

## Determinasi Kualitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Berdasarkan Perspektif Sumber Angsuran dan Rasio *Fraud Account Officer*

Lucky Nugroho<sup>1</sup>, Annas Malik<sup>2</sup>

<sup>1,2</sup> Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Mercu Buana  
e-mail: <sup>1</sup>lucky.nugroho@mercubuana.ac.id (correspondence author), <sup>2</sup>annasmalik15@gmail.com

Diterima	Direvisi	Disetujui
04-02-2020	11-02-2020	17-02-2020

**Abstrak** - Kredit kepemilikan rumah merupakan salah satu produk andalan setiap industri perbankan. Hal tersebut dikarenakan rumah tinggal merupakan bagian dari kebutuhan pokok. Selain itu bank dalam menjaga reputasinya, maka harus dapat menunjukkan kinerja yang baik kepada seluruh stakeholder yang salah satunya adalah menjaga kualitas dari kredit kepemilikan rumah. Oleh karenanya penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi kualitas Kredit Kepemilikan Rumah. Dalam penelitian ini Variabel independen yang digunakan yaitu *Fixed Income*, *Non-Fixed Income*, dan *Fraud Account Officer* (AO). Sedangkan variabel dependennya adalah Kualitas Kredit Kepemilikan Rumah. Pengumpulan sampel Desain dalam penelitian ini adalah studi kausal PT Bank Negara Indonesia Divisi Konsumer dan Risiko periode 2008-2017. Metode penelitian menggunakan analisis regresi linear berganda. Hasil penelitian ini yaitu *Fixed Income* berpengaruh positif tidak signifikan terhadap kualitas kredit perumahan, *non-fixed income* berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap kredit kepemilikan rumah. Sedangkan *Fraud Account Officer* berpengaruh positif signifikan terhadap Kualitas Kredit Kepemilikan Rumah. Oleh karenanya bank harus mampu memberikan pendidikan dan training dalam rangka mengurangi *fraud* dari AO dan juga meningkatkan kesejahteraan para pegawainya.

Kata Kunci: Kredit Kepemilikan Rumah (KPR), Kualitas Kredit, *Fraud AO*

**Abstract** - Home ownership loans are one of the best products in every banking industry. That is because housing is part of basic needs. In addition the bank in maintaining its reputation, it must be able to show good performance to all stakeholders, one of which is to maintain the quality of home ownership loans. Therefore this study aims to determine the factors that influence the quality of Home Ownership Loans. In this study the independent variables used are *Fixed Income*, *Non-Fixed Income*, and *Fraud Account Officer* (AO). While the dependent variable is the Quality of Home Ownership Loans. Design sample collection in this study is a causal study of PT Bank Negara Indonesia Consumer and Risk Division 2008-2017 period. The research method uses multiple linear regression analysis. The results of this study are that *Fixed Income* has no significant positive effect on the quality of housing loans, *non-fixed income* has a negative and no significant effect on home ownership loans. While the *Fraud Account Officer* has a significant positive effect on the Quality of Home Ownership Loans. Therefore the bank must be able to provide education and training in order to reduce fraud from AO and also improve the welfare of its employees.

Keywords: Home Ownership Credit (KPR), Credit Quality, AO Fraud

### PENDAHULUAN

Perumahan merupakan kebutuhan pokok dari manusia, akan tetapi pada fenomenanya masih banyak rumah tangga yang belum memiliki rumah sendiri. Kebutuhan akan tempat tinggal tidak terlepas dari status dalam keluarga. Apabila status dalam keluarga telah berubah menjadi telah menikah, maka terdapat tanggung jawab untuk memenuhi kebutuhan rumah tangga. Salah satu kebutuhan vital rumah tangga yang juga merupakan kebutuhan pokok adalah tempat tinggal atau rumah

tinggal (Disney & Gathergood, 2013; Hula, 1981). Namun demikian dikarenakan harga rumah tinggal yang relatif mahal, maka banyak rumah tangga baru atau keluarga baru yang belum dapat memiliki rumah tinggal dikarenakan belum terjangkaunya uang yang mereka miliki untuk membeli rumah tinggal secara tunai (Barakova et al., 2005; Leyshon et al., 2006).

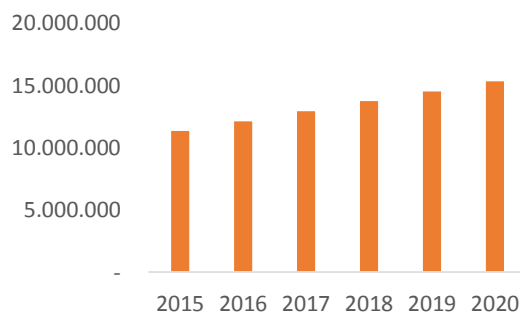
Fenomena akan kebutuhan rumah tinggal di Indonesia pada tahun 2015 terjadi kekurangan pasokan rumah tinggal sejumlah 11,4 juta dan 800 setiap tahunnya terjadi tambahan sebesar ribu unit

rumah tinggal sehingga pada tahun 2020 diperkirakan menjadi 15,4 juta pada tahun 2020 (tabel 1 dan grafik 1)

Tabel 1. Peningkatan Kebutuhan Rumah Tinggal (2015-2020)

Tahun	Kebutuhan Rumah
2015	11.400.000
2016	12.200.000
2017	13.000.000
2018	13.800.000
2019	14.600.000
2020	15.400.000

Sumber: (Tasmilah, 2018)



Sumber: (Tasmilah, 2018)

Grafik 1. Peningkatan Kebutuhan Rumah Tinggal (2015-2020)

