK adalah untuk melindungi kepentingan dan kepercayaan masyarakat serta memelihara kesehatan dan daya tahan bank, dimana dalam penyaluran dananya, bank diwajibkan mengurangi risiko dengan cara menyebarkan penyediaan dana sesuai dengan ketentuan BMPK yang telah ditetapkan sedemikian rupa sehingga tidak terpusat pada peminjam dan/atau kelompok peminjam tertentu. Penyediaan dana dalam kerangka BMPK tidak hanya berupa kredit, tetapi meliputi seluruh portofolio penyediaan dana yaitu penanaman dana bank dalam bentuk :

- a. kredit;
- b. surat berharga;
- c. penempatan;
- d. surat berharga yang dibeli dengan janji dijual kembali;
- e. tagihan akseptasi;
- f. derivatif kredit (*credit derivative*);

- g. transaksi rekening administratif (seperti *guarantee, letter of credit, standby letter of credit*);
- h. tagihan derivatif;
- i. potential future credit exposure;
- j. penyertaan modal;
- k. penyertaan modal sementara;
- l. bentuk penyediaan dana lainnya yang dapat dipersamakan dengan huruf a sampai dengan huruf k.

Seluruh portofolio penyediaan dana kepada pihak terkait dengan bank dapat dilakukan paling tinggi 10 % dari modal bank. Untuk penyediaan dana kepada seorang peminjam yang bukan merupakan pihak terkait dengan bank dapat dilakukan paling tinggi 20 % dari modal bank. Sementara, penyediaan dana kepada satu kelompok peminjam yang bukan merupakan pihak terkait dapat dilakukan paling tinggi 25 % dari modal bank.

Peminjam digolongkan sebagai anggota suatu kelompok peminjam apabila peminjam mempunyai hubungan pengendalian dengan peminjam lain baik melalui hubungan kepemilikan, kepengurusan dan/atau keuangan. Sementara, pihak terkait adalah peminjam dan/atau kelompok peminjam yang mempunyai keterkaitan dengan bank sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 PBI No. 7/3/PBI/2005. Bank wajib memiliki dan menatausahakan daftar rincian pihak terkait dengan bank dan dilaporkan kepada Bank Indonesia.

Pengecualian diberlakukan terhadap perusahaan-perusahaan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dan/atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) yang tidak diperlakukan sebagai kelompok peminjam sepanjang hubungan tersebut semata-

mata disebabkan karena kepemilikan langsung pemerintah Indonesia. Selain itu penyediaan dana bank kepada BUMN untuk tujuan pembangunan dan mempengaruhi hajat hidup orang banyak dapat dilakukan paling tinggi sebesar 30 % dari modal bank.

Kemudian dapat ditambahkan bahwa pengambilalihan (negosiasi) wesel ekspor berjangka dikecualikan dari perhitungan BMPK sepanjang wesel ekspor berjangka diterbitkan atas dasar letter of credit berjangka yang sesuai dengan *Uniform Customs and Practice for Documentary Credits* (UCP) yang berlaku, dan telah diaksep oleh Prime Bank. Bank yang melakukan pelanggaran BMPK dan atau pelampauan BMPK dikenakan sanksi penilaian tingkat kesehatan bank sebagaimana diatur dalam ketentuan Bank Indonesia yang berlaku. Pelanggaran BMPK adalah selisih lebih antara persentase BMPK yang diperkenankan dengan persentase penyediaan dana terhadap modal bank pada saat pemberian penyediaan dana.

Sementara, pelampauan BMPK adalah selisih lebih antara persentase BMPK yang diperkenankan dengan persentase penyediaan dana terhadap modal bank pada saat tanggal laporan dan tidak termasuk pelanggaran BMPK sebagaimana dimaksud di atas. Penyediaan dana oleh Bank dikategorikan sebagai pelampauan BMPK apabila disebabkan oleh :

- a. penurunan modal bank;
- b. perubahan nilai tukar;
- c. perubahan nilai wajar;
- d. penggabungan usaha dan atau perubahan struktur kepengurusan yang menyebabkan perubahan pihak terkait dan atau kelompok peminjam;

e. perubahan ketentuan.

Dalam hal terjadi pelanggaran BMPK dan atau pelampauan BMPK, bank wajib menyusun dan menyampaikan rencana tindakan (action plan) untuk penyelesaiannya yang setidaknya memuat langkah-langkah untuk penyelesaian pelanggaran BMPK dan atau pelampauan BMPK serta target waktu penyelesaian sesuai dengan ketentuan dalam PBI No. 7/3/PBI/2005. Bank yang menyampaikan action plan untuk pelanggaran BMPK setelah batas akhir waktu sampai dengan 14 (empat belas) hari kerja setelah batas akhir waktu tersebut, dikenai sanksi berupa kewajiban membayar sebesar Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari kerja keterlambatan.

Sementara, bank yang menyampaikan action plan untuk pelampauan BMPK setelah batas akhir waktu sampai dengan 14 (empat belas) hari kerja setelah batas akhir waktu tersebut, dikenai sanksi berupa kewajiban membayar sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari kerja keterlambatan. Selanjutnya bank juga diwajibkan untuk menyampaikan laporan pelaksanaan action plan masing-masing untuk pelanggaran BMPK dan pelampauan BMPK kepada Bank Indonesia paling lambat 14 (empat belas) hari kerja setelah realisasi action plan. Bank yang menyampaikan laporan pelaksanaan action plan setelah batas akhir waktu sampai dengan 14 (empat belas) hari kerja setelah batas waktu tersebut, dikenai sanksi berupa kewajiban membayar sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari kerja keterlambatan.

Bank yang tidak menyelesaikan pelanggaran BMPK dan atau pelampauan BMPK sesuai dengan action plan setelah diberi peringatan 2 (dua) kali oleh Bank Indonesia dengan tenggang waktu 1 (satu) minggu untuk setiap teguran, dikenai

sanksi administratif sebagaimana diatur dalam Pasal 52 ayat (2) UU Perbankan<sup>4</sup>, antara lain berupa :

- a. pencantuman anggota pengurus, pegawai bank, pemegang saham dalam daftar pihak-pihak yang mendapat predikat tidak lulus penilaian kemampuan dan kepatutan sebagaimana diatur dalam ketentuan Bank Indonesia yang berlaku;
- b. pembekuan kegiatan usaha tertentu, antara lain tidak diperkenankan untuk ekspansi penyediaan dana; dan atau
- c. larangan untuk turut serta dalam rangka kegiatan kliring.

