

Kenaikan harga properti di Indonesia yang sangat tinggi dikhawatirkan dapat memicu *property bubble*, dimana dari sisi perbankan yang membiayai segmen tersebut juga berarti memiliki risiko pembiayaan *over value* yang dapat menyebabkan terjadinya risiko kredit bermasalah bagi bank. Berkaitan dengan hal tersebut, Bank Indonesia (BI) pada bulan September 2013 mengeluarkan sebuah kebijakan melalui surat edaran BI nomor 15/40/DKMP yang mengatur tentang besarnya *loan to value*. Maksud dari peraturan tersebut adalah untuk menjaga kualitas kredit yang disalurkan oleh bank dan juga melindungi konsumen dari aksi spekulasi. Di lain hal, kebijakan LTV yang mengatur tentang besaran pembiayaan dan tahapan pencairan kredit oleh bank tersebut akan membatasi ruang gerak konsumen/spekulan properti dan juga para pengembang perumahan, dengan demikian kebijakan tersebut dirasakan akan menghambat pertumbuhan kredit konsumtif beragun properti yang disalurkan bank.

Penelitian ini dilakukan untuk menguji dampak dari peraturan BI mengenai LTV terhadap tingkat rasio kredit bermasalah (NPL) dan tingkat pertumbuhan kredit konsumtif beragun properti yang dijadikan variabel penelitian. Penelitian mengambil sampel 4 bank BUMN (BTN, BNI, Mandiri, BRI) dan 4 bank swasta nasional (BCA, CIMB Niaga, Panin, Permata) yang memiliki eksposur besar pada segmen tersebut. Periode penelitian dibagi menjadi 2 yaitu 18 bulan sebelum kebijakan dan 18 bulan setelah kebijakan LTV diterapkan yang bertujuan untuk melihat perbedaan dampak kebijakan pada masing-masing kelompok Bank dan mengukur seberapa besar dampak dari kebijakan BI tersebut terhadap penurunan/kenaikan NPL serta pertumbuhan kredit konsumtif beragun properti. Data penelitian dikumpulkan dari laporan bank kepada Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Adapun pengolahan data menggunakan software SPSS 23.0 dengan uji *Independent sample t Test* untuk mengukur perbedaan antara masing-masing kelompok sampel, *Paired Sample t Test* untuk mengukur dampak kebijakan BI terhadap perubahan NPL dan pertumbuhan kredit konsumtif.

Hasil penelitian membuktikan bahwa rasio kredit bermasalah antara kelompok bank BUMN dengan Bank swasta memiliki perbedaan yang cukup nyata baik pada masa sebelum maupun setelah kebijakan BI diterapkan. Sedangkan dari segi pertumbuhan kredit, kedua kelompok bank tidak berbeda secara signifikan baik pada masa sebelum dan setelah kebijakan LTV diterapkan.

Hasil uji perbandingan dampak kebijakan LTV oleh BI membuktikan bahwa tidak ada perbedaan NPL yang cukup nyata pasca kebijakan BI tentang LTV diterapkan, dalam arti kebijakan BI tidak terbukti dapat menurunkan atau menjaga tingkat rasio kredit bermasalah bank penyalur kredit konsumtif beragun properti. Dari segi pertumbuhan kredit, kebijakan tersebut memiliki dampak yang signifikan, dimana pada periode setelah kebijakan LTV tersebut, pertumbuhan kredit konsumtif beragun properti turun secara signifikan dibandingkan dengan periode sebelum kebijakan BI mengenai LTV diterapkan.

Kata Kunci: Loan to Value, Kredit Konsumtif, NPL, Pertumbuhan Kredit

The high increase of property prices in Indonesia worried can lead to property bubble, where from the bank side who fund that segment also have over value financing risk which can cause a non performing loan risk. In this regard, in September 2013, Bank Indonesia (BI) in September 2013 issued a policy through BI circular letter number 15/40 / DKMP which control the loan to value. The intentions of this policy is to preserve the quality of loans extended by banks and also protect consumers from speculation. On the other hand, the LTV policy which set about the nominal of funding and credit disbursement stages of bank will limit consumer or property speculator and also developers, so that the policy is considered will obstruct the growth of property backed consumer credit which channeled by bank.

This research examines the impact of BI regulation regarding LTV to non-performing loans (NPL) and the growth of property backed consumer credit as the research variable. The research period is divided into 2 parts, 18 months before the regulation and 18 months after LTV regulation is applied which aim to see the different regulation impact in each Bank's group and to measure how is the impact of that BI regulation to the decrease/increase NPL and the growth of property backed consumer credit. The data processing use SPSS 23.0 software with Independent Sample t Test to measure the different in each sample group, Paired Sample t Test to measure the impact of BI regulation to the change of NPL and the growth of consumptive credit.

This research proves that non-performing loan ratio between state owned bank and private bank has a clearly good difference either before or after the BI regulation was applied. While from the growth of credit, both of these groups have no significant difference either before or after the regulation was applied.

The comparison result of LTV regulation impact shows that there's no significant NPL difference after the regulation was applied, in terms of the BI regulation can not proves can lowering or keep the non performing loans property backed consumer credit. From the growth of credit, the regulation has a significant impact, where the period after LTV regulation applied, the growth of property backed consumer credit fell significantly compared with the period before the BI policy regarding LTV applied.

Keywords : Loan to Value , Consumer Loans , NPL , Credit Growth