

Determinan Permintaan Kredit Pemilikan Rumah di Indonesia

Natasha Triwidyastuti^{1*}, Anas Iswanto Anwar², Sanusi Fattah³

¹Departemen Ilmu Ekonomi, Universitas Hasanuddin, Indonesia, tashatrwds@gmail.com

²Departemen Ilmu Ekonomi, Universitas Hasanuddin, Indonesia, aianwar@feb.unhas.ac.id

³Departemen Ilmu Ekonomi, Universitas Hasanuddin, Indonesia,
sanusi_fattah@fe.unhas.ac.id

*E-mail Korespondensi: tashatrwds@gmail.com

ABSTRACT

This study aims to analyze the effect of gross domestic product (GDP), interest rates on consumer loans, and inflation on demand for home ownership loans at Bank Persero in Indonesia. The overall data used in this study is secondary data from the results of systematic recording in the form of time series for the period of the first quarter of 2013 to the fourth quarter of 2021. The data analysis method used is multiple linear regression with the Ordinary Least Square (OLS) approach. The results showed that the variable gross domestic product (GDP) had a positive and significant effect on the demand for home ownership loans at Bank Persero in Indonesia, interest rates on consumer loans had a negative and significant effect on the demand for home ownership loans at Bank Persero in Indonesia, while inflation did not affect the demand for home ownership loans at Bank Persero in Indonesia.

Keywords : Home Ownership Credit Request, Gross Domestic Product (GDP), Interest Rates on Consumer Loans, Inflation.

ABSTRAK

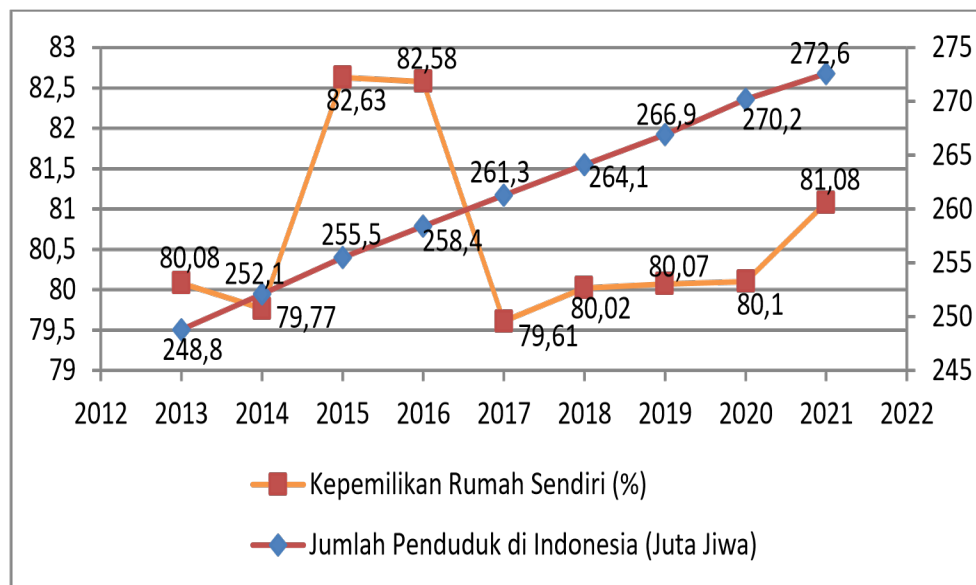
Penelitian Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh produk domestik bruto (PDB), suku bunga kredit konsumsi, dan inflasi terhadap permintaan kredit pemilikan rumah pada Bank Persero di Indonesia. Keseluruhan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder dari hasil pencatatan sistematis berupa runtun waktu (time series) periode kuartal I 2013 hingga kuartal IV 2021. Metode analisis data yang digunakan adalah regresi linear berganda dengan pendekatan Ordinary Least Square (OLS). Hasil penelitian menunjukkan bahwa variabel produk domestik bruto (PDB) berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan kredit pemilikan rumah pada Bank Persero di Indonesia, suku bunga kredit konsumsi berpengaruh negatif dan signifikan terhadap permintaan kredit pemilikan rumah pada Bank Persero di Indonesia, sedangkan inflasi tidak berpengaruh terhadap permintaan kredit pemilikan rumah pada Bank Persero di Indonesia.

Kata Kunci : Permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Produk Domestik Bruto (PDB), Suku Bunga Kredit Konsumsi, Inflasi.

PENDAHULUAN

Kualitas Ketersediaan rumah hingga saat ini menjadi salah satu permasalahan utama yang dihadapi oleh masyarakat Indonesia. Dengan total populasi yang mencapai 276 juta penduduk, Indonesia masih menjadi negara dengan jumlah penduduk terbanyak keempat di dunia. Menurut survei penduduk 2020 yang dirilis oleh Badan Pusat Statistik (BPS), diketahui bahwa jumlah penduduk Indonesia per-September 2020 sebanyak 270,20 juta jiwa atau bertambah 32,56 juta jiwa dari survei penduduk 2010. Jumlah penduduk yang terus meningkat setiap tahunnya tanpa diikuti dengan pembangunan dan penyediaan rumah dengan harga terjangkau membuat hal ini menjadi suatu permasalahan karena belum terpenuhinya kebutuhan akan tempat tinggal.

Grafik 1.1 Jumlah Penduduk di Indonesia (Juta Jiwa) dan Kepemilikan Rumah Sendiri (%), Tahun 2013 – 2021



Sumber: Badan Pusat Statistika (BPS)

Grafik 1.1 menunjukkan adanya kesenjangan antara jumlah penduduk dengan persentase kepemilikan rumah milik sendiri berdasarkan rumah tangga di Indonesia. Pada Tahun 2013 hingga 2021 jumlah penduduk terus mengalami kenaikan dari 248,8 juta jiwa di tahun 2013 terus naik hingga menjadi 272,6 juta jiwa di tahun 2021. Sementara persentase kepemilikan rumah milik sendiri berfluktuasi dengan tren yang cenderung menurun.

Pembangunan perumahan rakyat masih menjadi suatu hal krusial yang perlu diperhatikan karena rumah merupakan kebutuhan pokok dalam meningkatkan stabilitas sosial, dinamika, dan produktivitas kerja. Kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal berbeda dengan

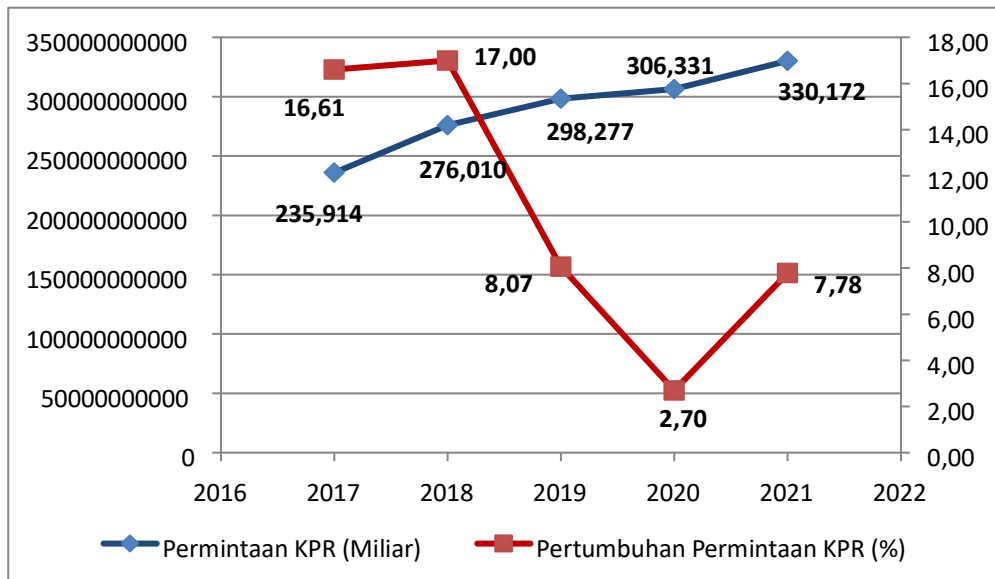
kebutuhan sandang dan pangan karena untuk memiliki rumah atau apartemen diperlukan dana dalam jumlah besar. Disamping itu, harga rumah dan apartemen semakin melambung tinggi. Akibatnya pemenuhan kebutuhan akan hunian dalam hal ini rumah atau apartemen sulit dipenuhi oleh masyarakat, terlebih bagi masyarakat yang berpenghasilan menengah ke bawah.

Melihat permasalahan yang ada, perbankan sebagai lembaga pelaksana intermediasi mulai mengembangkan produknya untuk memberikan fasilitas kepada masyarakat dalam memenuhi kebutuhan akan hunian atau tempat tinggal melalui produk pinjaman Kredit Pemilikan Rumah (KPR) guna untuk membeli rumah atau apartemen baru maupun untuk melakukan renovasi rumah yang sesuai dengan beberapa produk yang ditawarkan bank.

Otoritas Jasa Keuangan membagi kredit dalam dua jenis yaitu kredit produktif dan kredit konsumtif. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) merupakan bagian dari kredit konsumtif. Kredit konsumtif merupakan kredit yang ditujukan untuk kepemilikan asset, seperti Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Kredit Pemilikan Kendaraan, Kredit tanpa agunan, kartu kredit, dan sebagainya. KPR dikategorikan sebagai kredit konsumsi (*consumer credit*) karena objek pembiayaan dalam KPR adalah rumah (properti) yang tidak diperuntukan sebagai barang modal ataupun usaha nasabah.

Kredit Pemilikan Rumah merupakan bagian dari kredit konsumsi untuk kepemilikan rumah tinggal berupa rumah tapak atau rumah susun atau apartemen (tidak termasuk rumah kantor dan rumah toko) dengan agunan berupa rumah tinggal yang diberikan bank kepada debitur perorangan dengan jumlah maksimum pinjaman yang ditetapkan berdasarkan nilai agunan (Sularsi, dkk : 2016)¹. Pembelian rumah ataupun apartemen melalui KPR terasa lebih meringankan para calon pembeli. Hal ini dikarenakan calon pembeli dapat membayar angsuran sesuai kemampuan ekonomi masing-masing calon pembeli. Walaupun jika dihitung secara keseluruhan harganya cenderung lebih mahal dibanding dengan harga yang ditawarkan secara tunai karena telah ditambahkan dengan biaya-biaya lain serta bunga KPR itu sendiri.

Grafik 1.1 Permintaan KPR (Miliar) dan Laju Pertumbuhannya (%) pada Bank Persero di Indonesia Tahun 2017 - 2021



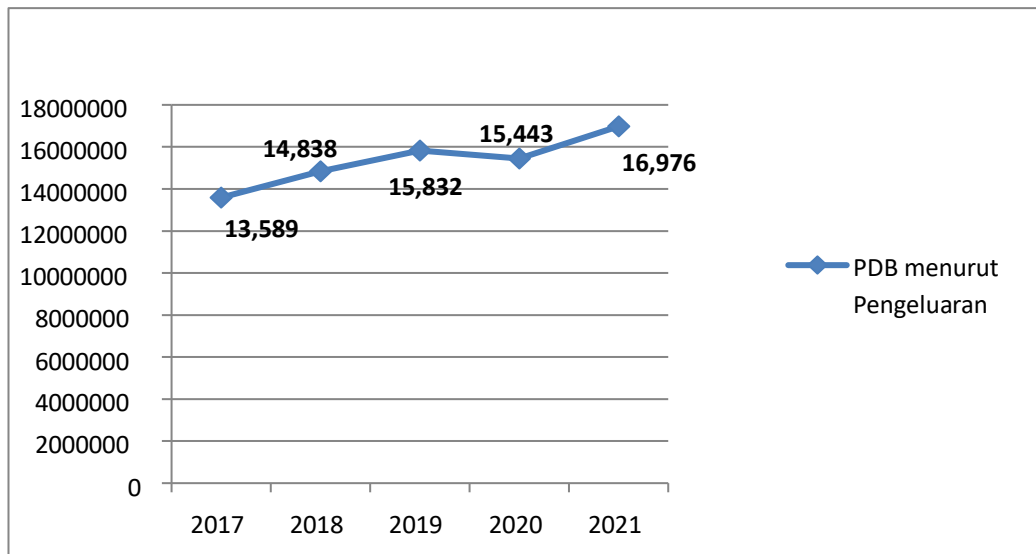
Sumber: Bank Indonesia, (data diolah)

Berdasarkan grafik 1.2, Permintaan kredit pemilikan rumah pada bank persero tahun 2017 – 2021 memiliki tren positif atau mengalami kenaikan dari tahun ke tahun. Jumlah permintaan KPR tertinggi berada pada tahun 2021 yaitu sebesar 330,172 miliar. Kemudian jumlah permintaan KPR yang terendah berada di tahun 2017 yaitu sebesar 235,914 miliar. Sedangkan pertumbuhan permintaan KPR tahun 2017 hingga 2021 berfluktuasi dengan tren yang cenderung menurun. Pada tahun 2020, pertumbuhan permintaan KPR menjadi sangat melambat dibandingkan tahun sebelumnya yaitu dari 8,06% menjadi 2,70%. Perlambatan ini diakibatkan oleh pandemi *covid-19* sehingga penjualan properti residensial mengalami perlambatan pertumbuhan.

Bank terus berupaya dalam membantu dan mendorong kegiatan perekonomian Negara, salah satunya melalui penyediaan fasilitas pinjaman berupa kredit, termasuk kredit pemilikan rumah. Dalam menjalankan operasionalnya, bank tentu memiliki berbagai kendala, termasuk dalam penyaluran KPR yang dipengaruhi oleh beberapa faktor. Maka dari itu bank harus lebih memerhatikan faktor – faktor yang dapat mempengaruhi permintaan kredit oleh masyarakat untuk meminimalisir tingkat risiko kredit bermasalah yang mempengaruhi kesehatan bank. Faktor–faktor yang dapat memengaruhi permintaan kredit pemilikan rumah dapat ditinjau melalui kondisi ekonomi makro suatu negara seperti melalui produk domestik bruto, suku bunga kredit, serta inflasi .

Produk Domestik Bruto (PDB) merupakan nilai barang dan jasa yang diproduksi oleh suatu negara dalam suatu periode tertentu. Produk Domestik Bruto merupakan konsep dalam perhitungan pendapatan nasional (Sukirno,2015)². Produk domestik bruto merupakan salah satu indikator ekonomi makro, jika PDB mengalami kenaikan maka dapat disimpulkan pendapatan masyarakat turut naik. Sehingga kemampuan menabung dan meminjam untuk kebutuhan konsumtif juga akan meningkat.

Grafik 1.2 Perkembangan Produk Domestik Bruto menurut pengeluaran, berdasarkan harga berlaku Tahun 2017 – 2021



Sumber : Badan Pusat Statistik (BPS)

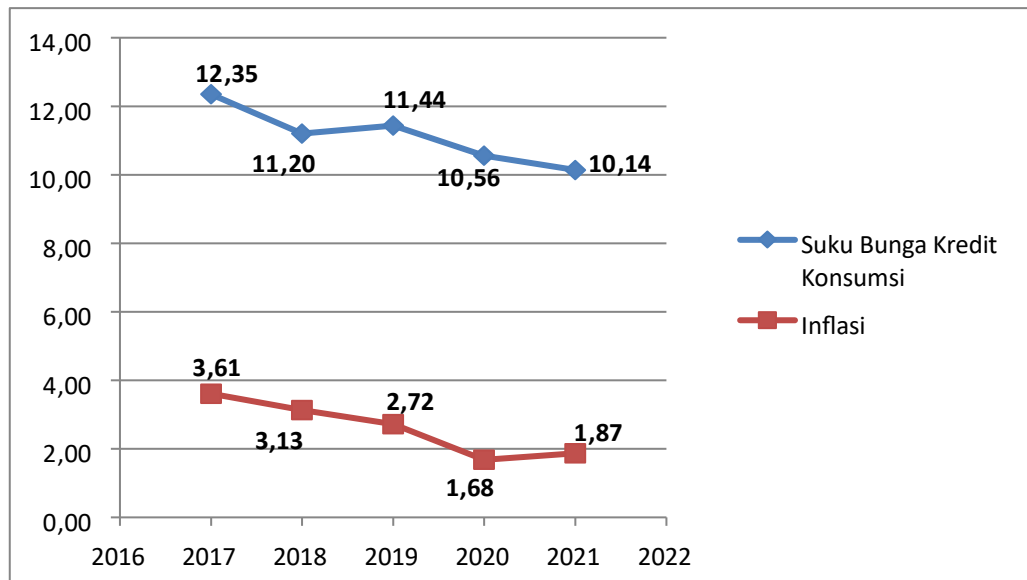
Berdasarkan grafik 1.3 data produk domestik bruto (PDB) pada tahun 2017 – 2021 mengalami tren positif atau meningkat. PDB terendah berada di tahun 2017 yaitu sebesar 13 triliun. Kemudian pada tahun 2020 sempat mengalami penurunan dibanding tahun sebelumnya tetapi ditahun 2021 kembali mengalami kenaikan hingga mencapai 16 triliun.

Seperti yang diketahui bahwa kredit pemilikan rumah (KPR) dikategorikan sebagai kredit konsumtif. Sehingga kebijakan dalam penentuan suku bunga kredit konsumsi memberikan pengaruh terhadap jumlah penyaluran KPR. Kemudian suku bunga kredit ini juga sangat menentukan keinginan masyarakat ketika akan mengajukan kredit pemilikan rumah.

Terdapat pula variabel eksternal perbankan yang berkaitan dengan kondisi makroekonomi suatu negara maupun kebijakan pemerintah yaitu inflasi sebagai indikator ekonomi yang mempengaruhi kemampuan daya beli masyarakat, dimana dapat menurunkan pendapatan riil masyarakat dengan harga-harga yang tinggi. Apabila laju inflasi tinggi serta tidak dapat

dikendalikan maka upaya perbankan dalam menghimpun dana masyarakat akan terganggu sehingga penyaluran kredit menjadi tersendat dan menurun (Astuti, 2013)³.

Grafik 1.3 Perkembangan Suku Bunga Kredit Konsumsi Bank Persero dan Inflasi di Indonesia, (2017 – 2021).



Sumber : Statistika Ekonomi dan Keuangan (Bank Indonesia)

Grafik 1.4 menunjukkan data suku bunga kredit konsumsi berfluktuasi dengan tren yang menurun selama tahun 2017 – 2021. Suku bunga kredit konsumsi tertinggi berada di tahun 2017 yang mencapai 12,35%. Setelah itu suku bunga kredit konsumsi berangsur turun hingga di tahun 2021 menjadi sebesar 10,14%. Sedangkan Inflasi selama tahun 2017 hingga 2021 terus berfluktuasi dan masih terkendali.

Secara teori, produk domestik bruto yang terus meningkat, suku bunga kredit menurun, serta inflasi masih terkendali seharusnya mampu mendorong pertumbuhan permintaan kredit pemilikan rumah di Indonesia. Tetapi, data menunjukkan sebaliknya yaitu bahwa pertumbuhan permintaan kredit pemilikan rumah pada bank persero di Indonesia selama tahun 2017 hingga 2021 mengalami penurunan. Oleh sebab itu, berdasarkan hasil penjelasan yang disampaikan dalam latar belakang maka penelitian ini akan menguji pengaruh variabel produk domestik bruto (PDB), suku bunga kredit konsumsi dan inflasi terhadap permintaan kredit pemilikan rumah (KPR) pada bank persero di Indonesia. Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan di atas maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul “Determinan Permintaan Pemilikan Rumah di Indonesia”.

TINJAUAN PUSTAKA

Teori Permintaan uang menurut Klasik

Dalam teori permintaan uang menurut klasik dikatakan bahwa terdapat hubungan antara pertumbuhan jumlah uang beredar dengan kenaikan harga-harga umum (inflasi) dan pertumbuhan jumlah uang beredar merupakan penyebab utama inflasi. 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.

Penjelasan ini sejalan dengan pandangan monetarist (Milton Friedman) bahwa inflasi, di mana dan kapanpun terjadinya, selalu merupakan sebuah fenomena moneter. Teori kuantitas uang menggambarkan kerangka yang jelas mengenai hubungan langsung yang sistematis antara pertumbuhan jumlah uang beredar dan inflasi.

Teori Permintaan uang menurut Keynes

Teori permintaan uang dari Keynes merupakan bagian dari teori makro yang di tuangkan dalam bukunya *The General Theory of Employment, Interest and Money*. Pada teori ini Keynes mengemukakan sesuatu yang berbeda dengan teori permintaan uang tradisi klasik. Perbedaan tersebut terletak pada penekanan oleh Keynes pada fungsi uang yang lain yaitu sebagai penyimpan kekayaan (store of value) dan bukan hanya sebagai alat transaksi saja (*means of Exchange*) saja. Di dalam teorinya Keynes membagi permintaan uang atas tiga motif yaitu untuk transaksi, berjaga-jaga dan untuk spekulasi.

Dalam permintaan uang untuk motif transaksi dan berjaga-jaga, seseorang akan memegang uang untuk 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.

Teori Keynes menekankan adanya hubungan langsung antara kesediaan orang membayar harga uang tersebut (tingkat bunga) dengan unsur permintaan akan uang untuk tujuan spekulasi, dalam hal ini permintaan besar apabila tingkat bunga rendah dan permintaan kecil apabila bunga tinggi. Kemudian, untuk motif spekulasi seseorang memegang uang untuk tujuan memperoleh keuntungan yang bisa diperoleh dari seandainya si pemegang uang

tersebut meramal apa yang akan terjadi dengan benar. Perumusan permintaan uang untuk motif spekulasi dari Keynes merupakan langkah formalisasi dari faktor-faktor ini ke dalam teori moneter.

Teori Permintaan Kredit Menurut Bernanke dan Blinder

Bernanke dan Blinder dalam teorinya mengemukakan “*We assume that both borrowers and lenders choose between bonds and loans according to the interest rates on the two credit instrument*”, yang berarti bahwa peminjam (*Borrowers*) dan pemberi pinjaman (*Lenders*) memilih suku bunga sebagai instrumen dalam memilih obligasi dan kredit. Berdasarkan teori ini, permintaan kredit dipengaruhi oleh tingkat bunga pinjaman (*interest rate on loans*), tingkat bunga obligasi (*interest rate on bonds*), dan GNP.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Berdasarkan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, 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 peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Menurut Kasmir (2014), berdasarkan tujuan penggunaannya, kredit terdiri dari tiga jenis yaitu kredit konsumsi, investasi dan modal kerja. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) merupakan bagian dari kredit konsumsi untuk kepemilikan rumah tinggal berupa rumah tapak atau rumah susun atau apartemen (tidak termasuk rumah kantor dan rumah toko) dengan agunan berupa rumah tinggal yang diberikan bank kepada debitur perorangan dengan jumlah maksimum pinjaman yang ditetapkan berdasarkan nilai agunan.

KPR (Kredit Pemilikan Rumah) merupakan kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah untuk pembelian rumah. Namun pada perkembangannya oleh pihak perbankan fasilitas KPR saat ini dikembangkan menjadi fasilitas kredit yang juga dapat digunakan untuk keperluan renovasi (konsumen.ojk.go.id). KPR dan KPA dikategorikan sebagai kredit konsumsi (*consumer credit*) karena objek pembiayaan dalam KPR adalah rumah (properti) yang tidak diperuntukan sebagai barang modal ataupun usaha nasabah.

KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dapat membantu meringankan beban biaya pembelian rumah. Hal ini dikarenakan konsumen dapat membayar rumah dengan cara mencicil, sementara rumah tersebut sudah bisa dihuni. Saat pengajuan KPR disetujui, bank akan memegang hak milik properti sampai konsumen melunasi kredit selama masa tenor yang

disepakati. Beberapa jenis pembiayaan KPR, diantaranya pembiayaan tempat tinggal, pembiayaan rumah kantor, pembiayaan apartemen, dan rumah susun. Bank sebagai pemberi pinjaman berhak mendapatkan bunga dari peminjam. Peminjam diwajibkan membayar suku bunga pinjaman kepada bank sebagai kompensasi dana yang diberikan bank sebelumnya (Sudirman, 2013)⁴.

Konsep Bank

Berdasarkan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Bank disebutkan sebagai badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat. Di Indonesia secara umum bank dikelompokkan menjadi dua yakni Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat baik itu konvensional maupun syariah. Bank Umum terdiri atas Bank Umum Persero (BUMN), Bank Umum Swasta Nasional (BUSN) devisa, Bank Umum Swasta Nasional (BUSN) non devisa, Bank Pembangunan Daerah, Bank Campuran dan Bank Asing.

Bank Persero

Berdasarkan UU Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara, Persero adalah BUMN yang berbentuk perseroan terbatas yang modalnya terbagi dalam saham yang seluruhnya atau sedikitnya 51% (lima puluh satu persen) sahamnya dimiliki oleh Negara Republik Indonesia yang tujuan utamanya mengejar keuntungan. Bank persero merupakan bank yang sebagian atau seluruh sahamnya dimiliki oleh Pemerintah Republik Indonesia. Bank milik pemerintah merupakan bank yang akte pendiriannya maupun modal sepenuhnya dimiliki oleh pemerintah sehingga keuntungannya dimiliki oleh pemerintah pula. Berikut Bank yang termasuk dalam Bank Persero, yaitu 1) Bank Mandiri (Persero), Tbk, 2) Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk, 3) Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk, 4) Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk.

Produk Domestik Bruto

Produk Domestik Bruto (PDB) adalah total produksi (output) yang dihasilkan oleh pemerintah. PDB merupakan nilai barang dan jasa yang diproduksi di dalam suatu negara pada suatu periode tertentu. Produk Domestik Bruto merupakan konsep dalam perhitungan pendapatan nasional. Dalam analisis makro ekonomi selalu digunakan istilah “pendapatan nasional” atau “national income” dan biasanya istilah ini dimaksudkan untuk menyatakan nilai barang dan jasa yang dihasilkan dalam suatu negara. Dengan demikian dalam konsep

tersebut istilah pendapatan nasional adalah mewakili arti Produk Domestik Bruto (PDB) atau Produk Nasional Bruto (PNB) (Sukirno,2015)⁵.

Produk Domestik Bruto terdiri dari PDB harga berlaku dan PDB harga konstan, PDB harga berlaku merupakan hasil perkalian harga barang yang diproduksi dengan jumlah barang yang dihasilkan, dan PDB harga konstan diperoleh dengan terlebih dahulu menentukan tahun dasar yang merupakan tahun dimana perekonomian dalam kondisi sulit, PDB konstan disebut PDB riil dan PDB berlaku disebut PDB nominal (Zaini,2015)⁶.

Suku Bunga Kredit

Menurut Mishkin (2007)⁷, suku bunga adalah biaya pinjaman atau harga yang dibayar atas penyewaan dana. Mishkin memandang suku bunga dari sisi peminjam (*borrower*). Siamat (2005)⁸ membedakan pengertian bunga (*interest*) dalam 2 perspektif, yaitu: (1) bunga dari sisi permintaan. Bunga dari sisi permintaan merupakan pendapatan atas pemberian kredit. Bunga merupakan sewa atau harga dari uang, (2) bunga dari sisi penawaran. Pemilik dana akan menggunakan atau mengalokasikan dananya pada jenis investasi yang menjanjikan pembayaran bunga yang lebih tinggi. Para ekonom membedakan suku bunga menjadi suku bunga nominal dan suku bunga riil. Suku bunga nominal adalah rate yang terjadi di pasar sedangkan suku bunga riil adalah konsep yang mengukur tingkat kembalian setelah dikurangi dengan inflasi.

Suku bunga kredit menjadi bahan pertimbangan bagi masyarakat atau investor dalam meminjam kredit bank. Bila tingkat suku bunga kredit bank meningkat, maka secara teori permintaan kredit akan menurun, dan jika tingkat suku bunga kredit bank menurun, maka permintaan kredit akan meningkat (Kasmir, 2008)⁹. Suku bunga kredit yang akan diteliti dalam penelitian kali ini yaitu suku bunga kredit konsumsi. Seperti yang diketahui bahwa kredit pemilikan rumah (KPR) dikategorikan sebagai kredit konsumtif. Sehingga kebijakan dalam penentuan suku bunga kredit konsumsi memberikan pengaruh terhadap penyaluran KPR.

Tingkat Inflasi

Menurut Mankiw (2000)¹⁰ bahwa inflasi adalah kenaikan harga barang yang terus menerus. Inflasi merupakan kenaikan harga barang dan jasa secara umum maka untuk mengukur perubahan laju inflasi (*inflation rate*) dari waktu ke waktu pada umumnya digunakan suatu angka indeks yang disebut Indeks Harga Konsumen (IHK). Angka indeks tersebut disusun

dengan memperhitungkan sejumlah barang dan jasa yang akan digunakan untuk menghitung besarnya angka laju inflasi. Laju inflasi yang paling umum dan dikenal oleh masyarakat adalah laju inflasi untuk menghitung perubahan harga barang dan jasa yang digunakan untuk konsumsi masyarakat. Angka indeks tersebut dihitung secara periodik dan pada umumnya dilakukan secara bulanan, kuartalan dan tahunan (*Badan Pusat Statistik*).

Selain dihitung berdasarkan IHK, inflasi dapat dihitung berdasarkan Indeks Biaya Hidup (IBH), yaitu untuk mengukur perubahan harga barang dan jasa kebutuhan hidup masyarakat. Indeks Harga Produsen (IHP) untuk mengukur perubahan harga bagi produsen. Indeks Harga Perdagangan Besar (IHPB) untuk mengukur perubahan harga barang dan jasa perdagangan. Serta dapat dihitung dengan Produk Domestik Bruto (PDB).

METODOLOGI KAJIAN

Ruang lingkup penelitian ini mencakup faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan kredit pemilikan rumah pada Bank Persero di Indonesia selama periode Kuartal I 2013 – Kuartal IV 2021. Data dalam penelitian ini dikumpulkan dalam interval waktu secara kontinyu (*time series*). Data ini diperoleh dari website Bank Indonesia (Statistik Ekonomi dan Keuangan Indonesia) dan Badan Pusat Statistik (BPS). Penelitian ini bersifat kuantitatif yaitu dengan menganalisis setiap data yang bersifat numerik, serta menggunakan jenis data *time series* periode Kuartal I 2013 – Kuartal IV 2021. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri dari data penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) pada Bank Persero di Indonesia, Produk Domestik Bruto, Suku Bunga Kredit Konsumsi, dan Inflasi yang bersumber dari website resmi Bank Indonesia (Statistika Ekonomi dan Keuangan Indonesia) dan Badan Pusat Statistik (BPS).

Pada penyusunan penelitian kali ini menggunakan metode studi pustaka (*library search*), yaitu penelitian yang dilakukan dengan bahan-bahan kepustakaan berupa tulisan - tulisan ilmiah dan laporan-laporan penelitian ilmiah yang memiliki hubungan dengan topik yang diteliti serta juga mengumpulkan berbagai data melalui website Bank Indonesia (Statistik Ekonomi dan Keuangan Indonesia) dan Badan Pusat Statistik. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah pencatatan langsung berupa data seri waktu (*time series*) selama periode Kuartal I 2013 – Kuartal IV 2021. Penelitian kali ini bertujuan untuk memperlihatkan hubungan antara variabel bebas (*independent variable*) dengan variabel terikat (*dependent variable*). Variabel Independen dalam penelitian ini adalah Produk Domestik Bruto (PDB), Suku Bunga Kredit Konsumsi, dan Inflasi. Sedangkan variabel dependen penelitian ini adalah

Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen pada Bank Persero di Indonesia. Untuk melakukan pengujian seberapa besar kekuatan atau pengaruh variabel independen (Produk Domestik Bruto (PDB), Suku Bunga Kredit Konsumsi, dan Inflasi) terhadap variabel dependen (jumlah Penyaluran KPR dan KPA pada Bank Persero di Indonesia), digunakan metode analisis regresi linear berganda. Berdasarkan kerangka pikir penelitian yang dikemukakan sebelumnya maka model analisis data dapat ditulis sebagai berikut:

$$Y = f(X_1, X_2, X_3) \dots \dots \dots (3.1)$$

Persamaan 3.1 diatas secara eksplisit dapat dinyatakan dalam bentuk fungsi Cobb Douglas yaitu sebagai berikut :

$$Y = X_1^{\alpha_1} X_2^{\alpha_2} X_3^{\alpha_3} e^{\alpha_0 + \mu} \dots \dots \dots (3.2)$$

Model diatas merupakan persamaan non-linear. Kemudian dapat di transformasikan kedalam bentuk logaritma natural (ln) yaitu sebagai berikut :

$$\ln Y = \alpha_0 + \alpha_1 \ln X_1 + \alpha_2 X_2 + \alpha_3 X_3 + \mu \dots \dots \dots (3.3) \text{ Keterangan :}$$

Y= Jumlah Permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Persero di Indonesia (Rupiah)

X₁= Produk Domestik Bruto (Rupiah)

X₂= Suku Bunga Kredit Konsumsi (Persen)

X₃= Inflasi (Persen)

α₀= Konstanta

α₁= Koefisien pengaruh PDB terhadap permintaan KPR

α₂= Koefisien pengaruh Suku Bunga Kredit Konsumsi terhadap permintaan KPR

α₃= Koefisien pengaruh Inflasi terhadap permintaan KPR μ =

Error Term

HASIL KAJIAN DAN DISKUSI

Hasil Estimasi Penelitian

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah regresi linear berganda yaitu persamaan regresi yang melibatkan 2 (dua) variabel atau lebih dan telah dilakukan uji asumsi klasik yang merupakan persyaratan statistik yang harus dipenuhi pada analisis regresi linear berganda. Estimasi regresi linear berganda ini digunakan untuk mengetahui besarnya pengaruh dari suatu variabel independen terhadap variabel dependen. Hasil regresi pengaruh produk domestik bruto menurut pengeluaran (X1), suku bunga kredit konsumsi (X2), dan inflasi (X3) terhadap permintaan kredit pemilikan rumah pada Bank Persero di Indonesia (Y) periode kuartal I 2013 - kuartal IV 2021 dengan menggunakan software Eviews versi 10.0 diperoleh hasil regresi sebagai berikut:

Tabel 4.1 Hasil Estimasi Regresi

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	-60,04227	6,288917	-9,547314	0,0000
LN_{X1}	2,444891	0,175013	13,96978	0,0000
X₂	-0,037548	0,012207	-3,076060	0,0043
X₃	-0,009666	0,008249	-1,171731	0,2500
R-squared	0,973064	F-statistic		385,3340
Adjusted R-squared	0,970539	Prob(F-statistic)		0,000000

Sumber: Hasil Olahan Data Eviews 10, 2023

Persamaan regresi yang dibentuk dalam penelitian ini sebagai berikut:

$$\text{LnY}_1 = -60,04227 + 2,444891\text{LnX}_1 - 0,037548\text{X}_2 - 0,009666\text{X}_3 + e$$

Berdasarkan tabel mengenai pengaruh PDB (X1), suku bunga kredit konsumsi (X2), tingkat inflasi (X3) terhadap kredit pemilikan rumah pada Bank Persero di Indoensia (Y) Periode kuartal I 2013–kuartal IV 2021, diperoleh nilai R² = 0,973064. Nilai koefisien R² tersebut menandakan bahwa variasi dari perubahan kredit pemilikan rumah mampu dijelaskan secara serentak oleh PDB pengeluaran, suku bunga kredit konsumsi, dan inflasi sebesar 97,30%. Sisanya ditentukan oleh variabel atau faktor lainnya di luar model.

Pengujian terhadap pengaruh semua variabel independen dan dalam model dapat dilakukan dengan melakukan uji simultan (Uji F). Uji statistik F pada dasarnya menunjukkan apakah semua variabel independen yang dimasukkan ke dalam model mempunyai pengaruh secara bersama-sama terhadap variabel dependen. Nilai probabilitasnya sebesar 0,00000 yakni lebih kecil dari batas kesalahan maksimal yang telah dipatok sebelumnya yaitu 0,05 (5%) . Jadi, dapat dikatakan bahwa variabel- variabel independen yaitu PDB (X1), suku bunga kredit konsumsi (X2), inflasi (X3) secara simultan atau bersama-sama berpengaruh signifikan terhadap permintaan kredit pemilikan rumah pada Bank Persero di Indonesia.

Hasil uji statistik memperlihatkan bahwa variabel PDB (X1) memiliki nilai probabilitas sebesar 0,0000 dan nilai signifikansi $\alpha=0,05$. Hal tersebut menyimpulkan, nilai probabilitas $0,0000 < 0,05$ yang berarti bahwa variabel PDB berpengaruh signifikan terhadap permintaan kredit pemilikan rumah. Selain itu, dapat pula diketahui bahwa nilai koefisiennya sebesar 2,444891 yang berarti bahwa setiap peningkatan PDB sebesar satu persen akan berpengaruh positif sebesar 2,444891% terhadap permintaan kredit pemilikan rumah (Y).

Hasil uji statistik juga memperlihatkan bahwa variabel suku bunga kredit konsumsi (X2) memiliki nilai probabilitas sebesar 0,0043 dan nilai signifikansi $\alpha=0,05$. Hal tersebut menyimpulkan, nilai probabilitas $0,0043 < 0,05$ yang berarti bahwa variabel suku bunga kredit konsumsi berpengaruh signifikan terhadap permintaan kredit pemilikan rumah. Selain itu, dapat pula diketahui bahwa nilai koefisiennya sebesar 0,037548 yang berarti bahwa setiap peningkatan suku bunga kredit konsumsi sebesar satu persen akan berpengaruh negatif sebesar 0,037548% terhadap permintaan kredit pemilikan rumah (Y).

Variabel inflasi (X3) juga memiliki nilai probabilitas sebesar 0,2500 dan nilai signifikansi $\alpha=0,05$. Hal tersebut menyimpulkan, nilai probabilitas $0,2500 > 0,05$ yang berarti bahwa variabel inflasi tidak berpengaruh secara signifikan terhadap permintaan kredit pemilikan rumah. Selain itu, dapat pula diketahui bahwa nilai koefisiennya sebesar -1,171731 yang berarti bahwa setiap peningkatan inflasi sebesar satu persen akan berpengaruh negatif sebesar 1,171731% terhadap permintaan kredit pemilikan rumah (Y).

Pembahasan Hasil Penelitian Pengaruh Produk Domestik Bruto terhadap Permintaan Kredit Pemilikan Rumah

Berdasarkan hasil estimasi dalam penelitian ini menunjukkan bahwa variabel produk domestik bruto (PDB) berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan kredit

pemilikan rumah (KPR) pada bank persero di Indonesia dengan nilai probabilitas sebesar $0,0000 < 0,05$. Hal ini menandakan bahwa setiap perubahan dari PDB akan berpengaruh terhadap permintaan kredit pemilikan rumah, yaitu ketika PDB meningkat maka permintaan KPR juga akan meningkat, begitupun sebaliknya. Hasil penelitian ini, sesuai dengan hipotesis awal yang menyatakan bahwa variabel PDB berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan kredit pemilikan rumah pada bank persero di Indonesia.

Hasil estimasi yang diperoleh dari penelitian ini juga sesuai dengan teori permintaan Keynes yang menyatakan bahwa semakin tinggi pendapatan nasional maka semakin besar pula volume transaksi dan kebutuhan uang untuk tujuan transaksi. Sehingga hubungan antara pendapatan nasional dengan permintaan kredit adalah positif. Hal ini dikarenakan ketika produk domestik bruto (PDB) mengalami peningkatan maka dapat membuat kesejahteraan masyarakat turut meningkat sehingga membuat masyarakat cenderung lebih memikirkan kebutuhan jangka panjangnya, salah satunya membeli rumah.

Penelitian yang dilakukan oleh Rombe, Rontisulu, dan Maramis (2021)¹¹ yang menyatakan bahwa produk domestik bruto berpengaruh positif dan signifikan terhadap penyaluran KPR di Indonesia serta sesuai dengan teori mengatakan bahwa apabila kesejahteraan masyarakat meningkat maka tingkat konsumsi masyarakat ikut meningkat, salah satunya yaitu permintaan untuk melakukan kredit pemilikan rumah. Kemudian juga terdapat penelitian yang dilakukan oleh Aditya Martha Putra (2018)¹² sesuai dengan hasil estimasi dalam penelitian ini dimana ditemukan bahwa PDB berpengaruh positif dan signifikan terhadap penyaluran kredit bank umum di Indonesia, dimana dalam penelitian ini ditemukan bahwa semakin meningkat PDB atau pendapatan per kapita maka penyaluran kredit oleh bank umum juga akan meningkat.

Pengaruh Suku Bunga Kredit Konsumsi terhadap Permintaan Kredit Pemilikan Rumah

Pada penelitian ini diperoleh hasil estimasi yang menunjukkan bahwa suku bunga kredit konsumsi berpengaruh negatif dan signifikan terhadap penyaluran kredit pemilikan rumah pada bank persero di Indonesia dengan dengan nilai probabilitas sebesar $0,0043 < 0,05$. Hal ini menandakan bahwa setiap perubahan dari suku bunga kredit konsumsi akan berpengaruh terhadap penyaluran kredit pemilikan rumah, yaitu ketika suku bunga kredit konsumsi mengalami penurunan maka jumlah permintaan kredit pemilikan rumah akan mengalami kenaikan, begitupun sebaliknya. Hasil penelitian ini, sesuai dengan hipotesis awal yang

menyatakan bahwa variabel suku bunga kredit berpengaruh negatif dan signifikan terhadap permintaan kredit pemilikan rumah pada bank persero di Indonesia.

Hasil estimasi yang diperoleh dari penelitian ini juga sesuai dengan teori Bernanke dan Blinder yang menyatakan bahwa suku bunga kredit dapat mempengaruhi permintaan kredit. Ketika suku bunga mengalami penurunan maka akan mendorong permintaan uang dimasyarakat sehingga terjadi peningkatan aktivitas ekonomi. Pada kondisi suku bunga perbankan yang rendah, kecenderungan untuk menabung juga menurun, yaitu masyarakat lebih tertarik untuk mengambil pinjaman di bank. Berdasarkan penjelasan dan teori sebelumnya maka dapat disimpulkan bahwa suku bunga kredit berpengaruh negatif terhadap permintaan kredit.

Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Rombe, Rontisulu, dan Maramis (2021)¹³ yang menyatakan bahwa suku bunga kredit memiliki hubungan negatif dan signifikan terhadap permintaan KPR. Kemudian terdapat penelitian yang dilakukan oleh Dewi, AP (2016)¹⁴ yang menyatakan bahwa suku bunga dasar KPR berpengaruh negatif dan signifikan terhadap permintaan KPR. Dari hasil dari estimasi penelitian ini dan hasil penelitian yang dilakukan sebelumnya dapat disimpulkan bahwa ketika suku bunga kredit konsumsi mengalami penurunan maka jumlah permintaan kredit pemilikan rumah akan mengalami peningkatan, dimana pada saat suku bunga kredit rendah masyarakat akan cenderung mengambil kredit mengingat bunga sebagai harga atas pinjaman yang akan dibayar menjadi rendah.

Pengaruh Inflasi terhadap Permintaan Kredit Pemilikan Rumah

Berdasarkan hasil estimasi dalam penelitian ini menunjukkan bahwa variabel inflasi tidak berpengaruh signifikan terhadap permintaan kredit pemilikan rumah (KPR) pada bank persero di Indonesia dengan nilai probabilitas sebesar $0,2500 > 0,05$. Hal ini menandakan bahwa tinggi ataupun rendahnya inflasi tidak mampu mempengaruhi permintaan kredit oleh perbankan kepada masyarakat. Hasil penelitian ini, tidak sejalan dengan hipotesis penelitian yang menyatakan bahwa inflasi berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap permintaan kredit pemilikan rumah pada bank persero di Indonesia.

Berdasarkan data perkembangan inflasi Indonesia selama periode kuartal I 2013 – kuartal IV 2021 menunjukkan bahwa gejolak inflasi masih terjadi dikisaran 1,33% - 8,38% yang menandakan tingkat inflasi di Indonesia selama periode penelitian masih tergolong inflasi

ringan. Disamping itu, hal ini juga mengartikan bahwa tingkat inflasi di Indonesia sendiri masih bisa dengan mudah dikendalikan oleh pemerintah melalui kebijakan-kebijakan yang diterapkan sehingga inflasi belum bisa dijadikan sebagai pertimbangan yang serius bagi perbankan dan masyarakat dalam menawarkan dan meminta kredit.

Hasil estimasi penelitian ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Ni Made Junita Sari (2016)¹⁵ dimana hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa inflasi tidak berpengaruh signifikan terhadap Penyaluran kredit. Hasil tidak signifikan tersebut, disebabkan oleh fluktuasi inflasi pada periode 2011-2015 masih tergolong rendah sehingga masih mampu dikendalikan oleh pemerintah. Terdapat juga penelitian yang dilakukan oleh Dewi, AP (2016)¹⁶ yang memperoleh hasil bahwa variabel inflasi tidak berpengaruh terhadap permintaan kredit pemilikan rumah pada studi kasus Bank Tabungan Negara. Variabel Inflasi tidak berpengaruh pada penelitian ini dikarenakan permintaan KPR tidak *sensitive* terhadap fluktuatif yang terjadi akibat dari pergerakan inflasi

PENUTUP

Berdasarkan uraian hasil penelitian tersebut maka dalam penelitian ini dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Produk domestik bruto (PDB) memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap penyaluran kredit pemilikan rumah (KPR) pada bank persero di Indonesia. Hal ini menunjukkan bahwa semakin meningkat jumlah produk domestik bruto (PDB) maka semakin meningkat pula jumlah permintaan kredit pemilikan rumah (KPR).
2. Suku bunga kredit konsumsi bank persero di Indonesia memiliki pengaruh negatif dan signifikan terhadap permintaan kredit pemilikan rumah (KPR) pada bank persero di Indonesia. Hal ini menunjukkan bahwa ketika suku bunga kredit konsumsi mengalami penurunan maka jumlah penyaluran kredit pemilikan rumah akan mengalami peningkatan karena pada saat suku bunga kredit rendah masyarakat akan cenderung mengambil kredit, mengingat bunga sebagai harga atas pinjaman yang akan dibayar menjadi rendah.
3. Tingkat inflasi memiliki pengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap permintaan kredit pemilikan rumah (KPR) pada bank persero di Indonesia. Hasil estimasi ini tidak sesuai dengan hipotesis awal yang menyatakan bahwa inflasi memiliki pengaruh signifikan terhadap permintaan kredit pemilikan rumah pada bank persero di Indonesia.

Sementara itu, kajian ini merekomendasikan hal-hal berikut:

1. Pemerintah selaku pemangku kebijakan diharapkan dapat terus menjaga stabilitas makroekonomi dan mendorong pertumbuhan ekonomi domestik melalui kebijakankebijakan yang dimiliki sehingga kegiatan ekonomi tetap berjalan lancar, yang dimana nantinya akan sangat mempengaruhi nilai PDB. Dimana ketika nilai PDB tinggi maka akan juga berpengaruh terhadap jumlah penyaluran kredit. Kredit sendiri merupakan modal utama pembangunan di Indonesia, dan diharapkan terjalin sinergi antara pertumbuhan PDB dan pertumbuhan kredit yang nantinya dapat berdampak terhadap peningkatan jumlah permintaan KPR di Indonesia.
2. Bagi Bank Indonesia sebagai bank sentral diharapkan mampu menurunkan *BI 7-Day Reverse Repo Rate (BI7DRR)* yang menjadi acuan suku bunga bagi perbankan melalui pelanggaran kebijakan yang dimiliki. Dengan turunnya suku bunga, termasuk suku bunga kredit maka akan mendorong permintaan uang dimasyarakat sehingga terjadi peningkatan aktivitas ekonomi. Selanjutnya, ketika suku bunga perbankan yang rendah juga dapat membuat masyarakat lebih tertarik untuk mengambil pinjaman di bank.
3. Bagi penelitian selanjutnya, dapat menggunakan variabel Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) sebagai pengganti variabel Inflasi Indeks Harga Konsumen yang tidak berpengaruh signifikan terhadap Permintaan KPR pada penelitian ini. Variabel Indeks Harga Properti Residensial dapat mewakili sumber tekanan inflasi dari sisi permintaan properti residensial, termasuk perumahan.

REFERENSI

- [1] Sularsi, Bintoro, M. A., & Baasith, A. (2016). Kebijakan dan Praktek Perbankan di Indonesia: Kajian Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Terkait Prinsip Perlindungan Konsumen. Jakarta: ResponsiBank Indonesia.
- [2] Sukirno, Sadono. 2015. Makroekonomi Teori Pengantar. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- [3] Astuti, dkk. 2013. Analisis Pengaruh Tingkat Suku Bunga (SBI), Nilai Tukar (Kurs) Rupiah, Inflasi, Dan Indeks Bursa Internasional Terhadap IHSG. Diponegoro Journal of Social and Politicof Science.
- [4] Sudirman, W. 2013. Manajemen Perbankan –Menuju Bankir Konvensional yang Profesional. Jakarta: Kencana Prenada Media Grup.

- [5] Sukirno, Sadono. 2015. Makroekonomi Teori Pengantar. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- [6] Ibrahim, Zaini. 2015. Pengantar Ekonomi Mikro Serang: Kopsyah
- [7] Mishkin, F.S, 2007. The Economics of Money, Banking and Financial Markets. Seventh Edition. International Edition, New York: Pearson Addison Wesley Longman.
- [8] Kasmir. 2008. Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- [9] Siamat, Dahlan. 2005. Manajemen Lembaga Keuangan : Kebijakan Moneter dan Perbankan. Jakarta: FE UI.
- [10] Mankiw. 2000. Makroekonomi, Edisi ke Enam. Jakarta : Erlangga
- [11] Joshua B. Rombe, Tri Oldy Rotinsulu, dan Mauna Th. B. Maramis. 2021. Analisis Pengaruh Suku Bunga KPR dan Produk Domestik Bruto terhadap Penyaluran KPR di Indonesia Tahun 2014:Q1 – 2020:Q2. Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi : Universitas Sam Ratulangi. Vol. 21 No. 7.
- [12] Putra, Aditya Martha. 2018. “Pengaruh Inflasi, Pdb, Dan Suku Bunga Kredit Terhadap Penyaluran Kredit Bank Umum Di Indonesia (2007-2016)”. EJournal Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Brawijaya.
- [13] Joshua B. Rombe, Tri Oldy Rotinsulu, dan Mauna Th. B. Maramis. 2021. Analisis Pengaruh Suku Bunga KPR dan Produk Domestik Bruto terhadap Penyaluran KPR di Indonesia Tahun 2014:Q1 – 2020:Q2. Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi : Universitas Sam Ratulangi. Vol. 21 No. 7.
- [14] Anggraini, Dewi. P. (2016). Pengaruh Suku Bunga Kredit Pemilikan Rumah Terhadap Jumlah Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Tbk, Kantor Cabang Pamanukan.
- [15] Ni Made Junita Sari, N. A. (2016). Pengaruh DPK, ROA, Inflasi, dan Suku Bunga SBI terhadap Penyaluran Kredit pada Bank Umum. E-Jurnal Manajemen Universitas Udayana.
- [16] Anggraini, Dewi. P. (2016). Pengaruh Suku Bunga Kredit Pemilikan Rumah Terhadap Jumlah Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Tbk, Kantor Cabang Pamanuka.