Merujuk tabel Peningkatan Kebutuhan Rumah Tinggal (2015-2020) dan gambar Peningkatan Kebutuhan Rumah Tinggal (2015-2020), maka kebutuhan rumah tinggal terus meningkat setiap tahunnya. Kebutuhan rumah tinggal tersebut mayoritas berasal dari kalangan menengah ke bawah dan juga dari kaum millineal (Mathews & Slocum, 1969; Soliha, 2008). Berdasarkan kebutuhan dan keterbatasan kalangan menengah ke bawah serta kaum millineal untuk membeli rumah tinggal secara tunai, maka lembaga keuangan yang salah satunya adalah bank, menyediakan produk pinjaman untuk kepemilikan rumah tinggal. Fungsi bank sebagai lembaga perantara yang menghubungkan antara pemilik dana dan yang membutuhkan modal atau pinjaman sudah seharusnya mengelola kualitas pinjaman dengan baik sehingga kepercayaan masyarakat terhadap bank tersebut menjadi meningkat (Nugroho et al., 2019). Selanjutnya salah satu mayoritas portofolio pinjaman dan juga menjadi produk andalan pada industri bank adalah pinjaman pada segmen konsumen. Menurut Nugroho et al., (2018), pembiayaan kepemilikan rumah tinggal merupakan bagian dari produk segmen konsumen, karena pembiayaan rumah tinggal tidak bertujuan untuk

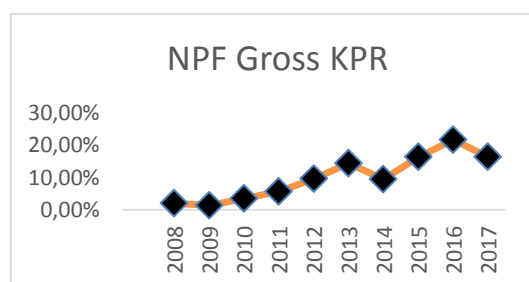
meningkatkan pendapatan dari peminjam, akan tetapi bertujuan untuk memiliki asset rumah (tidak untuk bisnis). Dengan demikian, bank harus benar-benar menerapkan fungsi prudensialitas (kehati-hatian) dalam menyalurkan pinjaman perumahan. Risiko yang timbul pada pinjaman kepemilikan rumah adalah risiko gagal bayar, hal tersebut dikarenakan pinjaman perumahan akan berdampak terhadap menurunnya pendapatan yang diterima oleh debitur (penerima pinjaman perumahan). Menurunnya pendapatan debitur tersebut tentunya akan mengurangi pengeluaran debitur untuk kebutuhan rumah tangga dan juga kebutuhan untuk pendidikan, kesehatan serta hiburan (Nugroho et al., 2020). Dengan demikian, debitur dituntut untuk memperhitungkan dengan tepat atas alokasi pembayaran angsuran kepada bank dan juga alokasi untuk kebutuhan keluarganya sehingga pembayaran terhadap pinjamannya dapat lancar tanpa mengurangi kebutuhan pokok lainnya seperti kesehatan dan pendidikan.

Lebih lanjut, merujuk pada penelitian yang dilakukan oleh Beck et al., (2015) dan Satibi et al., (2018), menyatakan bahwa salah satu indikator keuangan penting (*key financial indicator*) untuk mengukur kinerja bank adalah rasio *non performance loan* (NPL). Definisi dari rasio NPL adalah rasio yang menunjukkan pinjaman yang mengalami keterlambatan pembayaran angsuran atau menunggak. Semakin tinggi rasio NPL pada bank, maka menunjukkan banyaknya nasabah yang mengalami keterlambatan pembayaran atau menunggak. Dengan banyaknya nasabah yang terlambat membayar, maka menyebabkan banyaknya nasabah bermasalah sehingga risiko tidak kembalinya pokok pinjaman juga meningkat. Apabila NPL tidak dikelola dengan baik, maka bank akan kesulitan likuiditas dan juga akan berdampak terhadap menurunnya pendapatan bank. Lebih jauh lagi, apabila kesulitan likuiditas dan menurunnya pendapatan terjadi terus menerus dalam jangka waktu panjang, maka akan berdampak terhadap going concern perusahaan atau dapat menyebabkan kebangkrutan bank tersebut (Chen & Church, 1996; Robinson, 2008; Suryo et al., 2019).

Sumber penghasilan secara garis besar dapat dibedakan menjadi dua, yaitu penghasilan berpenghasilan dari gaji (*fixed income*) dan penghasilan bersumber dari usaha (*non-fixed income*). Selanjutnya berdasarkan kriteria sumber penghasilan tersebut, maka profesi dari nasabah juga dapat dibagi dua yaitu golongan berpenghasilan tetap seperti pegawai negeri sipil, pegawai swasta, dan sebagainya yang memiliki gaji tetap bulanan (Altman & Saunders, 1998). Sedangkan pengusaha dan profesional merupakan golongan berpenghasilan tidak tetap, dikarenakan pendapatan bulannya tidak dapat dipastikan besarnya (Zaenuri, 2014). Tentunya perbedaan sumber penghasilan tersebut

akan berdampak terhadap perbedaan pendekatan mitigasi risiko terhadap nasabah pinjaman.

Selain itu faktor internal terkait dengan kemampuan *account officer* (AO) juga memiliki kontribusi dalam menjaga kualitas pinjaman pada bank tersebut. Bahkan kemampuan AO dalam menganalisa kelayakan nasabah untuk mendapatkan pinjaman menjadi vital. Apabila AO tidak memiliki kapasitas yang cukup memadai dalam melakukan analisa dan tidak paham terkait dengan *standard and operation procedure* (SOP), maka akan berkontribusi rendahnya kualitas dari pinjaman yang dianalisisnya. Bahkan terdapat kemungkinan adanya itikad tidak baik atau *moral hazard* sehingga dapat merugikan reputasi bank. Selanjutnya itikad tidak baik tersebut dapat menyebabkan tindakan *fraud* yang bertujuan untuk tujuan pribadi sehingga melakukan penipuan atau kesalahan yang dilakukan oleh seseorang atau badan secara sadar dan berdampak terhadap kerugian kepada individu atau entitas atau pihak lainnya (Kusumawardhani, 2013). Penyaluran pinjaman konsumen untuk kepemilikan rumah juga menjadi produk andalan dari Bank Negara Indonesia (BNI), namun demikian selama tiga tahun terakhir terjadi peningkatan yang cukup signifikan (2015-2017), sebagai berikut (grafik 2 dan tabel 2):



Sumber: Penulis

Grafik 2. NPF Gross Kredit Kepemilikan Rumah Periode 2008-2017

Tabel 2. NPF Gross Kredit Kepemilikan Rumah Bank BNI Periode 2008-2017

TAHUN	NPF Gross KPR
2008	1.94%
2009	1.31%
2010	3.56%
2011	5.60%
2012	9.59%
2013	14.32%
2014	9.45%
2015	16.31%
2016	21.60%
2017	16.32%

Sumber: Laporan Internal Bank

Berdasarkan fenomena tersebut, maka rumusan masalah pada penelitian ini adalah (i) Apakah sumber penghasilan tetap (*fixed income*) memiliki pengaruh terhadap NPF kredit konsumen?; (ii) Apakah sumber penghasilan tidak tetap (*non-fixed income*) memiliki pengaruh terhadap NPF kredit konsumen?; (iii) Apakah *fraud* AO mempengaruhi NPF kredit konsumen?. Lebih lanjut, merujuk dari rumusan masalah tersebut, maka tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisa pengaruh sumber pembayaran yang berasal dari *fixed income* dan *non-fixed income* terhadap kualitas kredit konsumen. Selain itu, tujuan pada penelitian ini juga untuk menganalisa pengaruh faktor internal *fraud* dari *account office* terhadap kualitas kredit konsumen.

Kontribusi penelitian ini adalah memberikan informasi dan menambah khasanah pengetahuan baru terkait dengan industri perbankan khususnya pada segmen ritel pada umumnya dan kredit konsumen pada khususnya. Selain itu penelitian ini juga dapat digunakan bagi penelitian selanjutnya terkait dengan kredit pada perbankan pada segmen ritel.

### 1. Pendapatan Tetap (*Fixed Income*)

Pendapatan merupakan sejumlah uang penghasilan atau kompensasi yang diterima oleh seseorang sebagai imbalan dari usaha dan prestasi kerjanya pada periode tertentu, baik harian, mingguan, bulanan maupun tahunan (Barnhill & Maxwell, 2002). Selanjutnya, merujuk pada pernyataan Makanoneng et al., (2019) dan Qolbina et al., (2017) menyatakan bahwa penghasilan atau pendapatan adalah total kompensasi yang diterima baik berupa uang maupun non uang yang diterima seseorang atau suatu rumah tangga pada periode tertentu sesuai dengan perjanjian dan kesepakatan antara pihak pemberi kerja dan pekerja. Berdasarkan definisi-definisi tersebut, terdapat kesamaan bahwa pendapatan merupakan penghasilan yang diterima oleh masyarakat berdasarkan kinerjanya, baik pendapatan uang maupun bukan uang selama periode tertentu, baik harian, mingguan, bulanan maupun tahunan.

Lebih lanjut, pendapatan tetap atau *fixed income* adalah penghasilan yang besarnya telah ditetapkan atau dengan kata lain merupakan pendapatan yang besaran jumlahnya tidak dipengaruhi oleh perubahan tingkat harga, dan faktor eksternal lain. Namun demikian, besaran jumlah dari pendapatan tetap yang diterima mengacu pada kesepakatan yang terdapat pada kontrak kerja atau sejenisnya, seperti: peraturan perusahaan, peraturan ketenagakerjaan, dll. Lebih lanjut, calon debitur yang memiliki sumber pembayaran angsuran (*source repayment*) yang berasal dari *fixed Income* dalam ketentuan internal dikelompokkan sebagai Karyawan atau Pegawai yang mendapatkan gaji (*fixed income*). Apabila calon debitur tersebut menerima

gaji bulanan (gaji pokok + tunjangan) dan besarnya gaji pokok yang diterima adalah sama tiap bulannya, maka data tersebut yang diperhitungkan dalam menganalisa kelayakan pengajuan pinjaman kredit kepemilikan rumah.

## 2. Pendapatan Tidak Tetap (*Non-Fixed Income*)

*Non-Fixed Income* adalah kategori calon debitur yang memiliki sumber pembayaran angsuran dari pekerjaan yang jumlah besara penghasilan yang diterimanya yang tidak tetap (fluktuatif) pada setiap periode, baik harian, mingguan atau bulanan. Kategori calon debitur berdasarkan *non-fixed income* dapat diklasifikasikan menjadi beberapa kelompok untuk menentukan kelengkapan dokumen identitas apa saja yang perlu diserahkan saat melakukan pengajuan kredit. Adapun klasifikasi profesi berdasarkan *source repayment non-fixed income* adalah sebagai berikut:

- a. Wiraswasta atau Pengusaha adalah individu atau orang yang mengelola bisnis atau usaha pada bidang tertentu. Adapun bisnis tersebut memiliki risiko ketidakpastian sehingga terdapat kemungkinan terjadinya perbedaan pendapatan setiap harinya (Bhawa & Dewi S., 2015). Oleh karena itu pengusaha harus mampu melakukan mitigasi atas fluktuasi atas jumlah pendapatan yang diterima tersebut untuk dapat membayar angsuran kredit perumahan yang setiap bulan besaran angsurannya adalah sama.
- b. Profesional, Profesi adalah bidang pekerjaan yang implementasi dan pelaksanaannya berdasarkan pendidikan dan keahlian yang selaras serta sesuai dengan bidang pekerjaan yang sedang dimplementasikannya tersebut (Fitriani et al., 2017). Lebih lanjut, menurut profesi adalah aktivitas intelektual yang dipelajari seperti pelatihan yang diselenggarakan secara formal ataupun tidak formal. Adapun bukti kompetensi atau profesional tersebut berupa sertifikat yang dikeluarkan oleh sekelompok atau badan yang bertanggung jawab pada keilmuan tersebut untuk melindungi masyarakat, agar tidak tertipu atas penggunaan jasa mereka. Contoh profesi adalah dokter, bidan, dll.

## 3. Account Officer (AO)

*Account officer* adalah aparat manajemen atau petugas bank yang ditugaskan untuk membantu direksi dalam menangani tugas-tugas khususnya yang terkait dengan bidang marketing untuk produk pendanaan, marketing untuk pinjaman dan marketing untuk produk lainnya sesuai dengan deskripsi kerja yang telah ditetapkan oleh manajemen bank tersebut. *Account officer* dituntut untuk memiliki keahlian dan keterampilan, baik teknis maupun operasional, serta memiliki penguasaan pengetahuan yang bersifat teoritis. *Account officer* yang baik telah terbiasa

menggunakan alat (*tools*) yang lazim dipergunakan untuk menganalisa pembiayaan, memiliki pengetahuan yang memadai tentang aspek ekonomi keuangan, manajemen, hukum, dan teknis, serta memiliki wawasan yang luas mengenai prinsip-prinsip pembiayaan (Dini & Sari, 2013). Di samping itu, *Account Officer* memiliki fungsi ganda. Di satu sisi ia merupakan personil bank yang harus bekerja di bawah peraturan dan tujuan bank sehingga dapat memberikan hasil kepada bank, dan di sisi lain ia dituntut untuk memberikan layanan yang baik untuk nasabah agar nasabah dapat menjadi nasabah bank tersebut dalam jangka waktu yang panjang.

## 4. Kualitas Kredit (*Non-Performing Loan* atau NPL)

*Non-Performing Loan* merupakan rasio jumlah kredit bermasalah (*non performance*) dibandingkan dengan total kredit yang telah disalurkan oleh bank. Lebih lanjut kredit bermasalah adalah kredit yang memiliki potensi untuk gagal bayar dimana debitur tidak membayar angsurannya sesuai dengan persyaratan yang telah dituangkan dalam akad kredit. Akad kredit merupakan perjanjian kredit terkait dengan persyaratan dan kondisi antara kreditur dengan debitur. Apabila terdapat pelanggaran termasuk keterlambatan membayar yang telah ditetapkan pada akad kredit berarti terdapat pelanggaran ketentuan yang telah menjadi komitmen tersebut. Oleh karenanya, apabila debitur membayar angsurannya tidak tepat jadwal, bahkan menunggak, maka terdapat risiko kredit, dimana debitur tidak mampu melunasi pinjamannya tepat waktu. Dampak dari ketidaktepatan pelunasan pembayaran, maka akan mengganggu likuiditas bank.

Rasio *Non-Performing Loan* (NPL) atau tingkat kolektibilitas pinjaman dari debitur mencerminkan probabilitas kredit tersebut dapat ditagih, semakin tinggi kolektibilitas, maka akan semakin sulit untuk ditagih. Oleh karenanya, kolektibilitas merupakan informasi bagi bank yang selanjutnya diperlukan untuk menerapkan strategi penagihan kredit sesuai dengan kolektibilitasnya masing-masing. Lebih lanjut, menurut Arieffiandi et al., (2016) dan Nugroho & Anisa (2018), terdapat ketentuan Bank Indonesia yang mengklasifikasikan tiga kelompok kolektibilitas sebagai kredit bermasalah atau NPL (*Non Performance Loan*) adalah sebagai berikut:

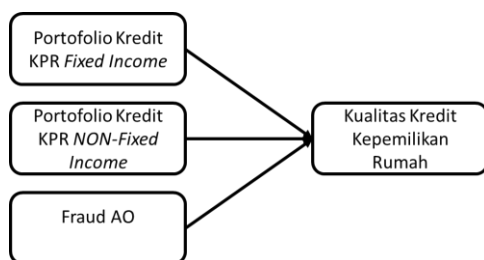
- a. Kolektibilitas 1 adalah kredit Lancar (*pass*), yaitu kredit yang tidak terdapat tunggakan pembayaran angsuran pinjaman;
- b. Kolektibilitas 2 adalah kredit dalam perhatian khusus (*special mention*), yaitu kredit yang memiliki tunggakan pembayaran angsuran pinjaman tidak lebih dari 3 bulan;
- c. Kolektibilitas 3 adalah kredit kurang lancar (*substandard*), yaitu kredit yang memiliki

- tunggakan pembayaran angsuran pinjaman tidak lebih dari 6 bulan;
- d. Kolektibilitas 4 adalah kredit diragukan (doubtful), yaitu kredit yang memiliki tunggakan pembayaran angsuran pinjaman tidak lebih dari 9 bulan;
  - e. Kolektibilitas 5 adalah kredit macet (loss), yaitu kredit yang memiliki tunggakan pembayaran angsuran pinjaman lebih dari 9 bulan. Pada kolektibilitas ini pencadangan aktiva produktif telah mencapai 100%. Oleh karenanya, pada kolektibilitas 5, dapat dilakukan penghabusbukuan (*write-off*) pinjaman dari neraca.

##### 5. Conceptual Framework

Kualitas pinjaman memiliki peran yang vital dalam mengukur kinerja bank. Semakin tinggi tingkat NPL, maka semakin tinggi risiko gagal bayar dari debitur pada perusahaan tersebut. Dengan demikian, apabila NPL perusahaan rasionya meningkat, maka akan menjadi perhatian dari seluruh stakeholder seperti regulator, investor dan juga masyarakat. Lebih lanjut untuk memperthankan kualitas yang baik, maka bank perlu mengelola portofolio debitur berdasarkan sumber pembayarannya. Sumber pembayaran debitur dapat dikategorikan menjadi dua, yaitu *fixed income* dan *non-fixed income*. Berdasarkan sumber pembayaran tersebut, maka semakin besar portofolio *fixed income* pada penyaluran kredit kepemilikan rumah, maka akan baik kualitas kreditnya. Selain itu apabila semakin besar portofolio *non-fixed income* untuk kredit pemilikan rumah, maka bank harus melakukan mitigasi terhadap fluktuasi dari sumber angsuran dari nasabah tersebut. Lebih lanjut, kualitas kepemilikan rumah juga tergantung dari kemampuan AO untuk melakukan analisa dan itikad baik AO, semakin baik kualitas analisa AO dan tidak adanya moral hazard akan berdampak terhadap baiknya kualitas kredit kepemilikan rumah.

Berdasarkan hal tersebut, maka *conceptual framework* (gambar 1) pada penelitian ini adalah sebagai berikut:



Sumber: Penulis

Gambar 1. Conceptual Framework

## METODOLOGI PENELITIAN

Metode yang digunakan pada penelitian ini

adalah kuantitatif sehingga sumber datanya adalah data sekunder dari laporan Bank BNI. Adapun data yang digunakan adalah seluruh populasi terkait dengan data jumlah portofolio kredit kepemilikan rumah *fixed income*, seluruh populasi data jumlah portofolio kredit kepemilikan rumah *non-fixed income*, seluruh populasi data kejadian *fraud AO* pada kredit kepemilikan rumah, data seluruh populasi data terkait dengan kualitas kredit kepemilikan rumah. Selanjutnya periode penelitian terkait dengan sumber data adalah laporan internal Bank BNI dari tahun 2008-2017. Adapun data yang digunakan adalah data bulanan.

Metode analisa statistik pada penelitian ini adalah regresi berganda dengan software SPSS versi 25. Selanjutnya model regresi linear berganda, dengan rumus sebagai berikut:

$$Y = a + b_1x_1 + b_2x_2 + b_3x_3 + e$$

Keterangan:

Y	=	Non Performance Loan (NPL)
a	=	Konstanta
b	=	Koefisien variabel x
X <sub>1</sub>	=	Fixed Income
X <sub>2</sub>	=	Non-Fixed Income
X <sub>3</sub>	=	Fraud Account Officer
e	=	Error

Adapun keterangan variabel-variabel dalam penelitian ini adalah sbb.:

### 1. Variabel Independen

#### a. Fixed Income

*Fixed Income* dikelompokkan sebagai Karyawan atau Pegawai yang menerima gaji bulanan (gaji pokok + tunjangan) sehingga besarnya gaji pokok yang diterima adalah sama tiap bulannya. Adapun formula *Fixed Income* dihitung dengan cara membagi Nasabah KPR *Fixed Income* Pertahun dengan Total Outstanding KPR Pertahun. Sehingga formulanya adalah sebagai berikut:

$$\frac{\text{Nasabah KPR Fixed Income Pertahun}}{\text{Total Outstanding KPR Pertahun}}$$

#### b. Non-Fixed Income

*Non-Fixed Income* adalah kategori calon debitur yang memiliki pekerjaan dengan penghasilan yang tidak tetap (fluktuatif) tiap bulannya yaitu golongan pengusaha dan profesional. Sehingga formulanya adalah sebagai berikut:

$$\frac{\text{Nasabah KPR Non Fixed Income Pertahun}}{\text{Total Outstanding KPR Pertahun}}$$

#### c. Fraud Account Officer (AO)

*Fraud Account Officer* dihitung dengan cara membagi *Fraud* yang disebabkan oleh *Account Officer* Pertahun dengan Total *Fraud* yang terjadi pada penyaluran kredit kepemilikan rumah (KPR) Pertahun. Dengan demikian formulanya adalah sebagai berikut:

Fraud Account Officer pada KPR Pertahun

Total Fraud pada KPR Pertahun

2. Variabel Dependen

a. *Non Performance Loan*

NPL atau kualitas kredit dihitung dengan cara membagi Total NPL KPR dengan kolektibilitas 3, kolektibilitas 4, dan kolektibilitas 5 pertahun dengan Total Outstanding kredit pemilikan rumah (KPR). Kualitas Kredit dirumuskan dengan:

$$\frac{\text{Total NPL KPR Kol. 3, Kol. 4, Kol. 5}}{\text{Pertahun Total Outstanding KPR}}$$

untuk tolerance oleh *Non-Fixed Income* sebesar 0.034 namun nilai VIF *Fixed Income* tertinggi dengan nilai 29.202. Berdasarkan hasil uji tersebut disimpulkan dari ketiga variabel independen yakin *Fixed Income*, *Non-Fixed Income* dan *Fraud Account Officer* memiliki nilai tolerance lebih besar dari 0.1 artinya tidak ada korelasi antar variabel independen yang nilainya lebih dari 95%. Hasil perhitungan nilai VIF juga menunjukkan hal yang sama, semua variabel independen menunjukkan nilai VIF lebih kecil dari 10 artinya tidak ada multikolonearitas antar variabel independen dalam model regresi tersebut.

**HASIL DAN PEMBAHASAN**

**Statistik Deskriptif**

Tabel 3 di bawah ini menunjukkan hasil uji statistik deskriptif masing-masing variabel

Tabel 3. Hasil Uji Statistik Deskriptif

Descriptive Statistics					
	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
Fixed Income	10	.0013	.0920	.033261	.0304158
Non-Fixed Income	10	.0000	.0053	.001840	.0017519
Fraud Account Officer	10	.0853	.3182	.192876	.0932715
NPL	10	.0131	.2160	.100000	.0694912
Valid N (listwise)	10				

Sumber: SPSS versi 25

Dari hasil analisis statistik deskriptif diperoleh nilai rata-rata, nilai maksimum, nilai minimum dan nilai standar deviasi sebagai berikut:

1. Variabel *Fixed Income* nilai rata-rata sebesar 0,33261 nilai maksimum sebesar 0,0920, nilai minimum 0,0013 dan nilai standart deviasi sebesar 0,0304158;
2. Variabel *Non-Fixed Income* sebagai variabel independen kedua memiliki nilai rata-rata 0,001840 nilai maksimum sebesar 0,0053 nilai minimum sebesar 0,0000 dan nilai standar deviasi sebesar 0,0017519;
3. Variabel *Fraud Account Officer* sebagai variabel independen ketiga yang memiliki nilai rata-rata sebesar 0,192876, nilai maksimum sebesar 0,3182 nilai minimum sebesar 0,0853 dan nilai standar deviasi sebesar 0,0932715;
4. Variabel *Non Performance Loan (NPL)* sebagai variabel dependen yang memiliki nilai rata-rata sebesar 0,100000, nilai maksimum sebesar 0,2160 nilai minimum sebesar 0,0131 dan nilai standar deviasi sebesar 0,0694912.

**Hasil Uji Asumsi Klasik**

Dari hasil uji multikolonearitas pada tabel 4 diperoleh nilai tolerance terbesar dimiliki oleh *Fraud Account Officer* sebesar 0.678 dan nilai VIF sebesar 1.476 sedangkan tolerance *Fixed Income* sebesar 0.036 dengan nilai VIF 27.511 dan nilai terendah

Tabel 4. Hasil Uji Multikolonieritas

Coefficients <sup>a</sup>			
Model	Collinearity Statistics		
		Tolerance	VIF
1	(Constant)		
	Fix Income	0.036	27.511
	Non Fix Income	0.034	29.202
	Fraud AO	0.678	1.476

Sumber: SPSS versi 25

Berdasarkan tabel hasil uji autokorelasi diperoleh nilai DW sebesar 1,263 untuk nilai k = 3 (jumlah variabel independen) dan N = 10 (sampel). Sedangkan berdasarkan tabel DW nilai DL (batas bawah) sebesar 0,5253 dan DU (batas atas) sebesar 2,0163.  $DW < DU = 1,263 < 2,0163$ , tidak memenuhi persyaratan tidak ada autokorelasi  $(4-DU) > DW = 2,304 > 1,263$ , memenuhi persyaratan tidak ada autokorelasi  $0 < DW < DL = 0 < 1,263 > 0,5253$ , tidak memenuhi adanya autokorelasi positif  $(4-DL) < DW < 4 = 3,4747 > 1,263 < 4$ , tidak memenuhi adanya autokorelasi negatif.

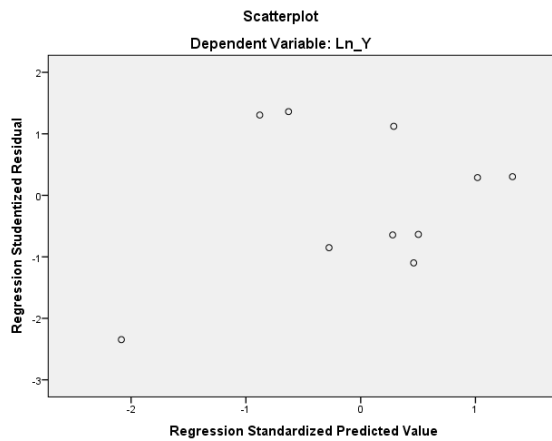
Tabel 5. Hasil Uji Autokorelasi

Model	Durbin-Watson
1	1.263

Sumber: SPSS versi 25

Berdasarkan Hasil Uji Autokorelasi, *scatterplot* menunjukkan titik-titik yang menyebar di atas dan di bawah angka nol sumbu Y, pola pada grafik tidak membentuk pola teratur sehingga dapat disimpulkan pada model regresi tidak terjadi heteroskedastisitas.





Sumber: SPSS versi 25

Gambar 2. Hasil Uji Heteroskedastisitas Scatterplot

Dalam uji normalitas (tabel 5), dilakukan transform data dengan metode regresi double-log, yakni merubah model regresi baik variabel dependen maupun variabel independen ke dalam bentuk logaritma natural. Berdasarkan hasil uji normalitas dengan uji statistik non-parametrik Kolmogorov-Smirnov (K-S), diperoleh nilai signifikansi sebesar 0,200 yakni lebih besar dari 0,05. Hal ini mengindikasikan bahwa data terdistribusi normal.

Tabel 5. Hasil Uji Normalitas

		One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test			
		Fix Income	Non Fix Income	Fraud AO	NPL
N		10	10	10	
Normal Parameters <sup>a,b</sup>	Mean	.852092	.147908	.366711	.038
	Std. Deviation	.0792192	.0792192	.0663509	.0367
Most Extreme Differences	Absolute	.245	.245	.315	.
	Positive	.165	.245	.315	.
	Negative	-.245	-.165	-.234	.
Test Statistic		.245	.245	.315	.
Asymp. Sig. (2-tailed)		.090 <sup>c</sup>	.090 <sup>c</sup>	.006 <sup>c</sup>	.

Sumber: SPSS versi 25

Berdasarkan Hasil Uji Normalitas diperoleh nilai adjusted R square sebesar 0,785 artinya terdapat kemungkinan sebesar 78,5 persen variabel independen dapat mempengaruhi variabel dependen dalam model regresi ini. Selanjutnya, sisanya 21,5 persen (100 – 78,5) dijelaskan oleh variabel lain diluar model regresi ini.

Tabel 6. Hasil Uji Koefisien Determinasi

Model	Model Summary <sup>b</sup>			
	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.886 <sup>a</sup>	.785	.677	.73789

Sumber: SPSS versi 25

### Hasil Regresi dan Pembahasan

Sesuai hasil uji statistik t (tabel 7), maka persamaan regresi adalah sebagai berikut:

$$NPF = -0,474 + 0,768 \text{ Fixed Income} - 1,501 \text{ Non-Fixed Income} + 4,535 \text{ Fraud AO}$$

Selain itu, variabel independen *Fixed Income* dan

*Non-Fixed Income* berpengaruh tidak signifikan. Hal ini ditunjukkan dengan nilai probabilitas signifikansi *Fixed Income* sebesar 0,472 dan probabilitas signifikansi *Non-Fixed Income* sebesar 0,184, keduanya lebih besar dari 0,05. Sedangkan variabel independen *Fraud Account Officer* memiliki nilai probabilitas signifikansi sebesar 0,004 lebih kecil dari 0,05, artinya berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen Kualitas Kredit Kepemilikan Rumah.

Tabel 7. Hasil Uji Sig. t

Model	t	Sig.
(Constant)	-.474	.652
<i>Fixed Income</i>	.768	.472
<i>Non Fixed Income</i>	-1.501	.184
<i>Fraud AO</i>	4.535	.004

Sumber: SPSS versi 25

Selanjutnya, sumber pembayaran baik dari *fixed income* dan *non-fixed income* berpengaruh tidak signifikan terhadap kualitas pinjaman kepemilikan rumah, hal tersebut dikarenakan kredit bank telah memiliki *risk scoring* yang dapat digunakan mengurangi risiko dalam menganalisa kelayakan pemberian pinjaman. Selain itu bank juga telah menetapkan ketentuan yang ketat terkait dengan besarnya *debt to service ratio* (DSR), yaitu rasio angsuran pembayaran pinjaman dengan pendapatan. DSR yang ditetapkan oleh pihak perbankan, debitur tidak boleh memiliki DSR lebih dari 35%. Dengan demikian, debitur dapat mengangsur pinjamannya dengan baik dan tidak terlilit hutang. Selanjutnya, bank juga harus berhati-hati dalam menyalurkan pembiayaan kepada nasabah *fixed income*, karena berpengaruh positif terhadap kualitas kredit kepemilikan rumah, dimana semakin tinggi portofolio pinjaman dari nasabah *fixed income* akan meningkatkan tingkat NPF kredit kepemilikan rumah. Selai itu bank juga memiliki mitigasi dalam menganalisa angsuran berdasarkan sumber pembayaran angsuran yang berasal dari *non-fixed income* adalah dengan menggunakan persyaratan bahwa usaha dan kegiatan profesionalnya telah berjalan minimal selama 2 tahun. Oleh karenanya risiko fluktuasi penghasilan yang diterima oleh debitur dapat dimitigasi dengan baik. Dampak dari persyaratan yang ketat tersebut dalam rangka melakukan mitigasi risiko, maka kualitas kredit kepemilikan rumah dapat dijaga dengan baik

Namun demikian, berbeda dengan variabel fraud dari *account officer* (AO) yang berpengaruh signifikan terhadap kualitas kredit kepemilikan rumah, semakin tinggi terjadinya *fraud* maka kualitas kredit kepemilikan rumah juga semakin tinggi. Hal ini berarti kejadian *fraud* yang dilakukan AO akan meningkatkan risiko dan memperburuk kualitas dari kredit kepemilikan rumah. AO sebagai bagian dari internal bank harus memiliki integritas yang tinggi sehingga dalam menjalankan tugasnya tidak

merugikan bank dan juga masyarakat. Adapun tugas AO adalah sebagai berikut:

1. Mengelola *account*, seorang *Account Officer* berperan untuk membina nasabah agar mendapatkan efisiensi dan optimalisasi dari setiap transaksi keuangan yang dilakukan tanpa meninggalkan tanggung jawabnya sebagai personil bank.
2. Mengelola produk, seorang *Account Officer* harus mampu menjembatani kemungkinan pemakaian berbagai produk sesuai untuk kebutuhan nasabahnya.
3. Mengelola kredit, *Account Officer* berperan untuk melakukan pemantauan atas pinjaman yang diberikan kepada nasabah agar nasabah selalu memenuhi komitmen atas pinjamannya. Untuk melaksanakan hal ini, seorang AO harus memiliki pengetahuan yang cukup tentang bisnis nasabahnya.
4. Mengelola *profitability*, seorang *Account Officer* juga berperan dalam menentukan keuntungan yang diperoleh bank. Dengan demikian ia harus yakin bahwa segala hal yang dilakukannya berada dalam suatu kondisi yang memberikan keuntungan kepada bank.

## KESIMPULAN

Kualitas kredit merupakan salah satu indikator keuangan penting yang digunakan oleh stakeholder dalam menilai kinerja bank. Oleh karenanya kualitas kredit kepemilikan rumah (KPR) yang menjadi salah satu produk andalan bank harus dijaga kualitasnya. Adapun hasil penelitian ini terkait dengan faktor-faktor yang menentukan kualitas bank adalah sebagai berikut:

1. Portofolio KPR *fixed income* berpengaruh positif tidak signifikan terhadap NPL KPR;
2. Portofolio KPR *non-fixed income* berpengaruh negatif tidak signifikan terhadap NPL KPR;
3. *Fraud* AO berpengaruh positif dan signifikan terhadap NPL KPR.

Dengan demikian, untuk menjaga kualitas kredit kepemilikan rumah, bank harus dapat mengurangi jumlah *fraud* yang dilakukan oleh AO. Selain itu bank juga harus berhati-hati terhadap portofolio KPR *fixed income* yang berpengaruh positif. Hal tersebut dapat dikarenakan sudah tingginya portofolio dari *fixed income* yang berdampak terhadap kesulitan dalam monitoring dan pengawasan kredit oleh AO.

Untuk peneliti selanjutnya, penelitian ini dapat digunakan sebagai referensi dalam meneliti kualitas kredit pada bank konvensional, terutama terkait dengan kualitas kredit pada segmen ritel dan konsumen.

## REFERENSI

- Altman, E. I., & Saunders, A. (1998). Credit risk measurement: Developments over the last 20 years. *Journal of Banking & Finance*, 21(11–12), 1721–1742.
- Ariefiandi, R. Y., Firdaus, M., & Sasongko, H. (2016). Faktor-Faktor Yang Memengaruhi Tingkat Kolektibilitas Pembiayaan Sektor UMKM (Studi Kasus: Bank Syariah XYZ Kantor Cabang Jakarta Barat). *Jurnal Aplikasi Bisnis Dan Manajemen*, 2(3), 291–303. <https://doi.org/10.17358/JABM.2.3.291>
- Barakova, I., Bostic, R. W., Calem, P. S., & Wachter, S. M. (2005). Does Credit Quality Matter for Homeownership? *Journal of Housing Economics*, 4(12), 318–336. <https://doi.org/10.2139/ssrn.478603>
- Barnhill, T. M., & Maxwell, W. F. (2002). Modeling correlated market and credit risk in fixed income portfolios. *Journal of Banking & Finance*, 26((2-3)), 347–374. Retrieved from [www.elsevier.com/locate/econbase](http://www.elsevier.com/locate/econbase)
- Beck, R., Jakubik, P., & Piloju, A. (2015). Key Determinants of Non-performing Loans: New Evidence from a Global Sample. *Open Economies Review*, 26(3), 525–550. <https://doi.org/10.1007/s11079-015-9358-8>
- Bhawa, I., & Dewi S., N. (2015). Pengaruh Ukuran Perusahaan, Likuiditas, Profitabilitas, dan Risiko Bisnis terhadap Struktur Modal Perusahaan Farmasi. *E-Jurnal Manajemen Universitas Udayana*, 4(7), 1949–1966.
- Chen, K. C. W., & Church, B. K. (1996). Going concern opinions and the market's reaction to bankruptcy filings. *Accounting Review*, 71(1), 117–128.
- Dini, E. S., & Sari, M. K. (2013). Pengaruh Latar Belakang Pendidikan dan Pelatihan terhadap Kinerja Account Officer (AO) Kredit Komersial Bank BRI Sumatera Barat. *Journal of Economic and Economic Education*, 2(1), 59–66.
- Disney, R., & Gathergood, J. (2013). Financial literacy and consumer credit portfolios. *Journal of Banking and Finance*, 37(7), 2246–2254. <https://doi.org/10.1016/j.jbankfin.2013.01.013>
- Fitriani, C., AR, M., & Usman, N. (2017). Kompetensi Profesional Guru dalam Pengelolaan Pembelajaran di Mts Muhammadiyah Banda Aceh. *Jurnal Administrasi Pendidikan: Program Pascasarjana Unsyiah*, 5(2), 88–95.
- Hula, R. C. (1981). Public Needs and Private Investment: The Case of Home Credit. *Social Science Quarterly*, 62(4), 685–703.
- Kusumawardhani, P. (2013). Deteksi Financial Statement Fraud dengan Analisis fraud triangle pada Perusahaan perbankan yang



- terdaftar di BEI. *Jurnal Akuntansi AKUNESA*, 1(3), 95–119. <https://doi.org/10.1002/9781118386064.ch5>
- Leyshon, A., Signoretta, P., Knights, D., Alferoff, C., & Burton, D. (2006). Living on the Edge? Professional Preoccupations and Paranoias View project Organisation and work View project Walking with Moneylenders: The Ecology of the UK Home-collected Credit Industry Walking with Moneylenders: The Ecology of the UK Home-collected C. *Urban Studies*, 43(1), 161–186. <https://doi.org/10.1080/00420980500409326>
- Makanoneng, S. G., Kindangen, P., & Walewangko, E. N. (2019). Analisis Pengaruh Pendidikan, Jam Kerja dan Pengeluaran Non Konsumsi terhadap Pendapatan Rumah Tangga di Kabupaten Sitiro. *Jurnal Pembangunan Ekonomi Dan Keuangan Daerah*, 19(10), 1–14. <https://doi.org/10.1017/CBO9781107415324.004>
- Mathews, H. L., & Slocum, J. (1969). Social Class and Commercial Bank Credit Card Usage. *Journal of Marketing*, 33(1), 71–78. <https://doi.org/10.1177/002224296903300112>
- Nugroho, L., & Anisa, N. (2018). Pengaruh Manajemen Bank Induk, Kualitas Aset, dan Efisiensi terhadap Stabilitas Bank Syariah di Indonesia (Periode Tahun 2013-2017). *Inovbiz: Jurnal Inovasi Bisnis*, 6(2), 114–122.
- Nugroho, L., & Badawi, A. (2018). The Islamic Banking , Asset Quality : “Does Financing Segmentation Matters” (Indonesia Evidence). *Mediterranean Journal of Social Sciences*, 9(5), 221–235. <https://doi.org/10.2478/mjss-2018-0154>
- Nugroho, L., Hidayah, N., Ali, A. J., & Badawi, A. (2020). E-Commerce to Improve Homemaker Productivity (Women Entrepreneur Empowerment at Meruya Utara, Kembangan District, West Jakarta, Indonesia). *Amalee: Indonesian Journal of Community Research & Engagement*, 1(01), 13–24.
- Nugroho, L., Kuncoro, F. W., & Mastur, A. A. (2019). Analisis Perbandingan Bank Umum Syariah Dengan Unit Usaha Syariah Dari Aspek Efisiensi: Kualitas Asset Dan Stabilitas Keuangan (Periode Tahun 2014-2017). *Iqtishadia: Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah*, 6(2), 100–118. <https://doi.org/10.19105/iqtishadia.v6i2>
- Qolbina, F., Ekwarso, H., & Hendro Ekwarso. (2017). Dampak Kegiatan Pertambangan Pasir Terhadap Pendapatan Keluarga Pemilik Tambang di Desa Petapahan Kecamatan Tapung Kabupaten Kampar. *JOM Fekon*, 4(1), 1266–1280. <https://doi.org/10.1017/CBO9781107415324.004>
- Robinson, D. (2008). Auditor independence and auditor-provided tax service: Evidence from going-concern audit opinions prior to bankruptcy filings. *Auditing*, 27(2), 31–54. <https://doi.org/10.2308/aud.2008.27.2.31>
- Satibi, E., Utami, W., & Nugroho, L. (2018). A Comparison of Sharia Banks and Conventional Banks in Terms of Efficiency, Asset Quality and Stability in Indonesia for The Period 2008-2016. *International Journal of Commerce and Finance* (Vol. 4).
- Soliha, E. (2008). Analisis Industri Ritel di Indonesia. *Jurnal Bisnis Dan Ekonomi (JBE)*, 15(2), 128–143.
- Suryo, M., Nugraha, E., & Nugroho, L. (2019). Pentingnya Opini Audit Going Concern dan Determinasinya. *Inovbiz: Jurnal Inovasi Bisnis*, 7(2), 123–130.
- Tasmilah. (2018). Milenial dan Kebutuhan Perumahan. Retrieved February 2, 2020, from <https://economy.okezone.com/read/2018/03/01/470/1866493/milenial-dan-kebutuhan-perumahan>
- Zaenuri. (2014). Konsep Pembiayaan Pemilikan Emas pada Perbankan Syariah (Studi di Bank Mandiri Syariah Semarang). *Jurnal At-Taqaddum*, 6(2), 316–345. <https://doi.org/10.1017/CBO9781107415324.004>