Selain itu, terhadap dewan komisaris, direksi, pegawai bank, pemegang saham maupun pihak terafiliasi lainnya dapat dikenai sanksi pidana sebagaimana diatur dalam Pasal 49 ayat (2) huruf b, Pasal 50 dan Pasal 50 A UU Perbankan.

### **2.3 Penilaian Kualitas Aktiva**

Dalam peraturan Bank Indonesia tentang penilaian kualitas aktiva menjelaskan pengelolaan risiko kredit yang tidak efektif antara lain disebabkan kelemahan dalam penerapan kebijakan dan prosedur penyediaan dana, termasuk penetapan kualitasnya, kelemahan dalam mengelola portofolio aset bank, serta kelemahan dalam mengantisipasi perubahan faktor eksternal yang mempengaruhi kualitas penyediaan dana. Untuk memelihara kelangsungan usahanya, bank perlu meminimalkan potensi kerugian atas penyediaan dana, antara lain dengan memelihara eksposur risiko kredit pada tingkat yang memadai. Berkaitan dengan hal tersebut, pengurus bank wajib menerapkan manajemen risiko kredit secara efektif pada setiap jenis penyediaan dana serta melaksanakan prinsip kehati-hatian yang terkait dengan transaksi-transaksi dimaksud.

Hal di atas diatur dalam PBI No. 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum. PBI tersebut mewajibkan bank (dalam hal ini Direksi) untuk menilai, memantau dan mengambil langkah-langkah yang diperlukan agar kualitas Aktiva (meliputi Aktiva Produktif dan Aktiva Non Produktif) senantiasa baik. Aktiva Produktif adalah penyediaan dana Bank untuk memperoleh penghasilan, dalam bentuk kredit, surat berharga, penempatan dana antar bank, tagihan akseptasi, tagihan atas surat berharga yang dibeli dengan janji dijual kembali (*reverse repurchase agreement*), tagihan derivatif, penyertaan, transaksi rekening administratif serta bentuk penyediaan dana lainnya yang dapat dipersamakan dengan itu. Sementara, Aktiva Non Produktif adalah aset bank selain Aktiva Produktif yang memiliki potensi kerugian, antara lain dalam bentuk agunan yang diambil alih. Dalam Pasal 5 PBI No. 7/2/PBI/2005 diatur bahwa bank wajib menetapkan kualitas yang sama terhadap beberapa rekening Aktiva Produktif yang digunakan untuk membiayai 1 (satu) debitur, hal ini juga berlaku untuk Aktiva Produktif yang diberikan oleh lebih dari 1 (satu) bank (termasuk penyediaan dana yang diberikan secara sindikasi). Dalam hal terdapat perbedaan penetapan kualitas Aktiva Produktif, maka kualitas masing-masing Aktiva Produktif mengikuti kualitas Aktiva Produktif yang paling rendah. Ketentuan untuk menetapkan kualitas yang sama tersebut di atas juga berlaku terhadap Aktiva Produktif yang digunakan untuk membiayai proyek yang sama (Pasal 6 PBI No. 7/2/PBI/2005). Termasuk dalam pengertian 'proyek yang sama' antara lain apabila :

- a. terdapat keterkaitan rantai bisnis secara signifikan dalam proses produksi yang dilakukan oleh beberapa debitur. Keterkaitan dianggap signifikan antara lain

apabila proses produksi di suatu entitas tergantung pada proses produksi entitas lain, misalnya adanya ketergantungan bahan baku dalam proses produksi.

- b. kelangsungan *cash flow* suatu entitas akan terganggu secara signifikan apabila *cash flow* entitas lain mengalami gangguan.

Penetapan kualitas kredit dilakukan dengan melakukan analisis terhadap faktor penilaian yang meliputi prospek usaha, kinerja debitur dan kemampuan membayar. Penilaian terhadap prospek usaha meliputi penilaian terhadap komponen-komponen sebagai berikut:

- a. potensi pertumbuhan usaha;
- b. kondisi pasar dan posisi debitur dalam persaingan;
- c. kualitas manajemen dan permasalahan tenaga kerja;
- d. dukungan dari grup atau afiliasi; dan
- e. upaya yang dilakukan debitur dalam rangka memelihara lingkungan hidup.

Sementara, penilaian terhadap kinerja debitur meliputi penilaian terhadap komponen-komponen sebagai berikut :

- a. perolehan laba;
- b. struktur permodalan;
- c. arus kas; dan
- d. sensitivitas terhadap risiko pasar.

Kemudian penilaian terhadap kemampuan membayar meliputi penilaian terhadap komponen-komponen sebagai berikut :

- a. ketepatan pembayaran pokok dan bunga;

- b. ketersediaan dan keakuratan informasi keuangan debitur;
- c. kelengkapan dokumentasi kredit;
- d. kepatuhan terhadap perjanjian kredit;
- e. kesesuaian penggunaan dana; dan
- f. kewajaran sumber pembayaran kewajiban.

Penetapan kualitas kredit dilakukan dengan melakukan analisis terhadap faktor penilaian (prospek usaha, kinerja debitur, dan kemampuan membayar) dengan mempertimbangkan komponen-komponen di atas. Penetapan kualitas kredit dilakukan dengan mempertimbangkan signifikansi dan materialitas dari setiap faktor penilaian dan komponen serta relevansi dari faktor penilaian dan komponen terhadap debitur yang bersangkutan. Berdasarkan penilaian itu, kualitas kredit ditetapkan menjadi : Lancar, Dalam Perhatian Khusus, Kurang Lancar, Diragukan, atau Macet. Untuk mengantisipasi potensi kerugian, bank wajib membentuk Penyisihan Penghapusan Aktiva (PPA) terhadap Aktiva Produktif dan Aktiva Non Produktif. PPA meliputi cadangan umum dan cadangan khusus untuk Aktiva Produktif, dan cadangan khusus untuk Aktiva Non Produktif.

Cadangan umum sebagaimana dimaksud di atas ditetapkan paling kurang sebesar 1 % (satu perseratus) dari Aktiva Produktif yang memiliki kualitas Lancar.

Sementara, cadangan khusus ditetapkan paling kurang sebesar :

- a. 5 % (lima perseratus) dari Aktiva dengan kualitas Dalam Perhatian Khusus setelah dikurangi nilai agunan;
- b. 15 % (lima belas perseratus) dari Aktiva dengan kualitas Kurang Lancar setelah dikurangi nilai agunan;

- c. 50 % (lima puluh peseratus) dari Aktiva dengan kualitas Diragukan setelah dikurangi nilai agunan;
- d. 100 % (seratus peseratus) dari Aktiva dengan kualitas Macet setelah dikurangi nilai agunan;

Penggunaan nilai agunan sebagai faktor pengurang dalam perhitungan PPA hanya dapat dilakukan untuk Aktiva Produktif. Agunan yang dapat diperhitungkan sebagai pengurang dalam pembentukan PPA ditetapkan sebagai berikut :

- a. Surat Berharga dan saham yang aktif diperdagangkan di bursa efek di Indonesia atau memiliki peringkat investasi dan diikat secara gadai;
- b. tanah, rumah tinggal dan gedung yang diikat dengan hak tanggungan;
- c. pesawat udara atau kapal laut dengan ukuran di atas 20 (dua puluh) meter kubik yang diikat dengan hipotek; dan atau
- d. kendaraan bermotor dan persediaan yang diikat secara fidusia.

Untuk kredit bermasalah, salah satu upaya untuk meminimalkan potensi kerugian pada kredit bermasalah tersebut adalah bahwa bank juga dapat melakukan restrukturisasi kredit untuk debitur yang mengalami kesulitan pembayaran pokok dan atau bunga kredit namun masih memiliki prospek usaha yang baik dan mampu memenuhi kewajiban setelah dilakukan restrukturisasi. Bank dilarang melakukan restrukturisasi kredit dengan tujuan hanya untuk menghindari penurunan penggolongan kualitas kredit, peningkatan pembentukan PPA, atau penghentian pengakuan pendapatan bunga secara akrual. Untuk itu bank wajib memiliki kebijakan dan prosedur tertulis mengenai restrukturisasi kredit yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari kebijakan manajemen risiko bank.

Untuk eksposur penyediaan dana yang sudah tidak memiliki prospek usaha dan kemampuan membayar atau telah dikategorikan Macet serta bank telah melakukan berbagai upaya untuk memperoleh kembali penyediaan dana tersebut, bank dapat melakukan hapus buku atau hapus tagih. Hapus buku adalah tindakan administratif bank untuk menghapus buku penyediaan dana yang memiliki kualitas Macet dari neraca sebesar kewajiban debitur tanpa menghapus hak tagih bank kepada debitur. Sedangkan hapus tagih adalah tindakan bank menghapus kewajiban debitur (tagihan kepada debitur) yang tidak mungkin lagi diselesaikan oleh debitur.

#### **2.4 Sistem Informasi Debitur**

Kelancaran proses kredit dan penerapan manajemen risiko kredit yang efektif serta ketersediaan informasi kualitas debitur yang diandalkan dapat dicapai apabila didukung oleh sistem informasi yang utuh dan komprehensif mengenai profil dan kondisi debitur, terutama debitur yang sebelumnya telah memperoleh penyediaan dana. Dalam proses kredit, sistem informasi mengenai profil dan kondisi debitur dapat mendukung percepatan proses analisa dan pengambilan keputusan pemberian kredit. Untuk kepentingan manajemen risiko, sistem informasi mengenai profil dan kondisi debitur dibutuhkan untuk menentukan profil risiko kredit debitur. Selain itu tersedianya informasi kualitas debitur, diperlukan juga untuk melakukan sinkronisasi penilaian kualitas debitur di antara bank pelapor.

Sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Bank Indonesia berperan untuk mengatur dan mengembangkan penyelenggaraan sistem informasi

antar bank yang dapat diperluas dengan menyertakan lembaga lain di bidang keuangan. Sehubungan dengan itu Bank Indonesia mengembangkan sistem informasi debitur yang dari waktu ke waktu selalu disempurnakan untuk disesuaikan dengan perkembangan ekonomi dan teknologi.

Ketentuan mengenai sistem informasi debitur tersebut diatur dalam PBI No. 7/8/PBI/2005 tentang Sistem Informasi Debitur. Berdasarkan ketentuan PBI tersebut, bank umum, penyelenggara kartu kredit selain bank dan BPR yang memiliki total aset Rp 10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) atau lebih wajib menyampaikan laporan debitur kepada Bank Indonesia setiap bulan meliputi informasi mengenai debitur, pengurus dan pemilik, fasilitas penyediaan dana, agunan, penjamin dan laporan keuangan debitur (bagi debitur yang merupakan nasabah perusahaan atau badan yang menerima penyediaan dana Rp 5.000.000.000,00 atau lebih).

Sementara, Lembaga Keuangan Bukan Bank (antara lain meliputi asuransi, dana pensiun, perusahaan pembiayaan) dan BPR yang memiliki total aset kurang dari Rp 10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) dapat menjadi pelapor dalam Sistem Informasi Debitur dengan menandatangani surat pernyataan keikutsertaan anggota. Pelapor yang telah memenuhi kewajiban pelaporan dapat meminta informasi debitur kepada Bank Indonesia meliputi antara lain identitas debitur, pemilik dan pengurus, fasilitas penyediaan dana yang diterima debitur, agunan, penjamin dan atau kolektibilitas. Informasi yang diperoleh pelapor tersebut hanya dapat digunakan untuk keperluan pelapor dalam rangka penerapan manajemen

risiko, kelancaran proses penyediaan dana, dan atau identifikasi kualitas debitur untuk pemenuhan ketentuan yang berlaku.

## **2.5 Kredit Perumahan**

Di kalangan perbankan sudah banyak dijumpai fasilitas kredit kepemilikan rumah yang disebut KPR. Ini menyebabkan semakin mudahnya masyarakat untuk memiliki rumah sendiri. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pertama kali disalurkan pada tahun 1976, tepatnya pada tanggal 10 Desember 1976 yang diprakarsai oleh Bank Tabungan Negara (BTN), dan dilakukan di Kota Semarang, Jawa Tengah. Melalui surat edaran Bank Indonesia No. 12/38/DPNP tanggal 31 Desember 2010 yang berisi tentang *Standart Operating Procedure (SOP) Administrasi Kredit Pemilikan Rumah* menjelaskan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit konsumsi untuk kepemilikan rumah tinggal berupa rumah tapak atau rumah susun atau apartemen (tidak termasuk rumah kantor dan rumah toko) dengan agunan berupa rumah tinggal yang diberikan bank kepada debitur perorangan dengan jumlah maksimum pinjaman yang ditetapkan berdasarkan nilai agunan. Program Edukasi masyarakat Bank Indonesia menjelaskan kredit kepemilikan rumah (KPR) merupakan suatu fasilitas kredit perbankan yang ditujukan bagi nasabah yang ingin membeli atau memperbaiki rumah. Di Indonesia sendiri dibagi 2 jenis KPR yaitu:

### **1. KPR Bersubsidi**

Fasilitas kredit perbankan ini diperuntukan kepada nasabah-nasabah dengan penghasilan menengah kebawah dalam upaya memiliki rumah atau perbaikan

rumah yang dimiliki. Bentuk subsidi yang diberikan meliputi subsidi peringanan kredit dan subsidi penambahan dana pembangunan atau perbaikan rumah.

## 2. KPR Non Subsidi

Fasilitas kredit perbankan ini diperuntukan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR seperti besarnya kredit maupun suku bunga ditetapkan sesuai kebijakan yang diambil masing-masing bank yang bersangkutan.

Melalui surat edaran Bank Indonesia No. 12/38/DPNP tanggal 31 Desember 2010 juga menjelaskan tentang Identifikasi, Pengukuran, Pemantauan dan Pengendalian Risiko fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Dalam rangka mengidentifikasi, mengukur, memantau dan mengendalikan risiko penyelenggaraan administrasi KPR, Bank wajib memastikan bahwa :

- a. calon debitur KPR telah memahami hak dan kewajibannya yang terkait dengan pengadministrasian data dan informasi KPR debitur sebagaimana tercakup di dalam perjanjian KPR;
- b. pegawai Bank pada unit kerja penyelenggaraan administrasi KPR telah melakukan verifikasi dalam rangka meyakini bahwa penatausahaan dokumen telah dijalankan sesuai prosedur yang berlaku; dan
- c. penatausahaan dokumen KPR untuk setiap debitur dilakukan secara terpisah dengan memisahkan antara penatausahaan dokumen KPR yang merupakan aset bank dan KPR yang sudah disekuritisasi.

Selain itu surat edaran Bank Indonesia No. 12/38/DPNP tanggal 31 Desember 2010 mencakup pedoman penyelenggaraan administrasi KPR. Dalam rangka

originasi KPR oleh Unit KPR, Bank wajib paling kurang memisahkan pelaksanaan 5 proses sebagai berikut :

a. Penawaran KPR

Dalam rangka penawaran KPR, Bank wajib menyediakan dokumen penawaran KPR tersendiri yang merupakan dokumen yang disampaikan kepada nasabah dalam rangka penawaran KPR yang paling kurang mencakup informasi sebagai berikut :

1. Persyaratan calon debitur KPR yang paling kurang mencakup persyaratan kewarga negaraan dan persyaratan penghasilan.
2. Persyaratan KPR yang paling kurang mencakup :
  - 1) Persyaratan agunan KPR yaitu :
    - a) Hak Tanggungan (HT) atas Tanah dan Bangunan;
    - b) Akta Jaminan Fidusia atas :
      - a. semua tagihan, hak, wewenang dan klaim uang ganti rugi asuransi yang timbul berdasarkan polis asuransi kerugian dan asuransi jiwa debitur; dan
      - b. tagihan kepada pemerintah pusat dan pemerintah daerah yang timbul karena terdapatnya pemutusan hak debitur atas tanah sebelum jatuh waktu berakhirnya hak tersebut.
  - 2) Persyaratan minimum uang muka KPR sebagai berikut :
    - a) paling kurang 20% (dua puluh per seratus) dari nilai harga jual tanah dan bangunan; atau
    - b) apabila uang muka KPR kurang dari 20% (dua puluh per seratus) dari nilai harga jual tanah dan bangunan, maka KPR wajib dijamin

oleh lembaga penjamin dengan besarnya penjaminan yang ditetapkan berdasarkan rasio antara jumlah maksimum pemberian KPR oleh Bank dibandingkan dengan nilai agunan.

- 3) Persyaratan asuransi yang mencakup kewajiban untuk :
    - a) asuransi jiwa untuk masing-masing debitur KPR dengan nilai pertanggungan yang paling kurang sama dengan nilai KPR yang diberikan Bank;
    - b) asuransi umum yang paling kurang mencakup proteksi terhadap kebakaran dengan nilai pertanggungan paling kurang sama dengan hasil penilaian bangunan rumah pada saat pemberian KPR; dan
    - c) asuransi wajib dilengkapi dengan suatu *bankers clause* untuk kepentingan Bank sebagai *originator*.
  - 4) Biaya KPR yang akan menjadi beban debitur KPR dan rinciannya.
  - 5) Penalti yang dikenakan untuk pelunasan KPR yang dipercepat (*prepayment penalty*) dan penalti atas keterlambatan debitur dalam pemenuhan kewajibannya.
  - 6) Kriteria dan persyaratan yang harus dipenuhi debitur untuk bisa melakukan *refinancing* KPR.
  - 7) Persyaratan dokumen untuk pengajuan permohonan KPR.
3. Porsi pemberian KPR oleh Bank diatur sebagai berikut :
- 1) porsi pemberian KPR oleh Bank paling tinggi sebesar 80% (delapan puluh per seratus) dari harga jual tanah dan bangunan, sehingga angka rasio antara jumlah maksimum KPR yang bisa diberikan bank

terhadap nilai agunan (*Loan to Value Ratio*) paling tinggi adalah 80% (delapan puluh per seratus);

2) formula untuk penetapan jumlah maksimum KPR sebagai berikut :

Jumlah Maksimum KPR yang bisa diberikan bank = 80% x nilai taksasi terhadap harga jual tanah dan bangunan yang terendah antara penilaian bank dan penilaian *independent appraisal*

4. Sistem perhitungan angsuran KPR dan metode pembayaran angsuran KPR.

5. Kebijakan bunga KPR dan sistem perhitungan bunga KPR yang mencakup hal-hal sebagai berikut :

- 1) tingkat bunga KPR;
- 2) bunga KPR tetap atau bunga KPR yang bisa disesuaikan;
- 3) formula perhitungan bunga KPR; dan
- 4) kondisi yang menyebabkan terjadinya penyesuaian bunga KPR.

#### b. Analisis Permohonan KPR

Dalam rangka memelihara konsistensi di dalam melakukan analisis permohonan KPR, Bank wajib paling kurang membakukan hal-hal sebagai berikut :

1. metode dan formula dalam rangka melakukan penilaian atas kemampuan membayar calon debitur;
2. metode dan formula dalam rangka melakukan penilaian atas agunan;
3. kriteria *independent appraisal* dalam rangka melakukan penilaian agunan;
4. format Laporan Analisis Permohonan KPR; dan
5. format Laporan Penilaian Agunan.

#### c. Pengambilan Keputusan KPR

Dalam rangka pengambilan keputusan KPR, Bank wajib menetapkan prosedur baku paling kurang dalam rangka :

1. menyampaikan keputusan secara tertulis tentang penerimaan atau penolakan permohonan KPR calon debitur termasuk alasan apabila dilakukan penolakan;
2. mengevaluasi hasil pengambilan keputusan kredit dalam rangka memastikan tidak terdapatnya penyimpangan di dalam proses pengambilan keputusan KPR serta menetapkan kebijakan perbaikan yang diperlukan; dan
3. menatausahakan dokumen keputusan kredit dari masing-masing pemohon KPR.

d. Pelaksanaan Akad Kredit

Dalam rangka pelaksanaan akad kredit, Bank wajib menetapkan prosedur baku paling kurang dalam rangka memastikan :

1. Kelengkapan dan kebenaran dokumen yang dipersyaratkan untuk akad kredit.
2. Terdapatnya surat keterangan resmi (*cover note*) dari Notaris yang menyatakan bahwa seluruh berkas agunan asli yang belum diterima masih digunakan dalam proses administrasi di instansi Pemerintah yang berwenang dan akan diserahkan kepada Bank pada waktu yang sudah disepakati setelah proses administrasi dimaksud selesai dilakukan.
3. Perjanjian Kredit paling kurang mencakup hal-hal sebagai berikut :
  - 1) Perjanjian KPR harus memuat :

- a) pernyataan debitur bahwa agunan yang diserahkan kepada Bank tidak sedang dijaminkan kepada pihak lain; dan
  - b) pernyataan debitur untuk tidak menjaminkan kembali agunan yang telah diserahkan kepada Bank.
- 2) Perjanjian KPR didukung oleh dokumen yang :
    - a) memadai dan masih berlaku;
    - b) dapat dilaksanakan berdasarkan hukum Indonesia; dan
    - c) tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.
  - 3) Perjanjian KPR memuat klausula yang menentukan bahwa hubungan antara kreditur dan debitur serta pernyataan jaminan antara kreditur awal dan debitur terkait dinyatakan berakhir, dalam hal terdapat pelunasan penuh atas jumlah yang wajib dibayar oleh debitur berdasarkan perjanjian KPR.
  - 4) Perjanjian KPR memuat mekanisme penagihan angsuran KPR dan kemungkinan penggunaan jasa pihak ketiga untuk melaksanakan penagihan angsuran KPR secara kolektif.
  - 5) Perjanjian KPR memuat sistem perhitungan suku bunga KPR, termasuk kemungkinan perubahan suku bunga KPR dan kondisi yang mendasari terjadinya perubahan suku bunga KPR serta waktu pemberlakuan perubahan suku bunga KPR.
  - 6) Perjanjian KPR memuat persetujuan debitur kepada bank yang memungkinkan bank untuk melakukan penjualan putus dalam rangka

sekuritisasi atau kemungkinan untuk melakukan *Repo* terhadap KPR debitur.

- 7) Perjanjian KPR memuat hak dan tanggung jawab Bank dan debitur KPR dalam rangka pelaksanaan eksekusi agunan.
- 8) Perjanjian KPR memuat persetujuan debitur kepada Bank untuk menggunakan data/informasi terkait debitur dan/atau agunan KPR dalam rangka melakukan sekuritisasi KPR.

e. Pencairan Kredit

Dalam rangka pencairan kredit, Bank wajib menetapkan prosedur baku paling kurang dalam rangka :

1. Memastikan telah dipenuhinya kewajiban calon debitur KPR yaitu paling kurang sebagai berikut :
  - 1) menyerahkan dokumen pendukung permohonan KPR yang sah yang antara lain terdiri dari sertifikat hak atas tanah, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atau Akta Jual Beli (AJB), Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan lampirannya, Sertifikat Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan yang telah ditanda tangani oleh calon debitur KPR, dan polis asuransi jiwa dan polis asuransi kerugian atas bangunan;
  - 2) menanda tangani perjanjian-perjanjian yang terkait dengan pengikatan agunan;
  - 3) memberikan kuasa kepada Notaris atau PPAT untuk menyerahkan secara langsung kepada Bank dokumen-dokumen yang terkait dengan agunan seperti sertifikat hak atas tanah dan bangunan, Sertifikat Hak

Tanggungjawab atas tanah dan bangunan dan/atau Sertifikat Fidusia yang disampaikan oleh penjual tanah dan bangunan;

- 4) membuka rekening pada Bank sebagai Kreditur Asal KPR dan memberikan kuasa pengebetan rekening tersebut kepada Bank dalam rangka pembayaran angsuran KPR; dan
  - 5) melunasi biaya KPR.
2. Menata usahakan dokumen pencairan kredit dari masing-masing debitur KPR..

Adapun beberapa keuntungan yang akan didapatkan nasabah dalam menggunakan kredit kepemilikan rumah yaitu nasabah hanya harus menyiapkan uang muka untuk membeli rumah dan langsung dapat ditempati dan KPR memiliki jangka waktu yang panjang sehingga nasabah yang menggunakan KPR dapat mengiringi angsuran dengan ekspektasi peningkatan penghasilan.

### **3. Suku Bunga**

Beberapa definisi suku bunga menurut para ahli salah satunya yakni menurut Karl dan Fair (2001:635) suku bunga adalah pembayaran bunga tahunan dari suatu pinjaman, dalam bentuk persentase dari pinjaman yang diperoleh dari jumlah bunga yang diterima tiap tahun dibagi dengan jumlah pinjaman.

Pengertian suku bunga menurut Sunariyah (2004:80) adalah harga dari pinjaman. Menurut Lipsey, Ragan, dan Courant (1997 : 471) suku bunga adalah harga yang dibayarkan untuk satuan mata uang yang dipinjam pada periode waktu tertentu. Menurut Samuelson dan Nordhaus (1998) suku bunga adalah pembayaran yang dilakukan atas penggunaan sejumlah uang. Suku bunga adalah biaya pinjaman

atau harga yang dibayarkan untuk dana pinjaman tertentu (Mishkin, 2011, 4). Ketika suku bunga tinggi, seseorang akan mengurangi konsumsi dan akan memanfaatkan dananya untuk menabung. Disisi lain, kenaikan suku bunga atau penurunan suku bunga tidak hanya berdampak pada keputusan individu dalam mengkonsumsi atau menabung akan tetapi juga berdampak pada keputusan-keputusan investasi usaha sehingga juga dapat berdampak pada kesehatan perekonomian secara keseluruhan.

Suku bunga kredit merupakan kewajiban individu atau perusahaan yang menerimanya, tetapi merupakan aset bagi bank, karena kredit tersebut dapat memberikan laba bagi bank (Mishkin, 2008:294). Suku bunga kredit dibagi menjadi 3 yaitu suku bunga kredit konsumsi, suku bunga kredit investasi dan suku bunga kredit modal kerja. Sehingga suku bunga kredit konsumsi adalah biaya pinjaman yang harus dibayar sebagai kewajiban atas dana pinjaman tertentu yang penggunaan data tersebut bersifat konsumsi. Maka apabila biaya pinjaman yang harus dibayar peminjam mengalami kenaikan maka akan menurunkan minat peminjam untuk meminjam dana tersebut, dan sebaliknya apabila biaya pinjaman yang harus dibayar peminjam mengalami penurunan maka akan meningkatkan minat peminjam untuk meminjam dana.

European Central Bank (2009); Sam Meng, Nam T. Hoang dan Mahinda Siriwardana (2011); Santiago Carbó Valverde (2009) menganalisis pengaruh suku bunga terhadap permintaan KPR. Mereka menemukan semakin naik suku bunga akan berpengaruh negatif terhadap permintaan KPR.

#### **4. Harga Rumah**

Harga rumah dapat dilihat dari perubahan inflasi. Sedangkan inflasi dapat dihidung menggunakan indeks harga konsumen. Indeks harga konsumen mengukur harga dari sekelompok barga dan jasa tertentu yang dibeli oleh konsumen pada umumnya.

Biaya kepemilikan rumah adalah besaran biaya yang harus ditanggung apabila ingin membeli rumah. Biaya kepemilikan rumah dihitung menggunakan indeks harga konsumen pada sektor perumahan yang meliputi:

1. Biaya tempat tinggal
2. Biaya bahan bakar, listrik dan air
3. Biaya perlengkapan rumah tangga
4. Biaya penyelenggaraan rumah tangga

Sehingga besaran biaya yang harus ditanggung masyarakat yang ingin membeli rumah mengalami peningkatan maka akan menurunkan daya beli masyarakat dan menurunkan permintaan akan rumah, sebaliknya apabila besaran biaya yang harus ditanggung masyarakat yang ingin membeli rumah mengalami penurunan maka akan meningkatkan daya beli masyarakat dan meningkatkan permintaan akan rumah.

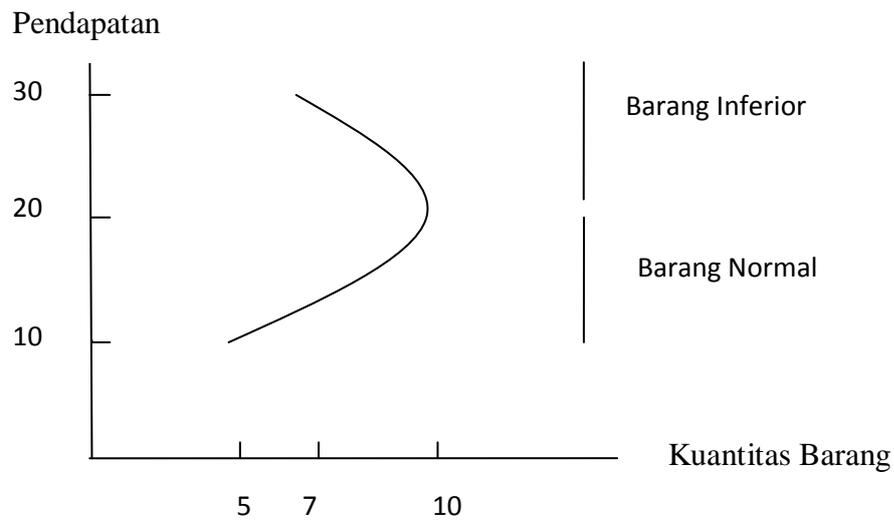
Mankiw (2001) menyatakan elastisitas permintaan merupakan ukuran kuantitatif yang menunjukkan besarnya pengaruh perubahan harga terhadap jumlah yang diminta. Elastisitas permintaan dapat dicari dengan membagi perubahan presentasi harga dengan perubahan presentase jumlah permintaan. Barang yang elastis adalah barang yang kuantitas permintaannya berubah signifikan saat harga

pasar berganti. Contohnya adalah barang mewah. Sedangkan barang inelastis adalah barang yang saat harga pasarannya berubah, tidak terlalu berpengaruh terhadap permintaan pasarnya. Contohnya adalah barang-barang kebutuhan sehari-hari.

Guillaume Xhignesse, Bruno Bianchet, Mario Cools, Henry-Jean Gathon, Bernard Jurion and Jacques Teller (2012); Jayantha W.M. (2012); Teck Hong Tan (2008); Zhou Yu (2013) menganalisis pengaruh harga rumah terhadap permintaan rumah. Mereka menyatakan harga rumah akan berpengaruh negatif terhadap permintaan rumah. Jika harga rumah meningkat maka permintaan rumah akan menurun dan sebaliknya.

## **5. Pendapatan Masyarakat**

Pada teori permintaan atas suatu barang, pendapatan masyarakat merupakan salah satu faktor yang dapat mempengaruhi bertambah atau berkurangnya permintaan suatu barang. Perubahan konsumsi suatu barang akibat dari naiknya daya beli, dengan harga relatif konstan disebut dengan efek pendapatan (Pindyck dan Rubinfeld 2007:130). Barang normal atau superior adalah barang yang permintaannya meningkat ketika pendapatan meningkat sedangkan barang inferior atau giffen adalah barang yang permintaannya menurun ketika pendapatan meningkat. Kurva engel adalah kurva yang menghubungkan jumlah barang yang dikonsumsi dengan pendapatan.



Gambar 8. Kurva Angel

Sumber: Mankiw (2014) *“Principles of Economics, 7th edition”*.

Rajalakshmi, Pappeswari dan Venkatesh (2013) mengatakan bahwa dari sisi permintaan, yang faktor pertama dan yang paling penting bagi pertumbuhan permintaan rumah adalah pendapatan bila dibandingkan dengan harga properti, karena pendapatan yang tinggi membuat rumah lebih terjangkau.

Sam, Hong dan Siriwardana (2011) mengatakan bahwa PDB merupakan faktor yang paling berpengaruh dalam peminjaman KPR. Mereka mengatakan bahwa PDB menunjukkan ukuran ekonomi suatu negara. PDB yang tinggi menunjukkan bahwa pendapatan masyarakat dan surplus pada perusahaan tinggi karena perekonomian berjalan dengan sangat baik. Perekonomian yang berjalan dengan sangat baik meningkatkan kepercayaan masyarakat dalam melakukan pinjam meminjam dalam dunia perbankan, sehingga meningkatkan pasokan dana pihak ketiga yang dimiliki perbankan dan meningkatkan permintaan kredit pada dunia perbankan. Sehingga peminjaman KPR tumbuh sejalan dengan peningkatan GDP.

## 6. Nilai Tukar

Nilai tukar (kurs) adalah harga dari satu mata uang dalam mata uang yang lain (Mishkin 2009:107). Beberapa faktor yang dapat menyebabkan perubahan nilai tukar yaitu suku bunga domestik, suku bunga luar negeri, perkiraan tingkat harga domestik, perkiraan hambatan perdagangan, perkiraan permintaan impor, perkiraan permintaan ekspor dan perkiraan produktivitas (Mishkin 2009:129). Kurs (*exchange rate*) antar kedua negara adalah tingkat harga yang disepakati penduduk kedua negara untuk saling melakukan perdagangan (Mankiw 2006:128). Para ekonom membedakan kurs menjadi dua yaitu: kurs nominal dan kurs riil. Kedua kurs saling berkaitan. Kurs nominal adalah harga relatif dari mata uang dua negara. Sedangkan kurs riil adalah harga relatif dari barang-barang diantara dua negara. Kurs riil menyatakan tingkat dimana kita bisa memperdagangkan barang-barang dari suatu negara untuk barang-barang dari negara lain. Kurs riil kadang-kadang disebut *term of trade*. Tingkat harga dimana kita memperdagangkan barang domestik dengan barang luar negeri tergantung pada harga barang dalam mata uang lokal dan pada tingkat kurs yang berlaku. Perhitungan kurs riil sebagai berikut:

$$\text{Kurs Riil } (\epsilon) = \text{Kurs Nominal } (e) \times \text{Rasio Tingkat Harga } (P/P^*)$$

Jika kurs riil tinggi, barang-barang luar negeri relatif lebih murah dan barang-barang domestik relatif lebih mahal. Jika kurs riil rendah, barang-barang luar negeri lebih mahal, dan barang domestik relatif lebih murah. Depresiasi dan apresiasi adalah istilah-istilah yang melekat pada nilai tukar. Menurut Mishkin

(2009), depresiasi adalah meningkatnya nilai mata uang suatu negara terhadap mata uang negara lain sedangkan apresiasi adalah menurunnya nilai mata uang suatu negara terhadap mata uang negara lain. Kurs sangatlah penting bagi suatu negara dengan perekonomian terbuka karena ketika mata uang suatu negara terapresiasi. Sedangkan Indonesia adalah negara dengan perekonomian terbuka yang konsumsinya didominasi oleh barang-barang impor. Ketika nilai tukar Indonesia mengalami depresiasi barang-barang impor mengalami kenaikan termasuk barang-barang komplementer dari rumah seperti barang perabotan rumah dan barang elektronik. Ini menyebabkan permintaan akan rumah akan berkurang dan mengurangi permintaan KPR.

## B. Tinjauan Empiris

Tabel 3. Ringkasan Hasil Penelitian Empirik (Arindam Bandyopadhyay dan Asish Saha)

No	1
Penulis dan Judul Penelitian	Arindam Bandyopadhyay dan Asish Saha (2009) "Faktor Pengendali Permintaan dan Risiko Utama di Kredit Perumahan Residential: Bukti India"
Tujuan	Menentukan faktor utama yang mendorong permintaan perumahan dan untuk mengetahui bagaimana faktor demografi dan situasional seperti status pekerjaan, jenis keluarga, tingkat pendapatan, lokasi mempengaruhi risiko gagal bayar
Variabel Penelitian	Variabel terikat dalam penelitian ini adalah KPR dan variabel bebasnya adalah pendapatan, harga rumah per meter persegi, Jumlah tanggungan dalam keluarga peminjam, lokasi rumah sebagai variabel dummy, pendapatan per bulan pihak kedua selain peminjam utama yang menerima tanggung jawab untuk melunasi

	pinjaman sebagai variabel dummy, pertumbuhan PDB, usia peminjam.
Jenis Data	Data sekunder dari bank terkait dan data primer dengan teknik pengumpulan data menggunakan koesioner dan wawancara
Metode Penelitian	Logistic regression
Kesimpulan	Tingkat Kenaikan harga rumah sebesar 10 persen, ceteris paribus, menghasilkan penurunan 4,59 persen permintaan perumahan. Peningkatan 10 persen dalam pendapatan bulanan peminjam menyebabkan peningkatan di daerah permintaan perumahan hampir 6 persen. Dalam kemungkinan gagal bayar faktor penurunan 10 persen jumlah pinjaman di pasar properti menimbulkan kemungkinan gagal bayar dengan 1,55 persen. Demikian pula, peningkatan 10 persen di angsuran bulanan secara proposional terhadap pendapatan menimbulkan kesempatan pelanggaran oleh 4,50 persen. Peningkatan laju pertumbuhan PDB secara signifikan mengurangi kemungkinan gagal bayar. Parameter seperti status perkawinan, situasi kerja, lokasi kota, profil usia, rumah adalah bertindak sebagai pemicu umum akan gagal bayar.

Tabel 4. Ringkasan Hasil Penelitian Empirik (Bank Sentral Eropa)

No	2
Penulis dan Judul Penelitian	Bank Sentral Eropa "laporan tentang pembiayaan perumahan di wilayah Eropa"
Tujuan	Menentukan faktor faktor yang mempengaruhi pembiayaan perumahan di wilayah Eropa
Kesimpulan	Faktor-faktor yang mempengaruhi laju pertumbuhan KPR di Eropa yaitu pendapatan disposibel, suku bunga, liberalisasi dan deregulasi pasar keuangan, dinamika harga rumah, aktifitas disektor perumahan, laju demografis. Pendapatan disposibel yang tinggi meningkatkan kesempatan untuk mendapatkan kredit.

	<p>Suku bunga rendah berlaku di kawasan Eropa, rendahnya suku bunga tersebut mempengaruhi suku bunga KPR.</p> <p>Liberalisasi dan deregulasi pasar keuangan juga mempengaruhi pertumbuhan KPR di Eropa, itu termasuk pembukaan yang diberikan pada bank-bank asing untuk dapat masuk dalam pasar hipotek. Dinamika harga rumah yang terus meningkat sejalan dengan perubahan KPR di Eropa, meskipun masih terjadi kesulitan untuk menentukan hubungan sebab akibat, yaitu apakah pertumbuhan kredit didorong harga rumah, atau sebaliknya. Hal ini lebih masuk akal untuk mengasumsikan hubungan yang saling menguatkan. Aktifitas disektor perumahan juga merupakan faktor penting dalam pertumbuhan KPR, setiap negara di Eropa memiliki pembangunan dan penyelesaian perumahan yang berbeda-beda sehingga pertumbuhan KPR di setiap negara tersebut juga berbeda. Dan faktor terakhir yaitu perubahan di laju demografis atau populasi pendidik di setiap negara.</p>
--	--

Tabel 5. Ringkasan Hasil Penelitian Empirik (Sam Meng, Nam T. Hoang dan Mahinda Siriwardana)

No	3
Penulis dan Judul Penelitian	Sam Meng, Nam T. Hoang dan Mahinda Siriwardana (2011) "Determinan KPR di Australia (Studi Tingkat Makro)"
Tujuan	Menentukan faktor utama yang mempengaruhi permintaan KPR di Australia
Variabel Penelitian	Variabel terikat adalah keputusan permintaan KPR, sedangkan variabel bebasnya menggunakan tingkat suku bunga, tingkat pengangguran, indeks harga konsumen, PDB, jumlah persetujuan hunian baru dan indeks harga konsumen sektor perumahan
Jenis Data	Data sekunder dari tahun 1988 hingga 2006 menggunakan data kuartal.
Metode Penelitian	Model Vector Autoregression (VAR)
Kesimpulan	Faktor negatif yang mempengaruhi KPR adalah suku bunga, tingkat pengangguran

	dan indeks harga konsumen sementara mereka bertindak positif termasuk PDB, jumlah persetujuan hunian baru, dan indeks harga konsumen sektor perumahan.
--	--

Tabel 6. Ringkasan Hasil Penelitian Empirik (Santiago Carbó Valverde dan Francisco Rodríguez Fernández)

No	4
Penulis dan Judul Penelitian	Santiago Carbó Valverdedan Francisco Rodríguez Fernández (2009) “Hubungan Antara Pasar KPR dan Harga Perumahan: Apakah Ketidakstabilan Keuangan Membuat Perbedaan?”
Tujuan	Menganalisis hubungan antara harga rumah dan kredit hipotek di Spanyol.
Variabel Penelitian	Variabel terikat jumlah KPR per penduduk, sedangkan variabel bebasnya menggunakan harga rumah riil, rasio harga rumah per sewa, suku bunga nominal KPR, upah riil, suku bunga riil, PDB per kapita, inflasi dan indeks bursa IBEX-35.
Jenis Data	Data sekunder mulai tahun 1987 kuartal pertama sampai dengan tahun 2008 kuartal ketiga
Metode Penelitian	Analisis kointegrasi dan Vector-Error-Correction (VEC) model
Kesimpulan	Sekuritisasi kredit hipotek meningkat dapat memperburuk harga perumahan dan mempengaruhi pertumbuhan KPR dalam jangka pendek.

Tabel 7. Ringkasan Hasil Penelitian Empirik (Marcus de Graaf dan Jan Rouwendal)

No	5
Penulis dan Judul Penelitian	Marcus de Graaf dan Jan Rouwendal (2012) “Permintaan untuk KPR, meningkatkan harga rumah dan teka-teki ekuitas peminjam usia tua”.
Tujuan	Mengetahui untuk mengetahui peran usia dan faktor-faktor lain yang mempengaruhi permintaan KPR.

Variabel Penelitian	Variabel terikat adalah keputusan permintaan KPR, sedangkan variabel bebasnya menggunakan harga pembelian (PP), yang peminjam durasi tinggal (DR) dan harga pembelian (PP), perubahan harga (dP), dan usia peminjam (dibawah 20 tahun) dan perubahan harga (dP ) di Belanda.
Jenis Data	Data sekunder dari seluruh bank di Belanda mulai tahun 2002 sampai dengan Agustus 2009.
Metode Penelitian	Analisis data panel menggunakan kohort sintetis
Kesimpulan	Efek positif yang kuat dari kenaikan harga rumah bagi kaum muda tetapi dampak yang lebih kecil untuk pemilik rumah tua. Disimpulkan bahwa tidak ada hubungan antara usia lansia dengan permintaan KPR

Tabel 8. Ringkasan Hasil Penelitian Empirik (Zhou Yu)

No	6
Penulis dan Judul Penelitian	Zhou Yu (2013) “Mengubah determinan formasi rumah tangga dan pencapaian kepemilikan rumah di Cina: pertumbuhan kesenjangan antara kelompok umur dan status migran”.
Tujuan	Mengetahui pengaruh imigran terhadap permintaan kepemilikan rumah dan kelompok umur yang dapat mempengaruhi permintaan kepemilikan rumah
Variabel Penelitian	Variabel terikat dalam penelitian ini adalah status kepemilikan rumah (milik sendiri dan rental), dan variabel bebasnya adalah kelompok umur (18-24, 25-34, 35-44, dan 45-54), jenis kelamin responden, status menikah, pendidikan, migran, pendapatan, harga rumah dan tingkat pengangguran.
Jenis Data	Data sekunder mulai tahun 2000 sampai dengan Agustus 2005.
Metode Penelitian	Analisis regresi multinomial logit.
Kesimpulan	Penduduk perkotaan setengah baya yang memiliki akses ke perumahan di kota-kota menunjukkan peningkatan terbesar dalam tingkat kepemilikan rumah, para migran sementara kepindahannya memilih untuk

	tinggal dengan menyewa dan tinggal di perumahan di bawah standar dibandingkan dengan kepemilikan permanen karena harga yang lebih murah, terdapat pula migran yang permanen kepindahannya meningkatkan kepemilikan rumah di kota yang dipengaruhi oleh pendidikan, pekerjaan dan investasi yang mereka lakukan.
--	---

Tabel 9. Ringkasan Hasil Penelitian Empirik (Aulia Ratuningtyas)

No	7
Penulis dan Judul Penelitian	Aulia Ratuningtyas (2014) “determinan faktor yang mempengaruhi permintaan KPR (study kasus Bank Tabungan Negara Universitas Brawijaya kantor cabang Malang periode 2008-2012”.
Tujuan	Mengetahui dan menganalisis faktor yang mempengaruhi permintaan KPR pada PT Bank Tabungan Negara
Variabel Penelitian	Variabel terikat adalah keputusan permintaan KPR, sedangkan variabel bebasnya menggunakan tingkat suku bunga, inflasi, pendapatan dan nilai tukar.
Jenis Data	Data sekunder mulai tahun mulai 2008 sampai dengan 2012.
Metode Penelitian	Analisis regresi berganda.
Kesimpulan	tingkat suku bunga berpengaruh negatif terhadap permintaan KPR. Sedangkan inflasi, pendapatan dan nilai tukar berpengaruh positif terhadap permintaan KPR.