



RINGKASAN EKSEKUTIF

ANDRI PARNA YUDHA, 2011. Analisa Risiko Kredit Macet KPR Bersubsidi Periode Tahun 2004-2009 (Studi Kasus di Daerah Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, dan Bekasi). Di bawah bimbingan **NOER AZAM ACHSANI** dan **TRIAS ANDATI**

Perumahan dan permukiman merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan merupakan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat manusia. Selain itu, kebutuhan tersebut berfungsi strategis di dalam mendukung terselenggaranya pendidikan keluarga, persemaian budaya dan peningkatan kualitas generasi akan datang yang berjati diri. Permasalahan mendasar bagi masyarakat khususnya masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki atau membeli rumah adalah masalah keterjangkauan. Dari sisi perbankan, kendala yang dihadapi oleh masyarakat adalah masih tingginya tingkat suku bunga baik untuk kredit konstruksi maupun untuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Pemerintah telah berupaya untuk memperkecil *gap* tersebut melalui program bantuan pembiayaan perumahan dengan dukungan KPR bersubsidi. Akan tetapi permasalahan yang muncul adalah adanya hambatan dalam hal pengembalian pinjaman atau cicilan debitur kepada pihak perbankan yang biasa disebut kredit bermasalah atau NPL (*Non Performing Loan*). Berdasarkan data penyaluran KPR bersubsidi tahun 2004-2009 di daerah Jabodetabek diperoleh bahwa hampir seluruh daerah memiliki tingkat NPL di atas 5%. Daerah Depok merupakan satu-satunya daerah dengan tingkat NPL rendah (dibawah 5%) mulai tahun 2004-2009.

Menurut ketentuan Bank Indonesia menjelaskan bahwa batas maksimum NPL adalah 5%. Permasalahan NPL dalam penyaluran KPR bersubsidi ini akan menjadi bahan dasar untuk melakukan penelitian dalam mengetahui bagaimana gambaran penyaluran KPR bersubsidi pada tahun 2004-2009 dan profil debitur yang menyangkut risiko kredit macet dengan cakupan daerah Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, dan Bekasi sebagai daerah penelitiannya.

Penelitian ini bertujuan untuk: (a) memberikan gambaran karakteristik dan kondisi KPR bersubsidi yang telah disalurkan pada tahun 2004-2009; (b) mengetahui profil debitur berdasarkan kemungkinan terjadinya kredit macet KPR bersubsidi di tiap daerah Jabodetabek; (c) menentukan peubah yang berpengaruh terhadap terjadinya kredit macet KPR bersubsidi di tiap daerah Jabodetabek.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif dan analisis regresi logistik. Analisa deskriptif digunakan untuk menggambarkan deskripsi penyaluran KPR bersubsidi yang meliputi penyebaran debitur berdasarkan lokasi, jenis pekerjaan debitur, kelompok penghasilan debitur, kelompok harga rumah, pemilihan harga rumah oleh debitur berdasarkan jenis pekerjaan dan kelompok penghasilan. Pada tahapan analisa regresi logistik menggunakan bantuan perangkat lunak SAS. Data yang digunakan dalam penelitian ini diperoleh dari database Kementerian Perumahan Rakyat yang telah mendapatkan KPR bersubsidi pada tahun 2004-2009.

Penyaluran KPR bersubsidi berdasarkan lokasi debitur menunjukkan daerah Bekasi merupakan daerah yang paling banyak menerima KPR bersubsidi yaitu sebesar 44%, dan yang terendah adalah Depok sebesar 2%. Daerah Depok memiliki persentase kredit macet terendah selama enam tahun dengan tingkat NPL di bawah 5% sedangkan daerah

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB.
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB.



lainnya memiliki kecenderungan yang sama yaitu tingkat NPL yang tergolong tinggi pada tahun 2004 – 2007, dan semakin rendah pada tahun 2008 – 2009. Komposisi penyaluran KPR bersubsidi berdasarkan jenis pekerjaan debitur (tahun 2004-2009) pada masing-masing daerah Jabodetabek menunjukkan bahwa golongan pekerjaan karyawan swasta memiliki porsi terbesar untuk semua daerah dan golongan pekerjaan wiraswasta menerima penyaluran KPR bersubsidi yang terendah. NPL KPR bersubsidi berdasarkan jenis pekerjaan debitur menjelaskan bahwa kelompok karyawan swasta umumnya memiliki NPL di atas 5% pada semua daerah kecuali Depok.

Penyaluran KPR bersubsidi berdasarkan kelompok penghasilan debitur menunjukkan kelompok sasaran rumah tangga berpenghasilan Rp 1.700.000 - Rp 2.500.000 memiliki komposisi terbesar dalam penyaluran KPR bersubsidi dalam rentang waktu enam tahun (tahun 2004–2009) yakni sebesar 62,11%. NPL berdasarkan kelompok penghasilan menunjukkan bahwa hanya kelompok penghasilan kurang dari Rp 1.000.000 yang memiliki NPL di bawah 5%. Selama rentang waktu enam tahun (tahun 2004-2009) kelompok rumah dengan harga Rp 41.500.000–Rp 55.000.000 menempati komposisi terbesar yakni 66,39%, kemudian diikuti kelompok harga rumah Rp 28.000.000 – Rp 41.500.000 sebesar 32,23% dan harga rumah kurang dari Rp 28.000.000 sebesar 1,39%. Secara keseluruhan NPL KPR bersubsidi berdasarkan kelompok harga rumah menunjukkan bahwa di semua daerah terdapat kelompok harga rumah kurang dari Rp 28.000.000 dengan tingkat NPL yang rendah. Pada daerah Depok menunjukkan tingkat NPL yang rendah untuk semua kelompok harga rumah.

Pemilihan kelompok harga rumah oleh debitur berdasarkan jenis pekerjaan pada tahun 2004-2009 untuk tiap daerah memiliki kecenderungan lebih memilih kelompok harga rumah Rp 41.500.000 – Rp 55.000.000 dan Rp 28.000.000 – Rp 41.500.000. Kelompok harga rumah kurang dari Rp 28.000.000 memiliki persentase yang terendah. Secara umum NPL kelompok harga rumah berdasarkan jenis pekerjaan pada tiap daerah menunjukkan bahwa golongan pekerjaan karyawan swasta memiliki tingkat NPL yang tinggi untuk kelompok harga rumah Rp 28.000.000 – Rp 41.500.000 dan Rp 41.500.000 - Rp 55.000.000.

Pemilihan harga rumah berdasarkan kelompok penghasilan pada tiap daerah di Jabodetabek menunjukkan persamaan yaitu semua kelompok penghasilan masih cenderung memilih kelompok harga rumah Rp 41.500.000 – Rp 55.000.000 dan Rp 28.000.000 – Rp 41.500.000. Secara umum NPL pemilihan harga rumah berdasarkan kelompok penghasilan pada tiap daerah menunjukkan kecenderungan tingkat NPL yang tinggi pada tahun 2004-2005 dengan golongan penghasilan Rp 1.000.000 – Rp 1.700.000 untuk kelompok harga rumah Rp 28.000.000 – Rp 41.500.000. Daerah Depok menunjukkan tingkat NPL yang rendah bila dibandingkan dengan daerah lainnya.

Pada daerah Jakarta menunjukkan peubah yang berpengaruh nyata adalah penghasilan, persentase uang muka, dan tenor. Nilai dugaan rasio odds untuk peubah penghasilan per bulan kurang dari Rp 1.000.000 yaitu 1,148. Nilai dugaan rasio odds untuk peubah penghasilan per bulan Rp 1.000.000 - Rp 1.700.000 yaitu 1,535. Nilai dugaan rasio odds untuk peubah persentase uang muka yaitu 0,993. Nilai dugaan rasio odds untuk peubah tenor sebesar 1,063. Pada daerah Bogor, peubah-peubah yang berpengaruh nyata adalah peubah penghasilan, persentase uang muka, dan tenor. Nilai dugaan rasio odds untuk peubah penghasilan per bulan kurang dari Rp 1.000.000 yaitu 2,415. Nilai dugaan rasio odds untuk peubah penghasilan per bulan Rp 1.000.000 - Rp

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB.



1.700.000 yaitu 2,326. Peubah persentase uang muka memiliki nilai dugaan rasio odds sebesar 1,021. Untuk peubah tenor, nilai dugaan rasio odds sebesar 1,067.

Pada daerah Depok menunjukkan peubah yang berpengaruh nyata adalah penghasilan dan persentase uang muka. Nilai dugaan rasio odds untuk peubah penghasilan per bulan Rp 1.000.000 - Rp 1.700.000 yaitu 1,619. Peubah persentase uang muka memiliki nilai dugaan rasio odds sebesar 1,031. Pada daerah Tangerang menunjukkan bahwa semua peubah berpengaruh nyata terhadap kualitas kredit. Nilai dugaan rasio odds untuk peubah pekerjaan yaitu sebesar 2,211. Dugaan rasio odds untuk peubah penghasilan per bulan kurang dari Rp 1.000.000 yaitu 3,694. Nilai dugaan rasio odds untuk peubah penghasilan per bulan Rp 1.000.000 - Rp 1.700.000 yaitu sebesar 2,651. Peubah persentase uang muka memiliki nilai dugaan rasio odds sebesar 0,988. Peubah tenor memiliki nilai dugaan rasio odds sebesar 1,038. Pada daerah Bekasi menunjukkan bahwa semua peubah berpengaruh nyata terhadap kualitas kredit. Nilai dugaan rasio odds untuk peubah pekerjaan yaitu sebesar 1,815 artinya peluang debitur yang pekerjaannya *non fixed income* untuk tidak lancar lebih besar dibandingkan debitur yang pekerjaannya *fixed income*. Dugaan rasio odds untuk peubah penghasilan per bulan kurang dari Rp 1.000.000 yaitu sebesar 2,563. Nilai dugaan rasio odds untuk peubah penghasilan per bulan Rp 1.000.000 - Rp 1.700.000 yaitu sebesar 2,688. Peubah persentase uang muka memiliki nilai dugaan rasio odds sebesar 0,990. Peubah tenor memiliki nilai dugaan rasio odds sebesar 1,029.

Kesimpulan dari penelitian ini adalah (1) Bekasi merupakan daerah yang dominan menerima KPR bersubsidi. Penyaluran KPR bersubsidi masih didominasi oleh rumah tangga yang berpenghasilan tetap seperti karyawan swasta, TNI/Polri, dan PNS. Kelompok sasaran rumah tangga berpenghasilan Rp 1.700.000 – Rp 2.500.000 memiliki komposisi terbesar dalam penyaluran KPR bersubsidi selama tahun 2004 – 2009. Semua jenis pekerjaan lebih dominan memilih kelompok rumah dengan harga Rp 41.500.000 - Rp 55.000.000; (2) Daerah Depok memiliki NPL yang rendah sepanjang tahun 2004-2009. Golongan pekerjaan karyawan swasta memiliki NPL yang tinggi dan demikian juga untuk kelompok penghasilan Rp 1.000.000 – Rp 1.700.000 serta Rp 1.700.000 – Rp 2.500.000. KPR bersubsidi berdasarkan kelompok harga rumah menunjukkan NPL yang tinggi pada kelompok harga rumah Rp 28.000.000 – Rp 41.500.000 dan Rp 41.500.000 – Rp 55.000.000; (3) peubah yang berpengaruh terhadap terjadinya kredit macet KPR bersubsidi di daerah di daerah Jakarta dan Bogor adalah penghasilan, persentase uang muka, dan tenor. Pada daerah Depok menunjukkan bahwa peubah penghasilan dan persentase uang muka memiliki pengaruh nyata terhadap kualitas kredit, sedangkan daerah Tangerang dan Bekasi adalah peubah pekerjaan, penghasilan, persentase uang muka, dan tenor. Saran dari penelitian ini adalah untuk penelitian selanjutnya dapat dilakukan dengan mencoba peubah-peubah yang lain dan dapat dilakukan dengan menggunakan metode lain seperti metode diskriminan.

Kata Kunci : Kemenpera, KPR bersubsidi, regresi logistik, manajemen keuangan, risiko kredit macet.



Hak cipta dilindungi Undang-Undang

© Hak cipta milik IPB, tahun 2010



MB-IPB

Program Pascasarjana Manajemen dan Bisnis
Institut Pertanian Bogor

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB.
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB.