

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang dan Masalah

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar yang harus dipenuhi oleh setiap orang. Pola konsumsi yang sebelumnya hanya berkisar pada kebutuhan pangan dan sandang melebar menjadi kebutuhan perumahan disebabkan oleh laju pertumbuhan penduduk Indonesia yang meningkat dari tahun ke tahun dan adanya perpindahan penduduk. UU No. 01 tahun 2011 menyebutkan bahwa rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya serta aset bagi pemiliknya. Global House Price Index menyatakan Indonesia memimpin dalam daftar negara dengan pertumbuhan properti hunian tertinggi di Asia Tenggara (ASEAN) sepanjang 2013.

Beberapa penelitian menganalisis tentang permintaan rumah di berbagai negara.¹ Mereka menemukan faktor pendapatan dan harga dapat mempengaruhi permintaan rumah. Hasil penelitian tersebut menyatakan pendapatan berpengaruh positif terhadap permintaan rumah. Jika pendapatan masyarakat mengalami

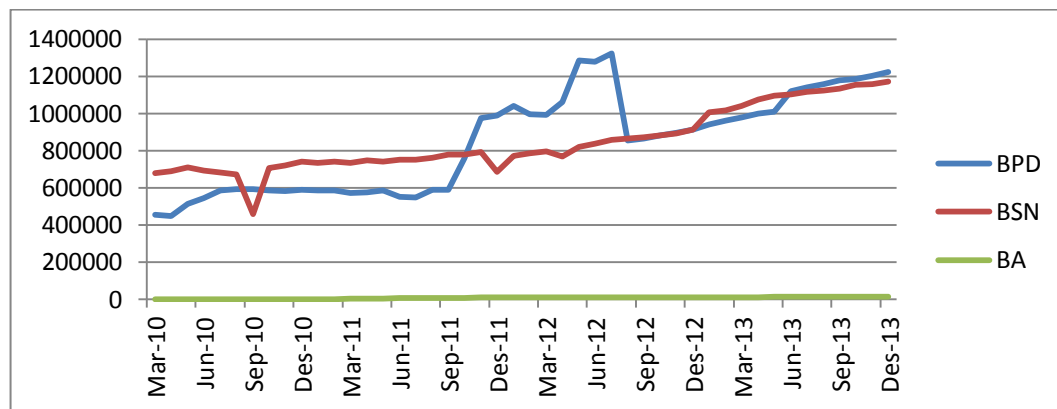
¹ Guillaume Xhignesse, Bruno Bianchet, Mario Cools, Henry-Jean Gathon, Bernard Jurion and Jacques Teller (2012); Jayantha W.M. (2012); Teck Hong Tan (2008); Zhou Yu (2013); Carl R. Gwin dan Seow-Eng Ong (2004); Carol Rapaport (1996)

peningkatan maka permintaan rumah akan mengalami peningkatan. Boston Consulting Group mengungkapkan Indonesia adalah salah satu negara dengan pertumbuhan kelas menengah yang signifikan, pertumbuhan kelas menengah meningkatkan daya beli masyarakat dan menyebabkan kenaikan permintaan properti. Hasil riset Jones Lang Lasalle (JLL) memaparkan perkembangan pasar properti Indonesia mengalami peningkatan secara perlahan di kuartal II-2014. JLL memprediksi sektor properti akan kembali tumbuh mulai tahun 2015.

Selanjutnya hasil penelitian menyatakan harga berpengaruh negatif terhadap permintaan rumah. Jika harga rumah mengalami peningkatan maka permintaan rumah akan mengalami penurunan. Indonesia Property Watch (IPW) mengatakan sektor properti di daerah Jabodetabek mengalami penurunan di tahun 2014 kuartal III. Bank Indonesia mengatakan faktor utama penyebab kenaikan harga properti residensial adalah kenaikan harga bahan bangunan, kenaikan BBM, dan upah pekerja.

