

# SKRIPSI

## PENGARUH *LOAN TO VALUE (LTV)*, *LOAN TO DEPOSIT RATIO (LDR)* DAN *CAPITAL ADEQUACY RATIO (CAR)* TERHADAP REALISASI PERMINTAAN KREDIT PERUMAHAN DI INDONESIA

FITRIANI S



DEPARTEMEN ILMU EKONOMI  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR

2020



Optimization Software:  
[www.balesio.com](http://www.balesio.com)

# SKRIPSI

## **PENGARUH *LOAN TO VALUE* (LTV), *LOAN TO DEPOSIT RATIO* (LDR) DAN *CAPITAL ADEQUACY RATIO* (CAR) TERHADAP REALISASI PERMINTAAN KREDIT PERUMAHAN DI INDONESIA**

Sebagai Salah Satu Persyaratan Untuk Memperoleh  
Gelar Sarjana Ekonomi

**FITRIANI S**

**A11116028**



Kepada

**DEPARTEMEN ILMU EKONOMI  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR**

**2020**



# SKRIPSI

## PENGARUH *LOAN TO VALUE (LTV)*, *LOAN TO DEPOSIT RATIO (LDR)* DAN *CAPITAL ADEQUACY RATIO (CAR)* TERHADAP REALISASI PERMINTAAN KREDIT PERUMAHAN DI INDONESIA

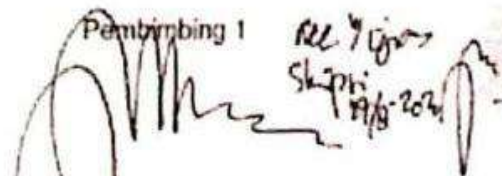
Disusun dan diajukan oleh

**FITRIANI S**

**A11116028**

Telah diperiksa dan disetujui untuk diujikan

Makassar, Agustus 2020

Pembimbing I  


Dr. Anas Iswanto Anwar, SE., MA.  
NIP. 19600516 199003 1 001

Pembimbing II  


Dr. Sri Undai Nurbayani, SE., M.Si.  
NIP. 19660811 199103 2 001



Ketua Departemen Ilmu Ekonomi  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis  
Universitas Hasanuddin

Dr. Santia Fattah, SE., M.Si.  
NIP. 19590413 199403 1 003



## SKRIPSI

### PENGARUH *LOAN TO VALUE (LTV)*, *LOAN TO DEPOSIT RATIO (LDR)* DAN *CAPITAL ADEQUACY RATIO (CAR)* TERHADAP REALISASI PERMINTAAN KREDIT PERUMAHAN DI INDONESIA

Disusun dan diajukan oleh

**FITRIANI S**


**A1116028**

Telah dipertahankan dalam sidang ujian skripsi pada tanggal **30 September 2020** dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,  
Panitia Penguji

No.	Nama Penguji	Jabatan	Tanda Tangan
1.	Dr. Anas Iswanto Anwar, SE., MA.	Ketua	
2.	Dr. Sri Undai Nurbayani, SE., MSI.	Sekretaris	
3.	Prof. Dr. Rahmatia, SE., MA.	Anggota	
4.	Dr. Abd. Hamid Paddu, SE., MA.	Anggota	

Ketua Departemen Ilmu Ekonomi  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis  
Universitas Hasanuddin

  
**Dr. Sanusi Fattah, SE., MSI.**  
NIP.196904131994031003



## PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : Fitriani S

NIM : A11116028

Jurusan/Program Studi : Ekonomi Pembangunan

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa skripsi yang berjudul

### PENGARUH LOAN TO VALUE (LTV), LOAN TO DEPOSIT RATIO (LDR), DAN CAPITAL ADEQUACY RATIO (CAR) TERHADAP REALISASI PERMINTAAN KREDIT PERUMAHAN DI INDONESIA

Adalah karya ilmiah saya sendiri dan sepanjang pengetahuan saya di dalam naskah skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu perguruan tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari ternyata didalam naskah skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur jiplakan, saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut dan diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (UU No. 20 Tahun 2003, pasal 25 ayat 2 dan pasal 70).

Makassar, 30 September 2020

Yang membuat pernyataan,



## PRAKATA

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Puji syukur penulis panjatkan hanya untuk Allah SWT yang senantiasa memberikan limpahan rahmat dan hidayah-Nya, serta atas izin-Nya Pulalah peneliti mampu menyelesaikan pendidikan dan mendapat **gelar sarjana**. Shalawat dan salam senantiasa tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW, yang telah membawa umatnya dari alam kegelapan ke alam terang benderang dan senantiasa menjadi suri tauladan bagi ummatnya.

Segala usaha dan upaya telah penulis kerahkan untuk menyelesaikan skripsi sebagai syarat agar mendapat gelar sarjana. Skripsi ini tidak akan ada jika tidak ada bantuan dari segala pihak. Terima kasih sebesar-sebesarannya untuk kedua orang tua penulis BAPAK **SYAMSUDDIN** dan IBU **MARWAH** karena telah memberikan limpahan kasih sayang yang tak terhingga atas didikannya dan tak henti-hentinya mendoakan, memberikan dukungan moril dan materil dengan penuh kesabaran dan kepercayaan. Terima kasih pula untuk kakak dan adik saya Akbar S dan Putri S yang sudah senantiasa mendengarkan keluh kesah dan memberikan dukungan yang tiada henti. Penulis sadar, semua yang penulis lakukan tidak sebanding dengan apa yang mereka berikan, namun penulis akan selalu berusaha menjadi anak kebanggaan Bapak dan Ibu.

Dalam kesempatan ini, penulis juga ingin menyampaikan rasa terima kasih tak terhingga atas seluruh bantuannya, yakni kepada:

1. Rektor Universitas Hasanuddin beserta jajaranya.
2. Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Hasanuddin beserta

nya.

Departemen Ilmu Ekonomi Bapak Dr. Sanusi Fattah, S.E., M.Si.

ta jajaranya.



4. Ibu Prof. Dr. Nursini, SE., MA.. selaku penasehat akademik yang selalu memberikan nasehat dan arahan kepada penulis saat berproses di bangku perkuliahan.
5. Bapak Dr. Anas Iswanto Anwar, SE., MA. selaku Pembimbing I beserta ibu Dr. Sri Undai Nurbayani, SE., M.Si. selaku pembimbing II penulis. Terima kasih telah meluangkan waktunya untuk bimbingan dan arahnya dalam menyelesaikan skripsi. Terima kasih sebesar-besarnya atas kesabaran dan nasehat yang diberikan kepada penulis selama proses penyusunan skripsi.
6. Ibu Prof. Dr. Hj. Rahmatia, S.E., MA., dan Bapak Dr. Abd. Hamid Paddu, SE., MA. selaku dosen penguji, terima kasih atas waktu yang telah diluangkan serta kritik dan saran yang membangun dalam menyelesaikan skripsi ini.
7. Sahabat rasa lebih dari saudara di kampus. Penulis selalu berterima kasih kepada Allah SWT kita dipertemukan dengan berbagai macam perbedaan dengan tujuan dan arah yang sama “ **Soulsister**” Aldira Faradiva, S.E., Nurul Fatiaty, S.E., Fadlia Anggraini, S.E., Hasriana, S.E., Afdania, S.E., yang dari mahasiswa baru sudah bercita-cita menjadi sarjana muda, saling backup dalam segala kondisi, paling banyak drama dalam kehidupan perkuliahan dan keorganisasian, terima kasih telah menuntun penulis yang tidak dapat berbuat apa-apa tanpa kalian, tetap kompak semoga sukses mendekati. Aamiin.
8. Sahabat seperjuangan diangkatan Ilmu Ekonomi 2016 “**SPHERE 2016**” yaitu kepanjangannya *Solidarity of Phoenixs, Eternal Relationship between Economists*” . Terima kasih telah menjadi teman angkatan yang sangat kompak.



A **SPHERE 2015** terima kasih atas ribuan cerita yang terukir dalam s perkuliahan dan proses pengkaderan tetap pegang teguh mpakan dan toleransinya.

10. Keluarga besar FoSEI (Forum Studi Ekonomi Islam) Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Hasanuddin khususnya pengurus periode 2019-2019 terima kasih sudah mempercayakan penulis menjadi Kepala Biro Kajian di departemen keilmuan, terima kasih atas pengalaman yang luar biasa dalam menjalankan roda organisasi.

**Ekonom Rabbani..BISAA!!**

11. Keluarga besar Pengurus Senat Mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Hasanuddin periode 2018-2019, **Kabinet KIRI** (kreatif, intelektual, religi dan inovatif) khususnya Departemen Kajian Strategis dan Advokasi (Kastrad), terima kasih atas ilmu dan pengalamannya dalam menjalankan roda organisasi.

**Salam Kamerad!!**

**Panjang umur perjuangan!!**

12. Keluarga besar LDM (Lembaga Dakwah Mahasiswa) Al-Aqsho Unhas pengurus periode 2019-2020 terima kasih sudah mempercayakan penulis menjadi bagian dari departemen kemuslimahan, terima kasih atas pengalaman yang luar biasa dalam menjalankan roda organisasi.

**Utamakan Dakwah kuliah Berprestasi**

13. Sahabat seperjuangan diangkatan FoSEI 2016 “**Soulmates 2016**” Fatia, Ana, Afda, Diva, Lia, Edo, Arni, Mei, Taufik, Rifal, Febri, Nina, Aas, Ade, Kahfi, Afni, Ayu, Alif, Alim, Fira, Hilda, Nunu, Hamka, Niar, dan Budi. Terima kasih atas dukungan, doa, perhatian, pengertian, dan bantuannya untuk penulis, tanpa kalian mungkin penulis tidak mampu menyelesaikan skripsi ini, terima kasih sudah memberikan warna indah dalam masa-masa perkuliahan, terima kasih sudah menjadi tempat kembali penulis ketika merasa lelah

dan tugas dan organisasi, terima kasih sudah menjadi pendengaran, dan

menasehati penulis ketika penulis melakukan kesalahan

**-MATE THE BEST**





14. Teman-teman KKN Gelombang 102 Unhas Posko Desa Pabumbungan Kab. Bantaeng, Kec. Eremerasa, Riri, Ridha, Rina, Utari, Inci, Kanda Nina, Maun, Gori, Ibe, Uja, Ciwang, Asta. Terima kasih telah menjadi bagian dalam cerita masa kuliahku saat ber-kkn bersama kalian sangat penuh dengan cerita dan drama semoga tetap kompak. Terima kasih pula kepada ibu posko (Bude) dan Bapak posko (Pakde) yang telah memfasilitasi kami rumah yang sangat nyaman dan para teman-teman staff desa Pabumbungan maafkan kami jika ada khilaf.
15. Sahabat seperjuangan dari MIN. MTs, Hasnah, Ida, Ciwi, Muli, Nia, Niar, Mania (alm), Ardi, Firman, Adi, Furqan, Cimbo, Arif, Indah, Ilmi, Sukri, Yasir dan yang lain yang tidak sempat penulis sebutkan satu persatu, terima kasih kalian adalah teman setia hingga saat ini, pendengar terbaik penulis, yang selalu ada di setiap kondisi bahagia dan sedih penulis, kalian luar biasa.
16. Keluarga besar FoSSEI Sulselbar Papua (Forum Silaturahmi Studi Ekonomi Islam) khususnya pengurus periode 2019-2020 terima kasih sudah mempercayakan penulis menjadi bagian dari organisasi luar biasa ini, menjadi bagian dari departemen keilmuan, terima kasih kepada coordinator Regional kak Manjalin sudah mengajarkan penulis banyak hal tentang sebuah kepemimpinan, coordinator keilmuan Fadlia Anggraini yang sudah mengajarkan penulis arti sebuah kesabaran dan kerja keras, dan untuk teman-teman seperjuangan penulis, Taufik, Bowo, Jumhur, Maruf, Hapni, Adit, Alwi, Ardi, Baya, Hana, Ilmi, Rafli, Regina, Resti, Syiar, terima kasih kalian teman terbaik, selalu menghibur penulis, dan maafkan jika penulis selalu merepotkan teman-teman pengurus

### **EKONOM RABBANI, BISA !!!**

da seluruh sahabat, dosen, pegawai, keluarga yang telah memberikan  
anya yang belum sempat penulis sebutkan.



Terakhir, dengan segala hormat dan kerendahan hati, penulis mengucapkan banyak terima kasih dan mengharap kritik dan saran yang membangun karena penulis sadar skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Apabila terdapat kesalahan dan kekeliruan dalam skripsi ini, maka sepenuhnya berasal dari penulis.

Makassar, 23 Oktober 2020

Fitriani S



## ABSTRAK

### Pengaruh Loan to Value (LTV), Loan to Deposit Ratio (LDR), dan Capital Adequacy Ratio (CAR) Terhadap Realisasi Permintaan Kredit Perumahan di Indonesia

Fitriani S

Anas Iswanto Anwar

Sri Undai Nurbayani

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis Pengaruh *Loan to Value* (LTV), *Loan to Deposit Ratio* (LDR), dan *Capital Adequacy Ratio* (CAR) terhadap Realisasi Permintaan Kredit Perumahan di Indonesia tahun 2008-2019. Adapun variabel yang digunakan dalam penelitian ini yaitu *Loan to Value*, *Loan to Deposit Ratio*, *Capital Adequacy Ratio*, dan Realisasi Permintaan Kredit Perumahan di Indonesia. Penelitian ini menggunakan data sekunder dan dianalisis dengan model regresi linier berganda. Hasil estimasi menunjukkan variabel *Loan to Value* menunjukkan Pengaruh negatif dan signifikan. Hal ini disebabkan karena kenaikan KPR pada tahun tertentu cukup tinggi sehingga dikhawatirkan dapat menjadi pemicu instabilitas keuangan apabila terjadi “gagal bayar” oleh masyarakat yang memanfaatkan jasa perbankan sebagai sumber pembiayaan dalam pembelian properti. Adapun variabel *Loan to Deposit Ratio* menunjukkan Pengaruh negatif dan signifikan. Hal ini disebabkan karena *Loan to Deposit Ratio* pernah mengalami penurunan akibat kondisi krisis dan terjadi kesulitan likuiditas serta yang menjadi pendorong lainnya yaitu karena di akhir tahun 2008 *Loan to Deposit Ratio* mulai merosot. Sedangkan variabel *Capital Adequacy Ratio* menunjukkan Pengaruh positif dan signifikan terhadap realisasi permintaan kredit perumahan di Indonesia. Hal ini disebabkan karena seiring kancangannya ekspansi perbankan, *Capital Adequacy Ratio* perbankan pun mengalami penurunan, namun masih berada pada batas aman.

Kata Kunci: Loan to Value (LTV), Loan to Deposit Ratio (LDR), Capital Adequacy Ratio (CAR), Realisasi Permintaan Kredit Perumahan



## ABSTRACT

### **Effect of Loan to Value (LTV). Loan to Deposit Ratio (LDR), and Capital Adequacy Ratio (CAR) on the Realization of Housing Loan Demand in Indonesia**

Fitriani S

Anas Iswanto Anwar

Sri Undai Nurbayani

The study discusses analyzing the effect of Loan to Value (LTV), Loan to Deposit Ratio (LDR), and Capital Adequacy Ratio (CAR) on the realization of housing loan demand in Indonesia in 2008-2019. The variables used in this study are Loan to Value, Loan to Deposit Ratio, Capital Adequacy Ratio, and the realization of housing loan demand in Indonesia. This study uses secondary data and is analyzed by multiple linear regression models. The results estimated to show that the Loan to Value variables shows a negative and significant effect. This is because the increase in mortgages in certain years is quite high, so it is feared that it could trigger financial instability in the event of “default” by people who use banking services as a source fo financing for property purchases. The Loan to Deposit Ratio variables shows a negative and significant effect. This is because the Loan to Deposit Ratio has experienced a decline due to crisis conditions and liquidity problems and another driving force, namely because at the end of 2008 the Loan to Deposit Ratio began to decline. While the Capital Adequacy Ratio variables shows a positive and significant effect on the realization of housing loan demand in Indonesia. This is due to the fast pace of banking expansion, the bank’s Capital Adequacy Ratio has also decreased, but is still at safe limits.

Keywords: Loan to Value (LTV), Loan to Deposit Ratio (LDR), Capital Adequacy Ratio (CAR), Realization of Housing Loan Demand



## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>HALAMAN SAMPUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN JUDUL.....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN .....</b>	<b>v</b>
<b>PRAKATA .....</b>	<b>vi</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>xi</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xvi</b>
<b>DAFTAR GAMBAR .....</b>	<b>xvii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xviii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	7
1.3 Tujuan Penelitian .....	7
1.4 Manfaat Penelitian .....	8
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>9</b>
2.1 Landasan Teoritis.....	9
2.1.1 Kredit .....	9
2.1.2 Permintaan Kredit .....	10
2.1.3 Permintaan Kredit Perumahan .....	16
2.1.4 Risiko Kredit.....	17
2.1.5 <i>Loan to Value</i> (LTV) .....	17
2.1.6 <i>Loan to Deposit Ratio</i> (LDR) .....	19
2.1.7 <i>Capital Adequacy Ratio</i> (CAR).....	20
Hubungan Antar Variabel .....	22



2.2.1	Hubungan <i>Loan to Value</i> (LTV) dengan Realisasi Permintaan Kredit Perumahan .....	22
2.2.2	Hubungan <i>Loan to Deposit Ratio</i> (LDR) dengan Realisasi Permintaan Kredit Perumahan .....	23
2.2.3	Hubungan <i>Capital Adequacy Ratio</i> (CAR) dengan Realisasi Permintaan Kredit Perumahan .....	24
2.3	Tinjauan Empiris .....	25
2.4	Kerangka Konseptual Penelitian.....	28
2.5	Hipotesis .....	30
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>		<b>32</b>
3.1	Ruang Lingkup Penelitian.....	32
3.2	Jenis dan Sumber Data.....	32
3.3	Metode Pengumpulan data .....	32
3.4	Metode Analisis data .....	33
3.5	Definisi Operasional .....	34
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>		<b>35</b>
4.1	Perkembangan Variabel Penelitian .....	35
4.1.1	Perkembangan Permintaan Kredit Perumahan di Indonesia Periode 2008 - 2019.....	35
4.1.2	Perkembangan <i>Loan to Value</i> di Indonesia Periode 2008 – 2019.....	38
4.1.3	Perkembangan <i>Loan to Deposit Ratio</i> di Indonesia Periode 2008 – 2019 .....	41
4.1.4	Perkembangan <i>Capital Adequacy Ratio</i> Periode 2008 – 2019.....	45
4.2	Hasil Estimasi Variabel-Variabel Penelitian .....	49
4.2.1	Pengaruh <i>Loan to Value</i> terhadap Realisasi Permintaan Kredit Perumahan .....	51
4.2.2	Pengaruh <i>Loan to Deposit Ratio</i> terhadap Realisasi Permintaan Kredit Perumahan .....	52
4.2.3	Pengaruh <i>Capital Adequacy Ratio</i> terhadap Realisasi Permintaan Kredit Perumahan .....	54
<b>5. PENUTUP .....</b>		<b>56</b>



5.1 Kesimpulan .....	56
5.2 Saran .....	57
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>58</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>63</b>



**DAFTAR TABEL**

<b>Tabel</b>	<b>Halaman</b>
4.1 Perkembangan <i>Loan to Value</i> (LTV) dan Realisasi Permintaan Kredt Perumahan di Indonesia Tahun 2008 - 2019 .....	40
4.2 Perkembangan <i>Loan to Deposit Ratio</i> (LDR) dan Realisasi Permintaan Kredit Perumahan di Indonesia Tahun 2008 - 2019.....	43
4.3 Perkembangan <i>Capital Adequacy Ratio</i> (CAR) dan Realisasi Permintaan Kredit Perumahan di Indonesia Tahun 2008 - 2019.....	47
4.4 Hasil Estimasi Fungsi Realisasi Permintaan Kredit Perumahan.....	50





## DAFTAR GAMBAR

<b>Gambar</b>		<b>Halaman</b>
1.1	Tingkat Permintaan Kredit Konsumsi di Indonesia dalam Satuan (Rp Milyar) Tahun 2008 - 2019 .....	4
1.2	Tingkat Pertumbuhan Kredit Pemilikan Rumah di Indonesia Tahun 2008 - 2019 .....	5
2.1	Kerangka Konseptual Penelitian .....	29
4.1	Permintaan Kredit Perumahan di Indonesia Tahun 2008 – 2019 .....	37
4.2	Pertumbuhan <i>Loan to Value</i> di Indonesia Tahun 2008 – 2019.....	39
4.3	Pertumbuhan <i>Loan to Deposit Ratio</i> (LDR) di Indonesia Tahun 2008 - 2019 .....	42
4.4	Pertumbuhan <i>Capital Adequacy Ratio</i> (CAR) di Indonesia Tahun 2008 - 2019 .....	46
4.5	Hasil Estimasi Pengaruh <i>Loan to Value</i> , <i>Loan to Deposit Ratio</i> , dan <i>Capital Adequacy Ratio</i> terhadap Realisasi Permintaan Kredit Perumahan di Indonesia .....	50



**DAFTAR LAMPIRAN**

<b>Lampiran</b>	<b>Halaman</b>
Lampiran I .....	63
Lampiran II.....	65
Lampiran III.....	66



## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang

Perekonomian sebuah negara tidak terlepas dari berbagai peran penting dan strategi lembaga keuangan terutama lembaga perbankan. Bank memiliki peran yang sangat strategis sebagai *intermediary institution* dan memberikan jasa-jasa keuangan bagi masyarakat luas. *Intermediary institution* merupakan peran bank sebagai pihak perantara yang dapat menyalurkan kembali dengan baik dana-dana dari pihak yang *surplus unit* dengan pihak yang *defisit unit*. Keberadaan bank dengan kinerja yang sehat sangat dibutuhkan untuk mencapai perekonomian yang sehat.

Krisis ekonomi moneter tahun 1997 yang melanda Indonesia memberikan dampak sangat besar bagi bisnis perbankan Indonesia. Tingkat kecukupan modal yang sangat kurang, *negative spread* yaitu kerugian dari selisih suku bunga pinjaman lebih besar dari suku bunga kredit yang menyebabkan bank tidak mampu menciptakan *earning* yang menimbulkan dampak negatif bagi kinerja keuangan perbankan nasional, kinerja manajemen yang kurang profesional dan berhati-hati juga berdampak atas banyaknya kredit bermasalah, dan penurunan kualitas aset bank sebagai dampak dari krisis moneter tersebut.

Perekonomian Indonesia mengalami lagi guncangan terkena imbas dari krisis keuangan global tahun 2008 yang berawal dari krisis keuangan Amerika.

Investor asing yang menanamkan modal ke perusahaan-perusahaan termasuk  
in menarik dana mereka. Hal tersebut menyebabkan likuiditas



perusahaan perbankan Indonesia menjadi kacau karena negara Indonesia masih bergantung dengan modal dari investor asing.

Dalam skala nasional, bank merupakan suatu lembaga kepercayaan masyarakat. Dalam hal ini masyarakat menyimpan uangnya atas dasar inisiatif mereka sendiri dengan pertimbangan bahwa bank yang dipilih dapat memberikan jaminan keamanan atas dana yang disimpan serta memberikan keuntungan. Oleh karena itu, sebuah bank harus memiliki kredibilitas yang tinggi dimata masyarakat, diantaranya yaitu masalah kesehatan bank yang sangat mutlak dibutuhkan untuk menarik kepercayaan para investor yang akan menanamkan uangnya di bank tersebut ataupun disektor lain.

Bank sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat (*financial intermediary*) mempunyai wilayah strategis dalam perekonomian suatu negara serta dari berbagai macam usaha perbankan, kredit merupakan yang paling dominan dalam tingkat prioritas, mengingat pendapatan terbesar suatu bank, diperoleh dari sektor perkreditan, khususnya pada jasa serta bunga atas kredit yang disalurkan kepada nasabah debitor. Namun demikian, tujuan bisnis bank untuk mendapat keuntungan (*profitability*) harus diimbangi dengan aspek keamanan (*safety*).

Sebagaimana diketahui pemberian penggunaan kredit sangat penting dalam rangka pembangunan ekonomi. Setiap usaha apakah itu sektor perindustrian, perdagangan, pertanian atau perhubungan, besar atau kecil memerlukan kredit yang berfungsi sebagai sektor produksi, sehingga melalui kredit bank, usaha semakin besar.



Kredit perbankan bertujuan membantu ketersediaan dana untuk membiayai kegiatan produksi nasional, penyimpanan bahan, pembiayaan kredit penjualan, transportasi barang dan kegiatan perdagangan. Peranan perkreditan cukup dominan dalam suatu negara yang sedang berkembang dalam rangka mengembangkan potensi ekonomi (Hermanto, 2006). Pemberian kredit yang berjalan lancar akan mengembangkan dan meningkatkan kegiatan ekonomi suatu negara. Kedudukan bank sangat rentan dengan adanya pemberian kredit yang didalamnya mengandung *Degree of Risk* yang tidak menutup kemungkinan terjadinya suatu kredit macet (Astuti, 2009).

Kredit macet terjadi jika pihak bank mengalami kesulitan untuk meminta angsuran dari pihak debitur karena suatu hal. Kredit macet adalah piutang yang tak tertagih atau kredit yang mempunyai kriteria kurang lancar, diragukan karena mengalami kesulitan pelunasan akibat adanya faktor-faktor tertentu (Hermanto, 2006). Seandainya terjadi hal demikian maka pihak bank tidak boleh begitu saja memaksakan pada debitur untuk segera melunasi hutangnya. Debitur berkewajiban untuk mengembalikan kredit yang telah diterimanya dengan bunga sesuai yang tercantum dalam perjanjian (Astuty, 2009).

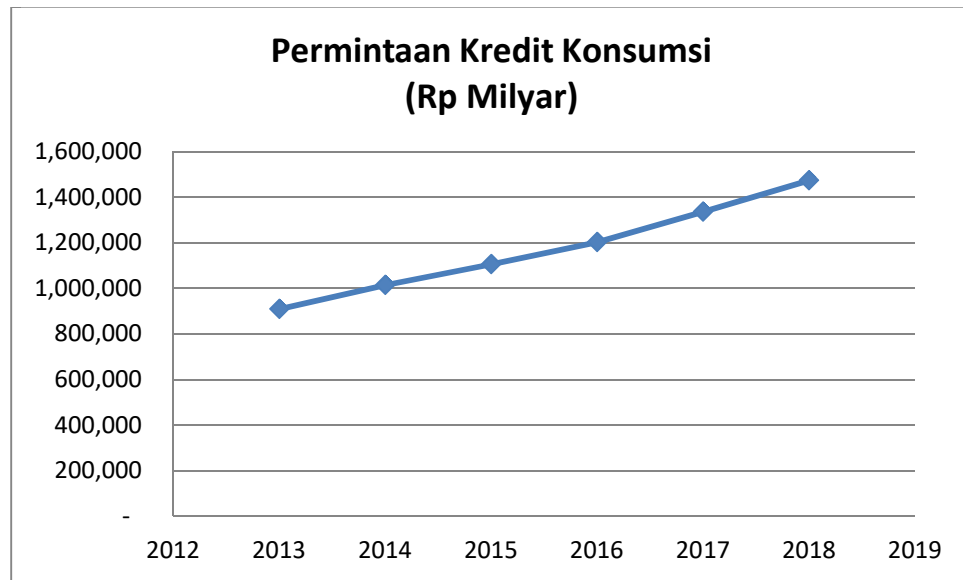
Negara Indonesia merupakan negara berkembang yang tentunya memerlukan pembangunan di segala bidang yang ada di masyarakat. Sebagian besar masyarakat memiliki uang yang terbatas sehingga mendorong mereka untuk melakukan pinjaman uang dalam bentuk kredit guna memenuhi kebutuhan finansial masyarakat ataupun pengusaha dalam kegiatan ekonomi. Pada tahun 2018 triwulan II, peningkatan kredit konsumsi didorong oleh kenaikan permintaan

dit dan kredit kepemilikan rumah atau apartemen. Tingginya konsumsi sehingga selama bulan ramadhan dan hari raya idul fitri ditengarai menjadi



faktor utama pendorong meningkatnya penggunaan kartu kredit selama triwulan II-2018.

**Gambar 1.1 Tingkat Permintaan Kredit Konsumsi di Indonesia dalam satuan (Rp Milyar) Tahun 2013-2018.**



Sumber: Statistik Sistem Keuangan Bank Indonesia tahun 2013-2018, diolah

Adapun Gambar 1.1 memperlihatkan permintaan kredit konsumsi yang terjadi di Indonesia pada tahun 2013-2018. Gambar ini menunjukkan bahwa pada tahun 2013-2018 permintaan kredit konsumsi di Indonesia mengalami kenaikan setiap tahunnya di mana pada tahun 2013 tingkat permintaan kredit konsumsi di Indonesia mencapai sebesar Rp 909.508.000,- kemudian pada tahun 2014 mengalami kenaikan sebesar Rp 1.013.666.000,- hingga pada tahun 2018 masih tetap mengalami kenaikan sebesar Rp 1.473.659.000,-. Permintaan kredit konsumsi di Indonesia cenderung mengalami kenaikan dari tahun ke tahun. Hal itu sangat wajar karena sebagian masyarakat di Indonesia memiliki uang yang terbatas sedangkan tingkat kebutuhan yang diinginkan begitu besar,

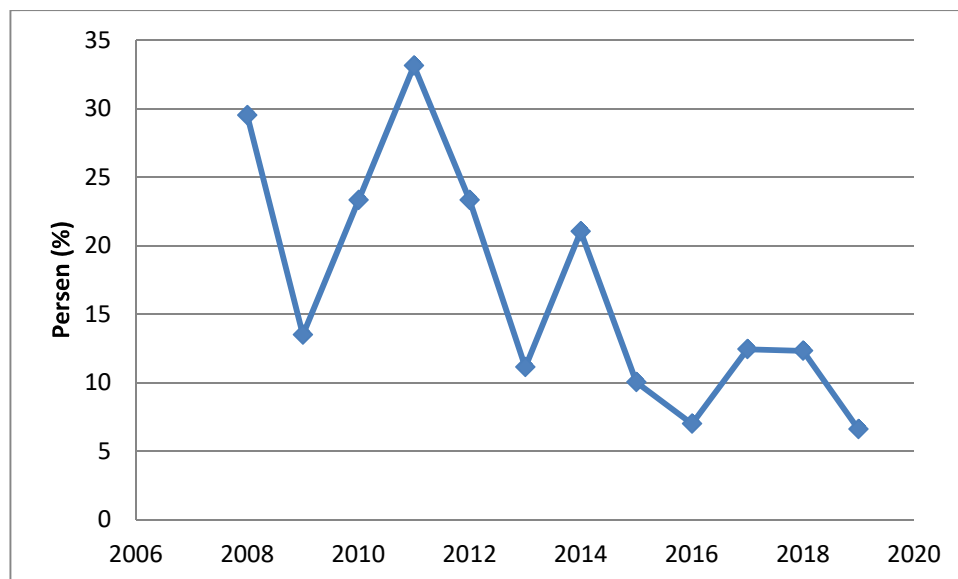
Hal ini yang menjadi faktor pendorong meningkatnya permintaan kredit



konsumsi yaitu karena meningkatnya permintaan kredit perumahan (KPR), kendaraan bermotor dan kartu kredit.

Permintaan kredit yang semakin meningkat tentunya dapat mempengaruhi kestabilan sistem keuangan Indonesia yang dapat memberikan dampak risiko sistemik. Oleh karena itu, kebijakan makroprudensial lahir sebagai kebijakan dengan tujuan akhir meminimalkan terjadinya risiko sistemik di Indonesia, salah satunya yaitu instrument *Loan to value* (LTV) yang dikeluarkan dalam rangka pembatasan pertumbuhan kredit properti.

**Gambar 1.2 Tingkat Pertumbuhan Kredit Pemilikan Rumah di Indonesia Tahun 2008-2019.**



*Sumber: Statistik Sistem Keuangan Indonesia tahun 2008-2019, diolah*

Adapun Gambar 1.2 memperlihatkan permintaan kredit pemilikan rumah yang terjadi di Indonesia pada tahun 2008-2019. Gambar ini menunjukkan bahwa pada tahun 2008-2019 permintaan kredit pemilikan rumah di Indonesia

yang fluktuatif di mana pada tahun 2008 pertumbuhan kredit perumahan sebesar 29,5 persen dan sempat mengalami penurunan yang drastis



pada tahun 2009 yaitu tumbuh sebesar 13,48 persen kemudian kembali mengalami kenaikan yang juga sangat drastis pada tahun 2010 dan 2011 yaitu tumbuh sebesar 23,3 persen dan 33,12 persen, hingga kemudian pada tahun 2012 dan 2013 kembali mengalami penurunan sebesar 23,3 persen dan 11,11 persen, kemudian pada tahun 2014 kembali mengalami peningkatan sebesar 21,03 persen, namun pada tahun 2015 dan 2016 kembali mengalami penurunan sebesar 10,03 persen dan 6,99 persen. Kemudian pada tahun 2017 kredit kepemilikan rumah kembali mengalami peningkatan dan 2018 hingga 2019 kembali mengalami penurunan. Munculnya kebijakan *Loan to Value* atas kredit kepemilikan rumah dilatarbelakangi oleh pertumbuhan kredit sektor properti yang cukup tinggi pada saat itu, sehingga berpotensi menimbulkan terjadinya pembentukan risiko sistemik akibat perilaku ambil risiko yang berlebihan.

Untuk risiko likuiditas perbankan dapat diterapkan *Loan to Deposit Ratio* (LDR) yang merupakan instrument antar waktu yang diterapkan sesuai dengan kondisi yang berkembang dan tambahan persyaratan likuiditas untuk bank sistemik, atau instrument secara statis seperti tambahan modal untuk utang *derivative* dan *levy on non-core liabilities*. Untuk memperlancar operasional dan menjaga likuiditas sebuah bank diperlukan adanya rasio kecukupan modal (CAR) yang menjadi modal bank yang sangat penting. Dalam hal ini jika CAR pada suatu bank mengalami kekurangan dalam memenuhi modalnya maka hal itu akan dapat menghambat bank tersebut dalam menyalurkan kredit kepada masyarakat. Namun jika CAR semakin meningkat tentu akan menunjukkan bahwa bank dapat memenuhi modalnya sehingga dapat menyalurkan kreditnya. Oleh karena itu nilai CAR yang semakin tinggi maka akan semakin baik

kemampuan bank dalam menanggung risiko dari setiap kredit atau aktiva yang beresiko.





Sampai saat ini stabilitas sistem keuangan masih memicu munculnya kerawanan-kerawanan akibat beberapa faktor dari beberapa variabel makro yang berpengaruh terhadap stabilitas sistem keuangan. Oleh karena itu, penulis mengajukan judul berikut “Pengaruh *Loan to Value* (LTV), *Loan to Deposit Ratio* (LDR), dan *Capital Adequacy Ratio* (CAR) Terhadap Realisasi Permintaan Kredit Perumahan di Indonesia”.

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, maka yang menjadi masalah pokok pada penelitian ini antara lain;

1. Bagaimana pengaruh *Loan to Value* (LTV) terhadap realisasi permintaan kredit perumahan di Indonesia ?
2. Bagaimana pengaruh *Loan to Deposit Ratio* (LDR) terhadap realisasi permintaan kredit perumahan di Indonesia ?
3. Bagaimana pengaruh *Capital Adequacy Ratio* (CAR) terhadap realisasi permintaan kredit perumahan di Indonesia ?

## 1.3 Tujuan Penelitian

Sejalan dengan rumusan masalah pokok penelitian, maka tujuan penelitian ini antara lain;

1. Menganalisis pengaruh *Loan to Value* (LTV) terhadap realisasi permintaan kredit perumahan di Indonesia.
2. Menganalisis pengaruh *Loan to Deposit Ratio* (LDR) terhadap realisasi permintaan kredit perumahan di Indonesia.

Menganalisis pengaruh *Capital Adequacy Ratio* (CAR) terhadap realisasi permintaan kredit perumahan di Indonesia.



#### 1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari hasil penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagi civitas akademik

Hasil penelitian ini diharapkan dapat berkontribusi dalam menambah wawasan mengenai pengaruh LTV, LDR, dan CAR terhadap realisasi permintaan kredit perumahan di Indonesia, serta menambah referensi penelitian di bidang kebansentralan, khususnya mengenai permintaan kredit perumahan.

2. Bagi Pemerintah

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi tambahan wawasan bagi pemerintah mengenai besaran tingkat permintaan kredit perumahan di Indonesia, serta dalam menetapkan strategi yang optimal terkait tingkat permintaan kredit perumahan dalam rangka menghadapi boom permintaan kredit perumahan yang akan terjadi kedepannya.

3. Bagi Pembaca

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan mengenai tingkat permintaan kredit perumahan di Indonesia. Selain itu, diharapkan juga penelitian ini dapat memperkaya referensi mengenai studi kebansentralan.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Landasan Teoritis

##### 2.1.1 Kredit

Kredit adalah penyerahan barang, jasa, atau uang dari satu pihak (*kreditur*) 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 (Veithzal, 2007),

Dalam Undang-undang No.7 tahun 1992 Bab 1 Ketentuan Umum, pasal 1 point ke 12 tentang perbankan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga, imbalan, atau pembagian hasil keuntungan.

Kredit yaitu kemampuan untuk memperoleh barang atau jasa dengan memberi janji untuk membayar pada tanggal tertentu di masa yang akan datang. Dalam arti ekonomi, kredit adalah penundaan bayaran dari prestasi yang diberikan sekarang baik dalam bentuk barang, uang atau jasa

Berdasarkan penggunaannya, kredit dibedakan menjadi dua jenis, yaitu:

(1) kredit konsumtif, kredit konsumtif merupakan kredit yang ditujukan kepada masyarakat yang membutuhkan dana untuk keperluan konsumsi, seperti untuk

kendaraan, dan barang konsumtif lainnya. (2) kredit produktif dan kredit yang digunakan untuk keperluan produksi atau usaha.



Diharapkan melalui kredit ini akan ada perputaran usaha yang dapat menghasilkan keuntungan usaha, contoh jenis kredit ini adalah kredit modal kerja dan kredit investasi. Kredit investasi adalah kredit jangka menengah atau jangka panjang yang bertujuan untuk pembelian barang modal dan jasa yang diperlukan untuk rehabilitasi, modernisasi, perluasan proyek, penempatan kembali, dan atau pembuatan proyek baru. Sedangkan kredit modal kerja adalah kredit yang ditujukan untuk keperluan modal kerja yang habis dalam satu atau beberapa kali produksi.

### 2.1.2 Permintaan Kredit

UU No. 7 Tahun 1992 Bab 1 Ketentuan Umum Pasal 1 Point 11 Permintaan kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara lembaga keuangan dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Dalam bahasa latin (Yunani) kredit disebut "*credere*" yang artinya percaya. Selain itu, permintaan kredit juga diartikan sebagai pinjaman yang dilakukan oleh pihak-pihak yang kekurangan dan membutuhkan dana (Suseno dan Piter, 2003),

Permintaan kredit merupakan fungsi dari biaya meminjam, *time preferences* konsumsi sekarang dan yang akan datang serta faktor *endowments*. Biaya pinjaman meliputi tingkat bunga, biaya transaksi (administrasi) dan pengeluaran lain. Lebih lanjut dijelaskan bahwa terdapat hubungan negatif antara permintaan kredit dengan biaya meminjam. Elastisitas permintaan kredit

biaya meminjam sangat tergantung pada kurva kemungkinan ( *income possibilities curve* ) dan fungsi time preference ( *the time*



*preference function*). Hal lain mengungkapkan bahwa permintaan kredit akan meningkat apabila konsumsi sekarang tinggi, *ceteris paribus*. Faktor lain yang mempengaruhi permintaan kredit, yaitu resiko dan ketidakpastian.

Teori yang berhubungan dengan permintaan kredit antara lain:

#### 1. Teori Klasik

Teori Klasik melihat kebutuhan uang (permintaan akan uang) dari masyarakat sebagai kebutuhan akan alat *liquid* untuk tujuan transaksi. Teori yang digunakan adalah Teori Irving Fisher. Teori ini sebenarnya adalah teori mengenai permintaan dan penawaran akan uang beserta interaksi antara keduanya. Fokus dari teori ini adalah pada hubungan antara penawaran uang (jumlah uang beredar) dengan nilai uang (tingkat harga). Hubungan kedua variabel tersebut dijabarkan lewat teori mengenai akan uang. Permintaan jumlah uang beredar atau penawaran uang berinteraksi dengan permintaan akan uang dan selanjutnya menentukan nilai uang. Peranan uang terhadap perekonomian secara umum yang pertama kali dijelaskan oleh Irving Fisher pada tahun 1911 melalui *The Quantity Theory of Money* yang termuat dalam bukunya berjudul *The Purchasing Power of Money*.

Teori ini berpandangan bahwa terdapat hubungan antara pertumbuhan jumlah uang beredar dengan kenaikan harga-harga umum (inflasi) dan pertumbuhan jumlah uang beredar merupakan penyebab utama inflasi. Penjelasan ini relevan dengan pandangan monetarist (Milton Friedman) bahwa inflasi, di mana dan kapanpun terjadinya, selalu merupakan sebuah fenomena

Teori kuantitas uang menggambarkan kerangka yang jelas mengenai



hubungan langsung yang sistematis antara pertumbuhan jumlah uang beredar dan inflasi.

Jika kita mengacu pada teori kuantitas uang tersebut, maka penyebab utama dari satu-satunya yang memungkinkan inflasi muncul adalah terjadinya kelebihan uang sebagai akibat penambahan jumlah uang beredar di masyarakat. Inflasi hanya semata-mata merupakan gejala moneter, artinya, perubahan indeks harga umum hanya diakibatkan oleh perubahan jumlah uang beredar. Jika bank sentral ingin mencapai dan memelihara tingkat inflasi yang rendah dan stabil, maka yang harus dilakukan adalah mengendalikan atau mengontrol jumlah uang beredar.

Kenaikan inflasi sangat berpengaruh terhadap permintaan kredit, karena inflasi berarti juga kenaikan harga. Semakin naiknya harga, maka seseorang akan berusaha untuk dapat memenuhi kebutuhan, dan dalam pemenuhan kebutuhan tersebut bisa dengan cara mengajukan permintaan kredit. Oleh karena itu, dengan adanya kenaikan inflasi maka permintaan akan kredit juga akan semakin meningkat (Puji Purwanti, 2010),

Teori Irvinf Fisher secara matematis dapat dituliskan sebagai berikut:

$$M.V = P.T$$

Keterangan :

M = Jumlah uang beredar

V =Perputaran uang dari satu tangan ke tangan dalam satu periode

P =Harga barang

T =Volume barang yang diperdagangkan



## 2. Teori Kuantitas Modern

Teori ini menganggap bahwa permintaan uang sama halnya dengan permintaan uang untuk kekayaan finansial atau fisik yang lain, dalam teori konsumsi permintaan barang-barang ditentukan oleh harga barang itu sendiri dan juga faktor-faktor lain, demikian juga dalam pemilihan kekayaan yang dipegang atau ditentukan oleh karakteristik masing-masing termasuk didalamnya hasil yang di dapat berkaitan dengan kekayaan tersebut, alternatif pilihan bagi pemegang kekayaan dibatasi oleh kendala kekayaan (*Wealthconstraint*).

Teori Friedman menyatakan bahwa uang dapat dianggap sebagai salah satu dari lima cara pemegang kekayaan yaitu: uang, obligasi, saham, barang-barang fisik dan kekayaan humani. Masing-masing mempunyai karakteristik yang berbeda dan menawarkan hasil yang berbeda pada resiko masing-masing. Secara singkat permintaan uang friedman dapat dituliskan sebagai berikut:

$$M^D = f(P, r, rFC, Y)$$

Dimana  $M^D$  permintaan uang nominal,  $P$  adalah tingkat harga,  $r$  adalah suku bunga,  $rFC$  adalah tingkat pengembalian modal dari modal fisik dan  $Y$  adalah pendapatan dan kekayaan. Apabila dipertimbangkan pula pandangan Friedman mengenai permintaan uang riil, maka persamaan permintaan uang dinyatakan:

$$M^D/P = f(\Delta P, r, Y^*)$$

dimana  $M^D/P$  adalah permintaan uang riil,  $\Delta P$  adalah tingkat kenaikan harga,  $r$  adalah tingkat bunga, dan  $Y^*$  adalah nilai pendapatan dan kekayaan riil.

Model permintaan uang riil di atas masih dalam bentuk umum, secara

bentuk fungsi di atas masih sangat dipengaruhi oleh faktor-faktor lain perkembangan institusi keuangan dan kelembagaan lainnya yang terkait



didalam perekonomian dan juga oleh kebijakan-kebijakan yang dilakukan oleh pemerintah.

Perumusan teori kuantitas modern banyak dipengaruhi oleh analisis *liquidity preference* yang menekankan pada pemilihan portofolio substitusi uang dengan obligasi, saham, dan lain-lainnya. *Liquidity preference* yaitu permintaan uang untuk tujuan spekulasi yang menghubungkan permintaan uang dengan tingkat bunga. Dalam hal permintaan kredit, berdasarkan teori di atas bahwa hubungan permintaan kredit dengan suku bunga yaitu negatif, semakin rendah suku bunga, maka semakin banyak dana yang ingin dipinjam oleh debitur.

### 3. Teori Cambridge (Marshall-Pigou)

Teori ini seperti halnya teori Fisher dan teori-teori klasik lainnya, berpangkal pokok pada fungsi uang sebagai alat tukar umum. Karena itu, teori-teori klasik melihat kebutuhan uang atau permintaan akan uang dari masyarakat sebagai kebutuhan akan alat tukar yang likuid untuk tujuan transaksi. Perbedaan utama teori ini dengan Fisher, terletak pada tekanan dalam teori permintaan uang Cambridge pada perilaku individu dalam mengalokasikan kekayaannya antara berbagai kemungkinan bentuk kekayaan, yang salah satunya berbentuk uang. Perilaku ini dipengaruhi oleh pertimbangan untung rugi dari pemegang kekayaan dalam bentuk uang.

Teori Cambridge lebih menekankan faktor-faktor perilaku yang menghubungkan antara permintaan akan uang seseorang dengan volume transaksi yang direncanakannya. Teori Cambridge mengatakan bahwa permintaan akan uang selain dipengaruhi oleh volume transaksi dan faktor kelembagaan, juga dipengaruhi oleh tingkat bunga, besar kekayaan warga

kat, dan harapan dari masyarakat mengenai masa mendatang.





#### 4. Teori Keynes

Meskipun bisa dikatakan bahwa teori uang Keynes adalah teori yang bersumber dari teori Cambridge, tetapi Keynes mengemukakan sesuatu yang berbeda dengan teori moneter tradisi klasik. Pada hakekatnya perbedaan ini terletak pada penekanan pada fungsi uang yang lain, yaitu sebagai *store of value* dan bukan hanya sebagai *means of exchange*. Teori ini kemudian dikenal dengan nama teori *Liquidity Preference*.

##### a. Motif Transaksi dan Berjaga-jaga

Orang memegang uang guna memenuhi dan melancarkan transaksinya, dan permintaan akan uang dari masyarakat untuk tujuan ini sangat dipengaruhi oleh tingkat pendapatan nasional dan tingkat bunga. Semakin tinggi tingkat pendapatan semakin besar volume transaksi dan semakin besar pula kebutuhan uang untuk tujuan transaksi. Permintaan uang untuk tujuan transaksi ini pun tidak merupakan suatu proporsi yang selalu konstan, tetapi dipengaruhi pula oleh tinggi rendahnya tingkat bunga, hanya saja faktor tingkat bunga untuk permintaan transaksi untuk uang ini tidak ditekankan oleh Keynes, akan tetapi tingkat bunga ditekankan pada permintaan uang untuk tujuan spekulasi.

##### b. Motif Spekulasi

Sesuai dengan namanya, motif dari memegang uang ini adalah terutama untuk tujuan memperoleh keuntungan yang bisa diperoleh dari seandainya si pemegang uang tersebut meramal apa yang akan terjadi dengan benar.

teori Cambridge faktor ketidakpastian masa depan dan faktor harapan pemilik kekayaan bisa mempengaruhi permintaan akan uang dari pemilik



kekayaan tersebut. Namun, teori ini tidak pernah membakukan faktor-faktor ini ke dalam perumusan teori moneter mereka. Perumusan permintaan uang untuk motif spekulasi dari Keynes merupakan langkah formalisasi dari faktor-faktor ini ke dalam teori moneter.

### 2.1.3 Permintaan Kredit Perumahan

UU-RI No 4 Tahun 1992 menyatakan bahwa perumahan dan pemukiman, rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Adapun perumahan didefinisikan sebagai kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.4/POJK.05/2018, kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah fasilitas kredit kepemilikan rumah tapak dan rumah susun yang diterbitkan oleh kreditur asal untuk membeli rumah siap huni, termasuk yang dilakukan berdasarkan prinsip syariah

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. KPR muncul karena adanya berbagai kondisi penunjang yang strategis diantaranya adalah pemenuhan kebutuhan perumahan yang semakin lama semakin tinggi namun belum dapat mengimbangi kemampuan daya beli kontan dari masyarakat. Kredit perumahan atau yang biasa disebut dengan kredit pemilikan rumah (KPR) tergolong kedalam kredit konsumtif (Hardjono, 2008).

Bank Indonesia menyatakan bahwa terdapat 2 (dua) jenis KPR di Indonesia, yaitu : (a) KPR Subsidi, merupakan kredit yang diberikan kepada



masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi ini diatur oleh pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan permohonan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang ditetapkan pemerintah dan pemberian subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan. (b) KPR Non Subsidi, merupakan kredit yang diberikan kepada seluruh masyarakat luas. Ketentuan pemberian kredit KPR non subsidi ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.

#### 2.1.4 Risiko Kredit

Risiko kredit adalah risiko kerugian akibat kegagalan pihak lawan (*counterparty*) memenuhi kewajibannya. Krisis perbankan besar dalam 30 tahun terakhir yang terjadi di Chili (1982), Denmark, Finland, Norwegia, dan Swedia (1990-1991), Mexico (1994) serta Thailand dan Indonesia (1997- 1998) juga didahului oleh periode *credit boom*. Selain itu, lima dari tujuh studi yang disurvei membuktikan pertumbuhan kredit merupakan salah satu determinan dari krisis keuangan atau krisis perbankan (Utari et al, 2012),

#### 2.1.5 Loan To Value (LTV)

Bank Indonesia (2013) dalam Surat Edaran Bank Indonesia No.15/40/DKMP, menyatakan bahwa salah satu dari instrumen kebijakan makroprudensial yang berkaitan dengan pengontrolan kredit pemilikan rumah dan kredit konsumsi beragunan properti adalah kebijakan *Loan to Value*. Dalam perbankan syariah, istilah *loan to value* lebih dikenal dengan *Financing to Value*

*Loan to Value* (LTV) adalah angka rasio antara nilai kredit yang dapat



diberikan oleh bank terhadap nilai agunan berupa properti pada saat pemberian kredit berdasarkan harga penilaian terakhir.

Tujuan dari kebijakan *Loan to Value* adalah mengantisipasi atau mencegah munculnya kredit macet (kreditur gagal bayar) yang jika dibiarkan akan dapat mempengaruhi stabilitas ekonomi, mencegah terjadinya kenaikan harga yang tidak mencerminkan harga sebenarnya atau yang lebih dikenal dengan istilah *economic bubbles*.

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 kepemilikan 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.

Menurut Bank Indonesia instrumen berbasis aset dibagi menjadi dua yaitu regulasi LTV (*Loan to Value*) dan DTI (*Debt to Income*). Rasio *loan to value* yang

disebut rasio LTV adalah angka rasio antara nilai kredit yang dapat diberikan terhadap nilai agunan berupa properti pada saat pemberian kredit berdasarkan hasil penilaian terkini.



Perumusan kebijakan LTV atas KPR dilatarbelakangi oleh pertumbuhan kredit sektor properti dan kendaraan bermotor yang cukup tinggi saat itu, sehingga berpotensi menimbulkan terjadinya pembentukan risiko sistemik akibat perilaku ambil risiko yang berlebihan (*excessive risk taking behaviour*).

### 2.1.6 *Loan to Deposit Ratio (LDR)*

Pada sisi pasiva, bank harus mampu memenuhi kewajiban terhadap masalah setiap simpanan mereka yang ada di bank ditarik, pada sisi aktiva bank harus menyanggupi pencairan kredit yang telah diperjanjikan. Bila kedua aspek atau salah satu aspek ini tidak dapat dipenuhi, maka bank akan kehilangan kepercayaan masyarakat. Likuiditas bank adalah kemampuan bank untuk memenuhi kemungkinan ditariknya deposito atau simpanan oleh deposan atau penitip dana ataupun memenuhi kebutuhan masyarakat berupa kredit (Kasmir, 2008).

*Loan to Deposit Ratio (LDR)* adalah rasio antara seluruh kredit yang diberikan bank dengan dana yang diterima bank. Rasio ini menunjukkan salah satu penilaian likuiditas bank. LDR menyatakan seberapa jauh kemampuan bank membayar kembali penarikan yang dilakukan nasabah deposan dengan mengandalkan kredit yang diberikan sebagai sumber likuiditasnya. Semakin tinggi rasio ini semakin rendah pula kemampuan likuiditas bank yang bersangkutan. Rasio yang tinggi menunjukkan bahwa suatu bank meminjamkan seluruh dananya (*loan-up*) atau relatif tidak likuid. Sebaliknya rasio yang rendah menunjukkan bank yang likuid dengan kelebihan kapasitas dana yang siap untuk dipinjamkan. Hal ini karena jumlah dana yang diperlukan untuk membiayai kredit

semakin besar (Dendawijaya, 2009).



*Loan to Deposit Ratio* (LDR) merupakan suatu pengukuran tradisional yang menunjukkan deposito berjangka, giro, tabungan dan lain-lain yang digunakan dalam memenuhi permohonan pinjaman (*loan request*) nasabahnya. Rasio ini menggambarkan sejauh mana simpanan digunakan untuk pemberian pinjaman. Rasio ini juga dapat untuk memberi isyarat apakah suatu pinjaman masih dapat mengalami ekspansi atau sebaliknya harus dibatasi. Jika bank mempunyai LDR yang sangat tinggi, maka bank akan mempunyai resiko tidak tertagihnya pinjaman yang tinggi pada titik tertentu bank akan mengalami kerugian. Oleh karena itu, dalam peraturan Bank Indonesia No 18/14/PBI/2016 telah memberikan standar untuk rasio LDR perbankan di Indonesia, yaitu pada kisaran antara 80 persen sampai dengan 92 persen (Latumaerissa, 2014).

*Loan to Deposit Ratio* (LDR) merupakan perbandingan antara kredit yang diberikan dengan dana yang diterima oleh bank. LDR disebut juga rasio kredit terhadap total dana pihak ketiga yang digunakan untuk mengukur dana pihak ketiga yang disalurkan dalam bentuk kredit (Sudirman, 2000),

### **2.1.7 Capital Adequacy Ratio (CAR)**

Modal merupakan salah satu faktor yang penting bagi bank dalam mengembangkan usahanya (Siamat, 2001). Permodalan bagi bank berfungsi sebagai sumber utama pembiayaan terhadap kegiatan operasionalnya juga berperan sebagai penyangga terhadap kemungkinan terjadinya kerugian. Modal yang dimiliki oleh suatu bank pada dasarnya harus cukup untuk menutupi seluruh risiko usaha yang hadapi oleh bank. Rasio kecukupan modal merupakan rasio yang bertujuan untuk memastikan bahwa bank dapat menyerap kerugian yang

ri aktivitas yang dilakukannya. Berdasarkan kesepakatan Basel I, rasio



permodalan minimum untuk industri perbankan diterapkan sebesar 8 persen (Idroes, 2008),

permodalan bank yang cukup atau banyak sangat penting karena modal bank dimaksudkan untuk memperlancar operasional sebuah bank (Siamat, 2001). CAR merupakan rasio yang memperlihatkan seberapa jauh seluruh aktiva bank yang mengandung risiko (kredit, penyertaan, surat berharga, tagihan pada bank lain) ikut dibiayai dari dana modal sendiri disamping memperoleh dana-dana dari sumber-sumber di luar bank (Dendawijaya, 2009).

CAR adalah rasio kinerja bank untuk mengukur modal yang dimiliki untuk menunjang aktiva yang mengandung risiko, misalnya kredit yang diberikan (Melinda Roheni, 2012).

Terdapat dua jenis perilaku bank mengenai pengaturan modal. *Pertama*, bank yang berperilaku *backward-looking*, dan *kedua* adalah *forward-looking*. Bank yang berperilaku *backward-looking* cenderung untuk terus meningkatkan kredit di saat permintaan kredit tinggi. Hal ini menyebabkan bank terlambat mengantisipasi risiko kredit dan harus meningkatkan cadangan modal pada periode resesi, sehingga cadangan modal atau *capital buffer* bersifat *procyclical*. Di sisi lain, bank yang berperilaku *forward-looking* cenderung meningkatkan cadangan modal disamping meningkatkan kredit di saat permintaan kredit meningkat, sehingga bank dapat mengantisipasi berbagai guncangan yang terjadi, hal ini menjadikan cadangan modal bersifat *countercyclical* (Borio at al, 2001).



Peraturan Bank Indonesia Nomor 15/12/PBI/2013 tentang kewajiban modal minimum bank umum, menyatakan bahwa bank wajib

menyediakan modal minimum sesuai profit resiko. Penyediaan modal minimum ditetapkan paling rendah sebagai berikut: (a). 8% (delapan persen) dari Aset Tertimbang Menurut Risiko (ATMR) untuk bank dengan profil risiko peringkat 1 (satu); (b). 9% (sembilan persen) sampai dengan kurang dari 10% (sepuluh persen) dari ATMR untuk bank dengan profil risiko peringkat 2 (dua); (c). 10% (sepuluh persen) sampai dengan kurang dari 11% (sebelas persen) dari ATMR untuk bank dengan profil risiko peringkat 3 (tiga); atau (d).11% (sebelas persen) sampai dengan 14% (empat belas persen) dari ATMR untuk bank dengan profil risiko peringkat 4 (empat) atau peringkat 5 (lima).

Kantor cabang dari bank yang berkedudukan di luar negeri wajib memenuhi *Capital Equivalency Maintained Assets* (CEMA) minimum. CEMA minimum ditetapkan sebesar 8% (delapan persen) dari total kewajiban bank pada setiap bulan dan paling sedikit sebesar Rp 1.000.000.000.000,00 (satu triliun rupiah).

## 2.2 Hubungan Antar Variabel

### 2.2.1 Hubungan *Loan to Value* (LTV) dengan Realisasi Permintaan Kredit Perumahan

Pelonggaran kebijakan *Loan to Value* membuat uang muka yang dibayarkan menjadi lebih ringan saat mengansur rumah. Kebijakan ini diharapkan dapat meningkatkan permintaan dari KPR serta dapat menjadi stimulus industri properti untuk menambah jumlah rumah yang mereka jual, sehingga pelonggaran kebijakan LTV berhubungan positif dengan permintaan kredit kepemilikan rumah.





Rendahnya rasio *loan to value* akan berdampak pada tingginya uang muka yang dibayarkan, sehingga membuat konsumen mengurangi kemampuan konsumen untuk mengambil pinjaman serta menurunkan permintaan akan pinjaman perumahan (Wong, et al, 2014).

Penetapan rasio *loan to value* yang dilakukan otoritas moneter berpengaruh terhadap permintaan kredit pada bank umum. Jika rasio LTV diberlakukan ketat (rasio LTV rendah), maka akan menjadi kendala bagi masyarakat umum terutama masyarakat berpenghasilan menengah kebawah sehingga akan mempengaruhi kemampuan melunasi pinjaman yang berdampak pada volume penjualan perumahan (Arindam dan Asish Saha, 2011).

### **2.2.2 Hubungan *Loan to Deposit Ratio* (LDR) dengan Realisasi Permintaan Kredit Perumahan**

*Loan to Deposit Ratio* adalah rasio yang digunakan untuk mengukur komposisi jumlah kredit yang diberikan dibandingkan dengan jumlah dana masyarakat dan modal sendiri yang digunakan. Rasio ini digunakan untuk menyatakan seberapa jauh kemampuan bank dalam membayar kembali penarikan dana yang dilakukan deposan dengan mengandalkan kredit yang diberikan sebagai sumber likuiditasnya. Rasio yang tinggi menunjukkan bahwa suatu bank meminjamkan seluruh dananya atau relatif tidak likuid. Sebaliknya rasio yang rendah menunjukkan bank yang likuid dengan kelebihan kapasitas dana yang siap dipinjamkan (Kasmir, 2007),

LDR memiliki hubungan positif terhadap permintaan kredit perumahan, hal tersebut disebabkan bank dapat memenuhi permintaan kredit dari

bank apabila mempunyai dana yang cukup. Bank yang memiliki kelebihan dana akan mudah untuk menyalurkan pinjaman kepada masyarakat.



Kelebihan dana yang dimiliki bank akan memudahkan masyarakat dalam mengajukan kredit di perbankan, maka kelebihan likuiditas yang dimiliki bank akan meningkatkan penyaluran kredit terutama kredit pemilikan rumah seiring dengan meningkatnya permintaan kredit pemilikan rumah.

Besaran jumlah kredit yang dapat disalurkan kepada masyarakat akan memberikan keuntungan bagi bank. Apabila bank mampu memberikan kredit sedangkan dana yang dihimpun dari masyarakat dalam bentuk DPK tidak disalurkan dengan baik maka akan terjadi kerugian bank. Semakin tinggi LDR maka laba bank akan meningkat dengan asumsi bank mampu menyalurkan kredit dengan efektif sehingga kredit macetnya rendah. Jadi, tingkat LDR yang tinggi menunjukkan bahwa penawaran uang yang dilakukan oleh bank cukup tinggi. Semakin tinggi LDR menunjukkan semakin besarnya kemampuan bank dalam menyalurkan kredit, dalam artian bahwa semakin tinggi LDR maka kemampuan kredit yang telah disalurkan akan semakin tinggi dalam pembayaran kewajibannya. Nilai LDR yang tinggi akan meningkatkan kredit yang disalurkan oleh bank sebab LDR mengukur tingkat likuiditas suatu bank dengan jumlah kredit yang disalurkan sebagai sumber likuiditasnya.

### 2.2.3 Hubungan *Capital Adequacy Ratio* (CAR) dengan Realiasi

#### Permintaan Kredit Perumahan

*Capital adequacy ratio* menjadi modal bank yang cukup atau sangat penting karena modal dapat berfungsi memperlancar operasional dan menjaga likuiditas sebuah bank. Hal tersebut sejalan dengan teori bahwa semakin tinggi nilai CAR maka semakin baik kemampuan bank dalam menanggung resiko dari kredit atau aktiva produktif yang beresiko.



Jika CAR pada suatu bank mengalami kekurangan dalam memenuhi modalnya maka hal itu akan dapat menghambat bank tersebut dalam menyalurkan kredit kepada masyarakat. Semakin tinggi nilai CAR menunjukkan bahwa bank dapat memenuhi kecukupan modalnya sehingga dapat menyalurkan kreditnya.

### 2.3 Tinjauan Empiris

Sandi Atmaja Siravati (2017), meneliti tentang dampak kebijakan *loan to value* dan variabel makroekonomi terhadap permintaan kredit pemilikan rumah di Jawa Tengah. Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa dengan pengujian secara regresi linier berganda menunjukkan bahwa variabel suku bunga kredit dan inflasi berpengaruh negatif dan signifikan terhadap permintaan kredit pemilikan rumah di Jawa Tengah. Variabel pertumbuhan ekonomi dan *loan to deposit ratio* berpengaruh positif dan signifikan terhadap kredit pemilikan rumah di Jawa Tengah. Sedangkan variabel *loan to value* tidak berpengaruh terhadap permintaan kredit pemilikan rumah di Jawa Tengah.

Eric Matheus Tena Yoel (2016) meneliti tentang pengaruh kebijakan makroprudensial terhadap siklus kredit: sebuah studi atas penggunaan instrument CAR dan GWM perbankan Indonesia 2006-2013. Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa dalam penelitian ini membangun dua model berdasarkan teori mekanisme transmisi kebijakan makroprudensial pada instrumen berbasis modal dan instrumen berbasis likuiditas. Model pertama mencakup keseluruhan bank sedangkan model kedua mencakup 47 bank dengan menambahkan variabel ATMR pasar. Dengan menggunakan teknik *path analysis*, peneliti

menyimpulkan bahwa CAR mempengaruhi penyaluran kredit perbankan secara signifikan sedangkan GWM mempengaruhi penyaluran kredit perbankan secara



positif baik pada model pertama dan model kedua. Pada model kedua, peneliti juga menemukan bahwa CAR mempengaruhi ATMR pasar secara positif. Peneliti menyimpulkan bahwa kebijakan makroprudensial CAR dan GWM cukup efektif dalam meredam siklus kredit.

Azka Muthia meneliti tentang kajian kebijakan makroprudensial: *Loan To Value Ratio* dalam pengendalian kredit pemilikan rumah. Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa dengan pengujian secara *Hodrick Prescott (HP) filter* menunjukkan rasio KPR terhadap PDB pada Januari 2011 sampai Desember 2016 beberapa kali mengalami *excessive credit* bahkan *credit booms*. Hasil analisis keberhasilan LTV terhadap pengendalian KPR di Indonesia pada Januari 2011 sampai Desember 2016 menunjukkan bahwa pengendalian KPR di Indonesia dipengaruhi rasio KPR terhadap PDB bulan sebelumnya sedangkan penerapan kebijakan LTV sebesar 70 persen dan lebih dari 70 persen berpengaruh secara signifikan dalam mengendalikan KPR di Indonesia.

Novrianti Putri Ardely, Syofriza Syofyan (2016) meneliti tentang efektivitas kebijakan makroprudensial Bank Indonesia. Bahwa dengan analisis data panel yang secara ekonometri terstruktur menunjukkan variabel kredit properti KPR dan KPA secara signifikan dipengaruhi oleh kebijakan *loan to value*, produk domestik bruto Indonesia dan variabel interaksi *loan to value* dengan suku bunga kredit konsumsi. Dan berdasarkan hasil analisis data, kebijakan makroprudensial melalui instrumen *loan to value* yang diterapkan pada Juni 2012 efektif dalam mengontrol kredit properti KPR dan KPA di Indonesia..

Yua Molek Winarti Putri dan Alien Akmalia (2016) meneliti tentang CAR, NPL, ROA, dan LDR terhadap penyaluran kredit pada perbankan da perusahaan perbankan yang *Listed* di Bursa Efek Indonesia periode



2011-2015). Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa dengan pengujian secara silmultan menunjukkan *Capital Adequacy Ratio* (CAR) dan *Loan to Deposit Ratio* (LDR) memiliki pengaruh positif terhadap penyaluran kredit.

Intan Wulandari, Muhammad Saifi, dan Devi Farah Azizah (2016) meneliti tentang analisis kebijakan *loan to value* sebagai usaha meminimalisir kredit bermasalah dalam penyaluran kredit pemilikan rumah (studi kasus pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Kediri). Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa dengan menggunakan penelitian deskriptif, dengan menggunakan pendekatan studi kasus menunjukkan bahwa dengan adanya pelanggaran kebijakan *loan to value* berdampak pada penurunan penyaluran fasilitas KPR. Pelanggaran ini terjadi pada tahun 2015 yaitu besaran nilai LTV yang diberikan adalah sebesar 80%. Dengan adanya penurunan penyaluran KPR berhasil menekan pertumbuhan KPR dan mengurangi risiko *non performing loan*. Dari analisis yang digunakan menunjukkan sebelum penerapan pelanggaran kebijakan LTV perolehan tingkat NPL. KPR untuk tahun 2013 sebesar 2,48%, pada tahun 2014 naik sebesar 0,69% sehingga menjadi 3,17%. Berdasarkan perhitungan NPL, KPR setelah penerapan pelanggaran kebijakan LTV yang ditetapkan Bank Indonesia pada tahun 2015 perolehan NPL untuk KPR pada Bank BTN turun sebesar 0,38% sehingga menjadi 2,79%. Hal ini menunjukkan bahwa *loan to value* dapat meminimalisir kredit bermasalah.

Salsabila Ganthari dan Syafri (2019) meneliti tentang faktor-faktor yang mempengaruhi kredit perumahan di Indonesia. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa dengan pengujian dengan menggunakan metode analisis data panel dari

2012:1-2016:1 menunjukkan bahwa variabel *loan to value* tidak berpengaruh signifikan terhadap kredit pemilikan rumah.



Ketut Semadiarsi, Desak Nyoman Sri Werastuti dan Edy Sujana (2015) meneliti tentang analisis pengaruh CAR, NPL, dan tingkat inflasi terhadap penyaluran kredit kepemilikan rumah (KPR) (Studi pada BPD Bali periode 2011-2013). Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa dengan pengujian secara regresi linier berganda menunjukkan bahwa CAR dan tingkat inflasi tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap penyaluran kredit pemilikan rumah BPD Bali.

#### 2.4 Kerangka Konseptual Penelitian

Dalam UU No. 7 Tahun 1992 Bab 1 Ketentuan umum Pasal 1 point ke 11, permintaan kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara lembaga keuangan dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Permintaan kredit merupakan fungsi dari biaya meminjam, *time preferences* konsumsi sekarang dan yang akan datang serta faktor *endowments*. Biaya pinjaman meliputi tingkat bunga, biaya transaksi (administrasi) dan pengeluaran lain. Lebih lanjut dijelaskan bahwa terdapat hubungan negatif antara permintaan kredit dengan biaya meminjam. Elastisitas permintaan kredit terhadap biaya meminjam sangat tergantung pada kurva kemungkinan pendapatan (*income possibilities curve*) dan fungsi time preference (*the time preference function*). Hal lain mengungkapkan bahwa permintaan kredit akan meningkat apabila konsumsi sekarang tinggi, *ceteris paribus*. Faktor lain yang mempengaruhi permintaan kredit, yaitu resiko dan ketidakpastian.

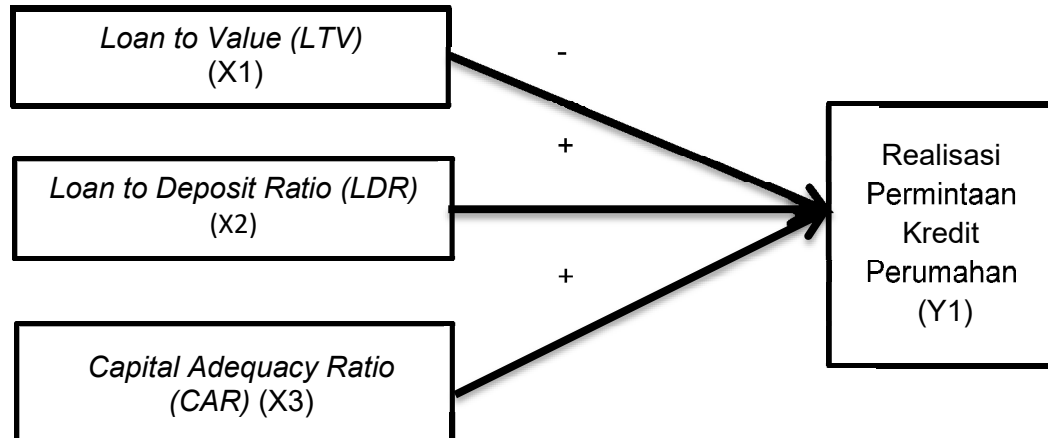
Salah satu upaya pemerintah dalam menstabilkan tingkat permintaan kredit

maka dibuatlah sebuah kebijakan yang dikenal dengan istilah kebijakan *blue*, *loan to deposit ratio*, dan *capital adequacy ratio*. Kebijakan *loan to*



*value* berupaya untuk mengantisipasi atau mencegah munculnya kredit macet (kreditur gagal bayar) yang jika dibiarkan akan dapat mempengaruhi stabilitas ekonomi. Adapun *loan to deposit ratio* berupaya untuk mengurangi eskpansi kredit yang berlebihan. Ekspansi kredit yang agresif akan mengakibatkan cadangan likuiditas perbankan mengalami penyusutan walau masih sesuai standar ketentuan, jika kondisi tersebut terus berlangsung maka dikhawatirkan perbankan akan mengalami risiko kredit dan likuiditas. Sedangkan *capital adequacy ratio* merupakan rasio yang mempresentasikan kemampuan bank dalam menyediakan dana yang digunakan sebagai cadangan untuk mengatasi kemungkinan terjadinya risiko kerugian. Ketiga kebijakan tersebut memiliki hubungan atau pengaruh terhadap tingkat permintaan kredit di Indonesia.

Dari pemaparan tersebut maka dapat dibuat kerangka konseptual penelitian sebagaimana pada gambar berikut.



**Gambar 2.1 Kerangka Konseptual Penelitian**

Pada Gambar 2.1 dapat dilihat bahwa *loan to value* berpengaruh negatif sedangkan *loan to deposit ratio*, dan *capital adequacy ratio* berpengaruh positif terhadap permintaan kredit perumahan. Dengan adanya *loan to value*, *loan to deposit ratio*, dan *capital adequacy ratio* mampu menstabilkan tingkat permintaan



kredit perumahan sehingga dapat menjaga stabilitas sistem keuangan agar tetap stabil dan meminimalkan terjadinya resiko sistemik.

## 2.5 Hipotesis

Sesuai dengan kerangka konseptual penelitian diatas maka hipotesis dalam penelitian ini yaitu diduga variabel *loan to value*, berpengaruh negatif terhadap realisasi permintaan kredit perumahan di Indonesia, sedangkan *loan to deposit ratio*, dan *capital adequacy ratio* berpengaruh positif terhadap realisasi permintaan kredit perumahan di Indonesia.

Variabel *loan to value* terhadap realisasi permintaan kredit perumahan di Indonesia memiliki hubungan yang negatif, hal ini disebabkan ketika rasio *loan to value* berada pada kondisi terendah tentu akan berdampak pada tingginya uang muka yang dibayarkan, sehingga membuat konsumen mengurangi kemampuannya untuk mengambil pinjaman serta menurunkan permintaan akan perumahan (Wong, et al, 2014). Selain itu jika rasio *loan to value* diberlakukan ketat, maka akan menjadi kendala bagi masyarakat umum terutama masyarakat berpenghasilan menengah kebawah, sehingga akan mempengaruhi kemampuan untuk melunasi pinjaman yang berdampak pada volume penjualan perumahan (Arindam dan Asish Saha, 2011).

Variabel *loan to deposit ratio* terhadap realisasi permintaan kredit perumahan memiliki hubungan positif, hal ini disebabkan bank dapat memenuhi permintaan kredit dari masyarakat apabila mempunyai dana yang cukup. Bank yang memiliki kelebihan kapasitas dana akan mudah untuk menyalurkan pinjaman kepada masyarakat. Kelebihan dana yang dimiliki bank akan

meningkatkan masyarakat dalam mengajukan kredit di perbankan, maka likuiditas yang dimiliki bank akan meningkatkan penyaluran kredit





terutama kredit pemilikan rumah seiring dengan meningkatnya permintaan kredit pemilikan rumah. Semakin tinggi nilai *loan to deposit ratio* menunjukkan semakin besarnya kemampuan bank dalam menyalurkan kredit, artinya bahwa semakin tinggi *loan to deposit ratio* maka kemampuan kredit yang telah disalurkan akan semakin tinggi dalam pembayaran kewajibannya.

Variabel *capital adequacy ratio* terhadap realisasi permintaan kredit perumahan memiliki hubungan yang positif, hal ini disebabkan jika *capital adequacy ratio* pada suatu bank mengalami kekurangan dalam memenuhi modalnya maka hal itu akan dapat menghambat bank tersebut dalam menyalurkan kredit kepada masyarakat. Semakin tinggi nilai *capital adequacy ratio* menunjukkan bahwa bank dapat memenuhi kecukupan modalnya sehingga dapat menyalurkan kreditnya.