Manusia memiliki kebutuhan yang beragam. Rumah merupakan salah satu kebutuhan manusia yang harus dipenuhi. Masyarakat kalangan menengah keatas tidak memiliki kesulitan dalam membeli rumah secara tunai. Sebaliknya, masyarakat menengah kebawah akan kesulitan dalam membeli rumah secara tunai sehingga perbankan memberikan fasilitas kredit dalam memenuhi kebutuhan masyarakat akan rumah. UU Perbankan No. 10 tahun 1998 menyebutkan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan 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.

Surat edaran Bank Indonesia No. 12/38/DPNP tanggal 31 Desember 2010 menjelaskan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah 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. Melalui kredit kepemilikan rumah (KPR) seseorang dapat memiliki rumah tanpa dana besar diawal dan langsung dapat ditempati sehingga membuat kredit ini berkembang pesat.



Gambar 1. Perkembangan Permintaan KPR Bank Pemerintah dan Pembangunan Daerah, Bank Swasta Nasional dan Bank Asing di Lampung Periode 2010:03-2013:12 (dalam miliar rupiah)

Sumber: Bank Indonesia, *Statistik Ekonomi dan Keuangan Daerah 2010-2013*.

Direktur Eksekutif Indonesia Property Watch menyatakan provinsi Lampung merupakan salah satu provinsi memiliki pertumbuhan properti yang pesat pada tahun 2014. Bank Indonesia memberikan informasi besaran permintaan KPR beberapa kelompok bank melalui statistik ekonomi dan keuangan daerah Provinsi Lampung. Beberapa kelompok bank tersebut dibagi berdasarkan kepemilikan modal bank antara lain yaitu Bank Pemerintah dan Pembangunan Daerah, Bank Swasta Nasional, Bank Asing dan Bank Pengkreditan Rakyat. Dari Tabel 1, Bank

Swasta Nasional memiliki keunggulan dalam permintaan kredit kepemilikan rumah (KPR) dibandingkan dengan kelompok bank yang lainnya pada awal periode penelitian. Tetapi pada akhir tahun 2013 permintaan KPR Bank Swasta Nasional lebih kecil bila dibandingkan dengan Bank Pemerintah dan Pembangunan Daerah.

Tabel 1. Perkembangan Pertumbuhan KPR Bank Swasta Nasional di Lampung Periode 2010-2013 (dalam persen)

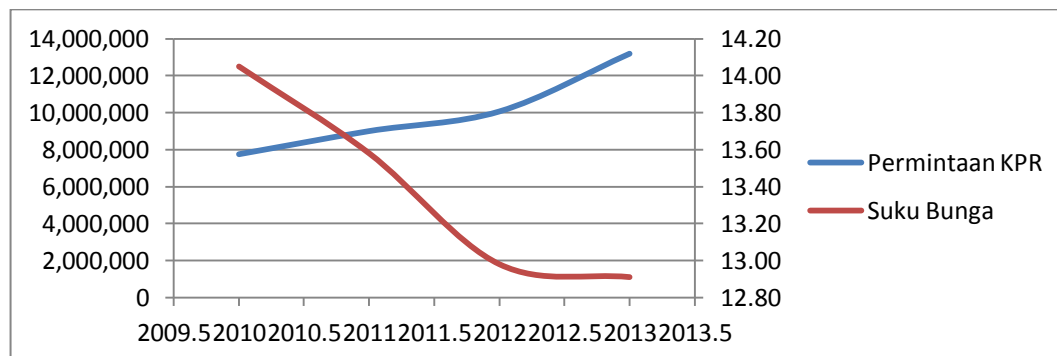
Tahun	Permintaan KPR (dalam miliar rupiah)	Pertumbuhan (%)
2010	7,754,181	-
2011	9,005,505	16.13741
2012	10,068,003	11.79832
2013	13,192,947	31.03837

Sumber: Bank Indonesia 2010-2013.

Persatuan Perusahaan Real Estate Indonesia (REI) mengatakan pelemahan di sektor property disebabkan pelemahan permintaan KPR. Pelemahan permintaan KPR diakibatkan oleh kebijakan *Loan to Value (LTV)*² yang dikeluarkan Bank Indonesia sejak 15 Juni 2012. Berdasarkan tabel 1, permintaan KPR mengalami peningkatan dengan pertumbuhan hingga 20% di tahun 2012. Peningkatan tersebut tidak dialami di semua wilayah di Indonesia. Indonesia Property Watch (IPW) menyatakan peningkatan kegiatan properti terjadi di luar daerah Jabodetabek seperti Cikarang, Karawang, Malang, Surabaya, Makassar, Lampung, dan Balikpapan. Peningkatan pertumbuhan KPR didukung oleh pernyataan Bank Indonesia bahwa kenaikan harga rumah terendah terjadi di Bandar Lampung dan Pontianak.

² Menurut Otoritas Jasa Keuangan (OJK), Loan to Value (LTV) adalah angka rasio antara nilai kredit atau pembiayaan yang dapat diberikan oleh Bank terhadap nilai agunan berupa Properti pada saat pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan harga penilaian terakhir.

Di beberapa negara terdapat konsep yang sama dengan KPR yaitu Pinjaman Hipotek³. Beberapa peneliti telah melakukan kajian tentang permintaan pinjaman hipotek (KPR) di beberapa negara, yaitu European Central Bank (2009) menganalisis tentang permintaan KPR di beberapa negara Eropa, Meng dan kawan-kawan (2011) menganalisis tentang permintaan KPR di Australia, Valverde dan Fernández (2009) menganalisis tentang permintaan KPR di Spanyol serta Bandyopadhyay dan Saha (2009) menganalisis tentang permintaan KPR di India. Mereka memfokuskan penelitian pada pengaruh suku bunga, pendapatan dan harga terhadap permintaan KPR di masing-masing negara. Hasil penelitian dominan menyatakan suku bunga berpengaruh negatif terhadap permintaan KPR. Jika suku bunga mengalami peningkatan maka permintaan KPR akan mengalami penurunan dan sebaliknya.



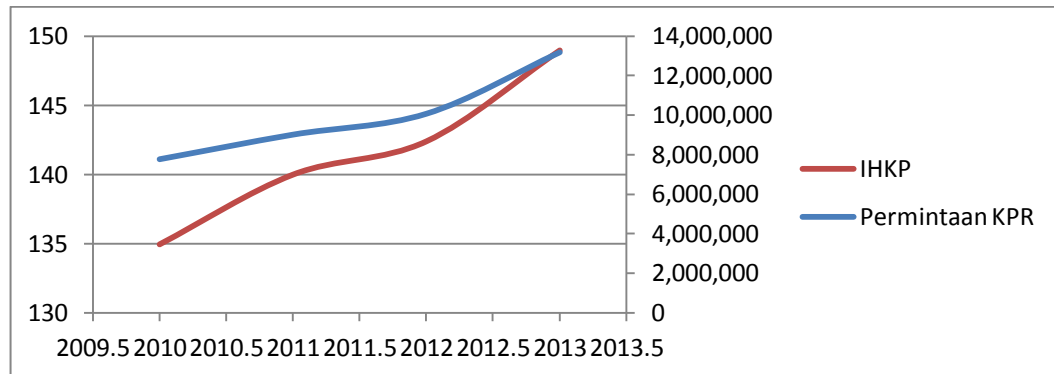
Gambar 2. Perkembangan Permintaan KPR Bank Swasta Nasional di Lampung dan Suku Bunga Kredit Konsumsi di Indonesia Periode 2010-2013 (dalam miliar rupiah dan persen)

Sumber: Bank Indonesia, *Statistik Ekonomi dan Keuangan Daerah 2010-2013*.

Berdasarkan Gambar 1, terlihat ketidak-seragaman hubungan antara permintaan KPR dan suku bunga. Selama periode pengamatan terjadi hubungan negatif antara permintaan KPR dan suku bunga. Hasil penelitian yang dilakukan oleh

³ Pinjaman hipotek adalah pinjaman yang diberikan bank untuk membeli properti dan menjadikan properti tersebut sebagai jaminan.

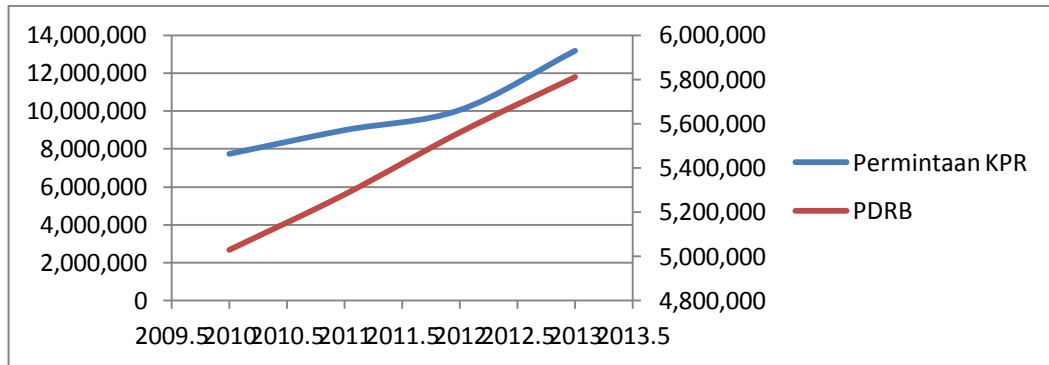
European Central Bank (2009), Meng dan kawan-kawan (2011) dan Valverde dan Fernández (2009) menyatakan suku bunga berpengaruh negatif terhadap permintaan KPR.



Gambar 3. Perkembangan Permintaan KPR Bank Swasta Nasional di Lampung dan Indeks Harga Konsumen (IHK) Sektor Perumahan di Lampung Periode 2010-2013 (dalam miliar rupiah dan persen)

Sumber: Bank Indonesia, *Statisti Ekonomi dan Keuangan Daerah 2010-2013* dan Badan Pusat Statistik Lampung.

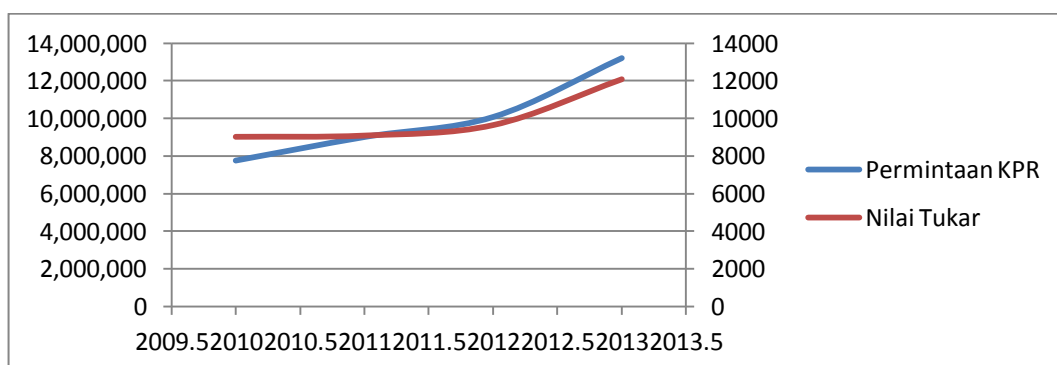
Berdasarkan Gambar 3, terlihat ada keseragaman hubungan antara permintaan KPR dan IHK Sektor Perumahan. Selama periode pengamatan terjadi hubungan positif antara permintaan KPR dan IHK Sektor Perumahan. Jika IHK Sektor Perumahan mengalami peningkatan maka permintaan KPR akan mengalami peningkatan dan sebaliknya. Hasil penelitian oleh European Central Bank (2009), Meng dan kawan-kawan (2011) dan Valverde dan Fernández (2009) menyatakan harga berpengaruh positif terhadap permintaan KPR. Jika harga rumah mengalami peningkatan maka permintaan KPR akan mengalami peningkatan. Kajian yang dilakukan Bandyopadhyay dan Saha (2009) tentang permintaan KPR di India menunjukkan hasil yang berbeda. Hasil penelitian menunjukkan harga berpengaruh negatif terhadap permintaan KPR di India. Jika harga rumah mengalami peningkatan maka permintaan KPR di India akan mengalami penurunan.



Gambar 4. Perkembangan Permintaan KPR Bank Swasta Nasional di Lampung dan PDRB per Kapita di Lampung Periode 2010-2013 (dalam miliar rupiah)

Sumber: Bank Indonesia, *Statisti Ekonomi dan Keuangan Daerah 2010-2013*.

Berdasarkan Gambar 2, terlihat ada keseragaman hubungan antara permintaan KPR dan PDRB. Selama periode pengamatan terjadi hubungan positif antara permintaan KPR dan PDRB. Jika PDRB mengalami peningkatan maka permintaan KPR akan mengalami peningkatan dan sebaliknya. Hasil penelitian yang dilakukan oleh European Central Bank (2009), Meng dan kawan-kawan (2011), Valverde dan Fernández (2009) dan Bandyopadhyay dan Saha (2009) menyatakan pendapatan masyarakat berpengaruh positif terhadap permintaan KPR.



Gambar 5. Perkembangan Permintaan KPR Bank Swasta Nasional di Lampung dan Nilai Tukar Periode 2010-2013 (dalam miliar rupiah dan ribu rupiah)

Sumber: Bank Indonesia, *Statisti Ekonomi dan Keuangan Daerah 2010-2013*.

Berdasarkan Gambar 4, terlihat ada keseragaman hubungan antara permintaan KPR dan nilai tukar. Selama periode pengamatan terjadi hubungan positif antara permintaan KPR dan nilai tukar. Jika nilai tukar mengalami peningkatan maka permintaan KPR akan mengalami peningkatan dan sebaliknya. Guo dan Stepanyan (2011) menganalisis permintaan kredit di beberapa negara berkembang dan menyatakan nilai tukar berpengaruh positif terhadap permintaan kredit. Berbeda dengan penelitian Guo dan Stepanyan (2011), Turkalj dan kawan-kawan (2007) mengemukakan nilai tukar berpengaruh negatif terhadap permintaan kredit di Kroasia. Jika nilai tukar mengalami depresiasi maka permintaan kredit akan mengalami peningkatan dan sebaliknya. Ratuningtyas (2014) melakukan penelitian yang lebih spesifik yaitu permintaan KPR di Indonesia. Ia menemukan nilai tukar berpengaruh positif terhadap permintaan kredit. Depresiasi nilai tukar akan mengakibatkan penurunan terhadap permintaan kredit dan sebaliknya.

B. Masalah

Berdasarkan dari latar belakang di atas, maka perumusan masalah sebagai berikut:

1. Apakah suku bunga kredit konsumsi berpengaruh terhadap permintaan kredit kepemilikan rumah (KPR) Bank Swasta Nasional di Lampung dalam jangka pendek?
2. Apakah indeks harga konsumen (IHK) sektor perumahan di Lampung berpengaruh terhadap permintaan kredit kepemilikan rumah (KPR) Bank Swasta Nasional di Lampung dalam jangka pendek?

3. Apakah PDRB per kapita di Lampung berpengaruh terhadap permintaan kredit pemilikan rumah (KPR) Bank Swasta Nasional di Lampung dalam jangka pendek?
4. Apakah nilai tukar berpengaruh terhadap permintaan kredit pemilikan rumah (KPR) Bank Swasta Nasional di Lampung dalam jangka pendek?

C. Tujuan Penelitian

- a. Menganalisis pengaruh suku bunga kredit konsumsi terhadap permintaan kredit pemilikan rumah (KPR) Bank Swasta Nasional di Lampung dalam jangka pendek.
- b. Menganalisis pengaruh indeks harga konsumsi (IHK) sektor perumahan di Lampung terhadap permintaan kredit pemilikan rumah (KPR) Bank Swasta Nasional di Lampung dalam jangka pendek.
- c. Menganalisis pengaruh PDRB per kapita di Lampung terhadap permintaan kredit pemilikan rumah (KPR) Bank Swasta Nasional di Lampung dalam jangka pendek.
- d. Menganalisis pengaruh nilai tukar terhadap permintaan kredit pemilikan rumah (KPR) Bank Swasta Nasional di Lampung dalam jangka pendek.

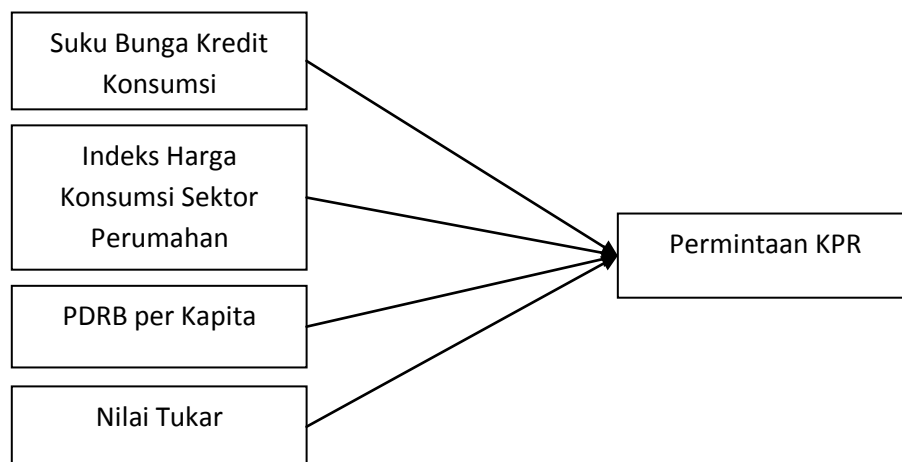
D. Manfaat Penelitian

- a. Sebagai syarat untuk mendapatkan gelar sarjana ekonomi di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lampung
- b. Hasil penelitian dapat digunakan sebagai arah kebijakan yang sebaiknya diambil oleh pihak bank dalam meningkatkan permintaan KPR.

- c. Memberikan gambaran bagaimana permintaan kredit khususnya kredit pemilikan rumah (KPR) Bank Swasta Nasional dalam ruang lingkup regional wilayah bandar lampung.
- d. Sebagai sumbangan bahan informasi terhadap penelitian-penelitian selanjutnya.

E. Kerangka Pemikiran

Setiap manusia memiliki kebutuhan yang beraneka ragam dan ingin memenuhi kebutuhan tersebut baik secara tunai maupun kredit. Salah satu kebutuhan penting setiap manusia adalah tempat tinggal. Untuk membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal, bank membentuk suatu penyaluran kredit di bidang konsumsi berupa kredit kepemilikan rumah (KPR).



Gambar 6. Model Kerangka Pemikiran Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Permintaan KPR Bank Swasta Nasional di Lampung periode 2010:03-2014:06.

Sumber: Diadaptasi dari European Central Bank (2009); Sam Meng, Nam T. Hoang dan Mahinda Siriwardana (2011); Santiago Carbó Valverde dan Francisco Rodríguez Fernández (2009); Ratuningtyas (2014)

Tingkat ketergantungan dalam pembelian rumah sangat dekat kaitannya dengan kredit kepemilikan rumah. European Central Bank (2009); Sam Meng, Nam T. Hoang dan Mahinda Siriwardana (2011); Santiago Carbó Valverde (2009) menyatakan permintaan KPR berpengaruh negatif terhadap tingkat suku bunga. Jika suku bunga mengalami penurunan maka permintaan KPR akan mengalami peningkatan dan jika suku bunga mengalami peningkatan maka permintaan KPR akan mengalami penurunan. Ini disebabkan karena semakin tinggi tingkat bunga yang ditawarkan akan mengakibatkan semakin besar dana yang harus dibayar untuk kredit tersebut dan menurunkan daya beli masyarakat disektor perumahan. Hasil penelitian European Central Bank (2009); Sam Meng, Nam T. Hoang dan Mahinda Siriwardana (2011); Santiago Carbó Valverde (2009) menyatakan ada pengaruh negatif antara harga rumah dengan permintaan KPR. Jika harga rumah mengalami peningkatan maka permintaan KPR akan mengalami penurunan dan sebaliknya. Penelitian ini menggunakan indeks harga konsumen pada sektor perumahan untuk menunjukkan rasio harga rumah di Lampung. Indeks harga konsumen juga digunakan untuk mengukur inflasi di suatu daerah. Indeks harga konsumen sektor perumahan dapat dibagi beberapa jenis keperluan yaitu: biaya tempat tinggal, biaya bahan bakar, penerangan dan air, biaya perlengkapan rumah tangga, biaya penyelenggaraan rumah tangga. Selanjutnya hasil penelitian menemukan perubahan pendapatan berpengaruh positif terhadap permintaan KPR. Jika pendapatan mengalami peningkatan maka permintaan KPR akan mengalami peningkatan dan sebaliknya.

Ratuningtyas (2014) menyatakan nilai tukar dapat mempengaruhi masyarakat dalam melakukan permintaan KPR. Depresiasi nilai tukar akan mempengaruhi

harga barang di dalam negeri khususnya bagi negara pengimpor seperti Indonesia. Barang-barang tersebut termasuk barang-barang yang bersifat komplementer terhadap rumah, sehingga pembelian rumah akan mengalami penurunan. Nilai tukar juga dapat membuat bank sentral meningkatkan suku bunganya. Jika suku bunga bank sentral mengalami peningkatan maka akan menyebabkan suku bunga kredit juga naik dan akan menyebabkan penurunan permintaan KPR.

F. Hipotesis

1. Diduga suku bunga kredit konsumsi berpengaruh signifikan negatif terhadap permintaan kredit kepemilikan rumah (KPR) Bank Swasta Nasional di Lampung dalam jangka pendek.
2. Diduga indeks harga konsumen (IHK) sektor perumahan di Lampung berpengaruh signifikan positif terhadap permintaan kredit kepemilikan rumah (KPR) Bank Swasta Nasional di Lampung dalam jangka pendek.
3. Diduga PDRB per kapita di Lampung berpengaruh signifikan positif terhadap permintaan kredit kepemilikan rumah (KPR) Bank Swasta Nasional di Lampung dalam jangka pendek.
4. Diduga nilai tukar berpengaruh signifikan positif terhadap permintaan kredit kepemilikan rumah (KPR) Bank Swasta Nasional di Lampung dalam jangka pendek.

G. Sistematik Penulisan

BAB I. PENDAHULUAN

Bab ini membahas latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka penelitian, hipotesis penelitian dan sistematik penulisan.

BAB II. TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisi tentang landasan teori yang mendeskripsikan pengertian/konsep-konsep tentang permintaan aset, kredit dan permintaan kredit KPR, suku bunga, harga rumah, PDRB per kapita dan nilai tukar. Bab ini juga terdapat penelitian terdahulu yang dapat menjadi salah satu referensi bagi penulis untuk melakukan penelitian.

BAB III. METODE PENELITIAN

Bab ini berisi tentang jenis dan sumber data yang digunakan dalam penelitian, variabel yang digunakan dalam penelitian, definisi operasional variabel, metode analisis data yang digunakan dalam penelitian dan pengujian hipotesis.

BAB IV. PEMBAHASAN

Bab ini diuraikan tentang hasil penelitian dengan menggunakan analisis stasioner data, analisis kointegrasi, analisis ECM, uji hipotesis (uji T dan uji F) dan pembahasan.

BAB V. PENUTUP

Bab ini berisi tentang pokok-pokok kesimpulan dan saran-saran yang dapat disampaikan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dengan hasil penelitian.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN