

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG PENELITIAN

Beberapa tahun terakhir Indonesia telah mengalami peningkatan pembangunan di sektor properti sejak kuartal ke-2 di tahun 2022 ditinjau dari data nilai Indeks Pembangunan Perumahan Residensial Indonesia dengan jumlah yang meningkat sebesar 14,44% lebih banyak dari kuartal sebelumnya, kuartal pertama tahun 2022 adalah sebesar -8,27%. Penambahan nilai indeks tersebut merupakan dampak dari adanya perbaikan ekonomi yang terjadi pasca kondisi pandemi Covid-19 di Indonesia. Dengan peningkatan nilai indeks pembangunan properti residensial yang terjadi maka dapat dipastikan bahwa industri properti di Indonesia semakin berkembang dan masyarakat Indonesia memiliki peningkatan minat terhadap pembelian properti.

Salah satu opsi pembayaran yang digunakan di industri properti adalah dengan menggunakan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sehingga perbankan membuka peluang masyarakat untuk terus menggunakan salah satu jenis kredit ini dengan berbagai tingkat suku bunga yang ditawarkan. Dengan banyaknya pembangunan rumah yang didukung dengan penggunaan kredit pemilikan rumah oleh masyarakat di industri properti maka sektor-sektor lainnya akan ikut mengalami kemajuan dan dapat meningkatkan pertumbuhan ekonomi di negara Indonesia. Oleh karena itu dikarenakan semakin banyaknya penggunaan KPR

sebagai opsi pembayaran oleh masyarakat saat ini, maka perlu dikaji terkait faktor apa saja yang mempengaruhi tingkat penyaluran KPR di Indonesia.

Direktur Eksekutif Departemen Komunikasi Bank Indonesia, Bapak Erwin Haryono menyebutkan bahwa masyarakat Indonesia memiliki kecenderungan melakukan pembelian rumah menggunakan opsi pembayaran melalui kredit pemilikan rumah (KPR) adalah sebesar 75%, pembayaran KPR melalui tunai bertahap sebesar 18,22% dan secara tunai adalah sebesar 6,76%. Dari pernyataan tersebut diketahui bahwa sebagian besar masyarakat yang menggunakan KPR sebagai opsi pembayaran pembelian rumah adalah berasal dari generasi milenial.

Data yang dimiliki oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Penata Ruang (PUPR) sebanyak 29,67% atau jika disebutkan jumlahnya adalah sekitar 81 juta masyarakat milenial dari total populasi di Indonesia membutuhkan hunian atau dengan kata lain masyarakat milenial di Indonesia memiliki kecenderungan tinggi untuk membangun rumah.

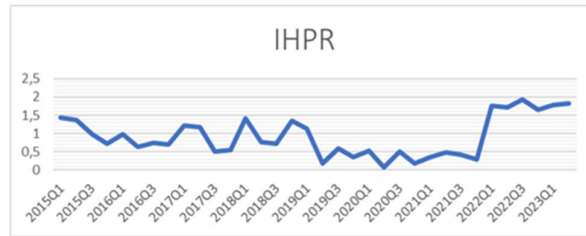
Menurut survey yang telah dilaksanakan oleh Bank Indonesia terkait dengan permintaan dan penawaran pembiayaan perbankan memberikan hasil bahwa penyaluran kredit perbankan pada kuartal pertama tahun 2023 di Indonesia mencapai 94,69% dan jenis kredit yang paling banyak digunakan adalah jenis kredit pemilikan rumah (KPR) dengan jumlah 72,9%, maka dari itu dapat disimpulkan bahwa permintaan akan KPR di Indonesia sangat tinggi dan akan terus meningkat seiring bertambahnya waktu.

Pengaruh tingkat inflasi terhadap meningkatnya penggunaan kredit pemilikan rumah di negara Indonesia adalah dengan meningkatnya inflasi maka akan mempengaruhi suku bunga acuan secara langsung melalui Bank Indonesia sehingga dampaknya terhadap permintaan kredit adalah terjadi kenaikan suku bunga pinjaman.



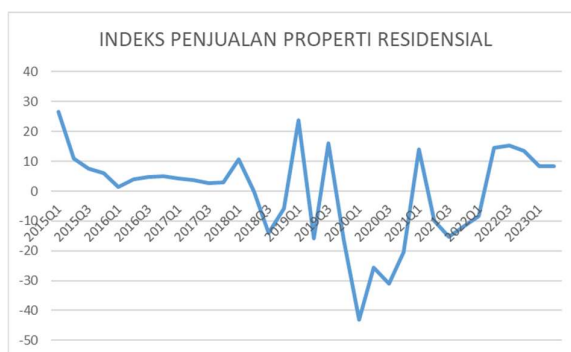
Grafik 1 Tingkat Inflasi Indonesia 2015Q1-2023Q2

Ketika inflasi mengalami fluktuasi maka faktor ekonomi yang merasakan dampak langsung dari hal tersebut adalah suku bunga acuan. Faktor ekonomi suku bunga acuan diterapkan oleh Bank Indonesia yang bertindak sebagai bank sentral untuk mengatur stabilitas harga dan juga pertumbuhan ekonomi. Ketika suku bunga acuan diturunkan maka permintaan akan kredit oleh masyarakat akan meningkat dan masyarakat akan menggunakan lebih banyak pinjaman kredit melalui perbankan.



Grafik 2 Indeks Harga Properti Residensial Indonesia 2015Q1-2023Q2

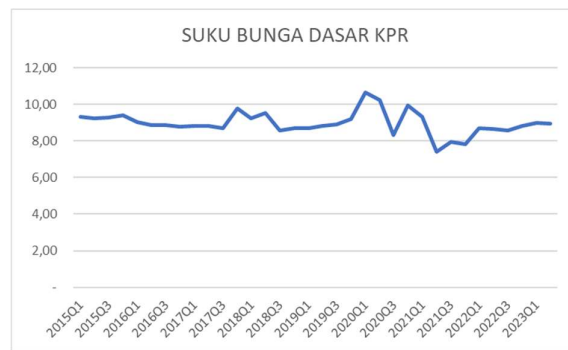
Indeks harga properti residensial merupakan indeks yang menggambarkan percepatan penjualan rumah di suatu negara dengan memperhatikan fluktuasi harga. Indeks ini menggambarkan kondisi di mana setiap kenaikan tingkat indeks harga properti residensial maka terjadi penambahan kecepatan penjualan rumah. Harga properti di Indonesia terus meningkat diakibatkan oleh semakin terbatasnya jumlah tanah yang dapat dibangun bangunan di atasnya.



Grafik 3 Indeks Pembangunan Properti Residensial

Indeks pembangunan properti residensial menunjukkan peningkatan atau penurunan pembangunan properti di Indonesia dalam periode tertentu. Ditinjau

dari peningkatan permintaan kredit pemilikan rumah maka dapat diasumsikan terdapat lebih banyak pengguna KPR ketika terjadi kenaikan pada indeks pembangunan properti residensial. Artinya jika nilai indeks mengalami peningkatan maka terdapat peningkatan penjualan properti residensial di Indonesia begitu pula sebaliknya. Oleh karena itu jika terjadi peningkatan pada indeks penjualan properti residensial maka terjadi kenaikan pula pada penyaluran KPR oleh bank.

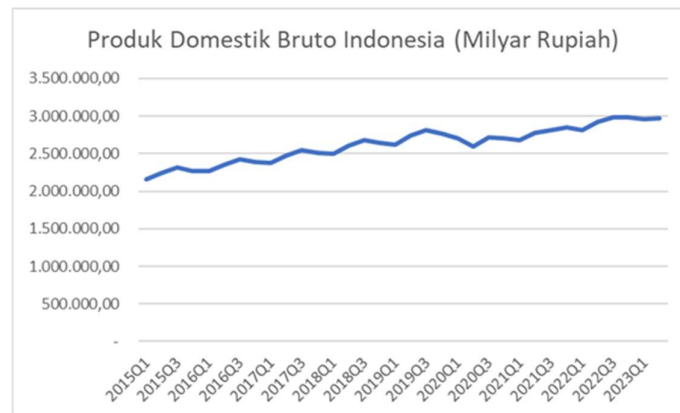


Grafik 4 Tingkat Suku Bunga Dasar Kredit (KPR) Indonesia 2015Q1-2023Q2

Suku bunga dasar kredit (SBDK) ditentukan oleh bank di seluruh Indonesia dan dilaporkan setiap bulan kepada Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Suku bunga dasar kredit memiliki jenis-jenis di dalamnya yang ditetapkan oleh setiap bank yakni: kredit koperasi, kredit mikro, kredit ritel, kredit KPR, dan kredit non-KPR. Bank menentukan besaran suku bunga yang akan ditanggung nasabah dengan SBDK sebagai acuan. Besaran dari suku bunga yang akan ditetapkan oleh bank bergantung oleh penilaian bank terhadap resiko debitur untuk memperhitungkan estimasi premi resiko pada calon debitur, yang artinya

penetapan suku bunga kredit perbankan tidak selalu sama dengan SBDK namun bank menggunakan SBDK sebagai acuan penetapan suku bunga kredit.

Tingkat konsumsi oleh masyarakat merupakan sebuah komponen pendukung pertumbuhan ekonomi yang dapat ditinjau melalui tingkat produk domestik bruto (PDB). PDB menggambarkan nilai keseluruhan dari pendapatan negara, sehingga dengan meingkatnya pendapatan negara maka dipastikan negara tersebut akan melakukan konsumsi lebih banyak. Tingkat produk domestik bruto akan memicu penyaluran kredit perbankan dengan hubungan yang positif, dengan kata lain ketika terjadi peningkatan pada PDB maka penyaluran kredit perbankan terutama kredit pemilikan rumah akan ikut meningkat.



Grafik 5 Produk Domestik Bruto Indonesia 2015Q1-2023Q2

Produk domestik bruto menggambarkan penghasilan masyarakat Indonesia berupa hasil pendapatan dari usaha dan pendapatan lainnya. Tingkat PDB adalah indikator ekonomi yang memberikan gambaran terkait keadaan ekonomi suatu

wilayah di mana masyarakat di dalamnya mampu melakukan kegiatan konsumsi pada tingkat tertentu. Kemampuan masyarakat Indonesia dalam meningkatkan permintaan terhadap produk kredit pemilikan rumah tercerminkan pada tingkat produk domestik bruto. Apabila pendapatan masyarakat meningkat maka kegiatan di sektor lain pun ikut meningkat yang mengindikasikan bahwa kemungkinan masyarakat melakukan kegiatan konsumsi yang lebih besar, dalam hal ini konsumsi yang dimaksud salah satunya adalah permintaan masyarakat terhadap kredit pemilikan rumah.

Teori oleh (Sugiarto, 2016) menjelaskan bahwa produk domestik bruto adalah ukuran yang baik dalam mengukur kinerja ekonomi di dalam suatu negara karena PDB bertujuan untuk meringkas kegiatan perekonomian dengan output berbentuk nilai uang pada periode tertentu. Penelitian oleh (Anastasia, 2020) menjelaskan suku bunga ada hubungannya dengan perubahan harga barang di masyarakat sehingga perubahan suku bunga kredit mempengaruhi tinggi atau tidaknya permintaan kredit terutama kredit permintaan rumah, jika terjadi peningkatan pada tingkat suku bunga perbankan semakin sedikit jumlah permintaan terhadap kredit. Pada penelitian yang sama menjelaskan bahwa peningkatan harga properti memberikan dampak terhadap penyaluran kredit perbankan menjadi lebih tinggi. Penelitian oleh (Raharjo, 2009) disebutkan bahwa terdapat pengaruh signifikan yang terjadi antara suku bunga pinjaman dengan jumlah pengambilan kredit oleh nasabah.

Setelah terjadinya perbaikan ekonomi pasca pandemi Covid-19 di Indonesia, minat masyarakat terhadap kredit pemilikan rumah meningkat karena meningkatnya kebutuhan masyarakat akan sektor properti terutama bangunan rumah sejak 2022 kuartal ke-2 sehingga terjadi kenaikan kredit perbankan real estate di Indonesia berdasarkan data yang diambil dari Bank Indonesia yaitu sebanyak 121.796,82 milyar rupiah lebih banyak dari kuartal sebelumnya yang hanya 111.183,52 milyar rupiah. Dengan hal ini maka indeks penjualan properti real estate juga dilaporkan meningkat dari kuartal sebelumnya yaitu berada di tingkat 14% dibanding kuartal sebelumnya yaitu di tingkat -8,27%. Dengan peningkatan tersebut dapat diketahui bahwa negara Indonesia memiliki potensi ekonomi yang besar dalam industri properti.

Dengan tingginya permintaan masyarakat di sektor properti maka pengembangan ekonomi di sektor properti akan memberikan kontribusi terhadap sektor-sektor ekonomi lainnya. Oleh karena itu penting untuk mengetahui dan mengkaji apakah determinan ekonomi inflasi, Produk Domestik Bruto (PDB), Indeks Harga Properti Residensial (IHPR), Suku Bunga Dasar Kredit KPR (SBDK KPR), dan Kurs Tengah US Dollar memiliki pengaruh terhadap tingkat penyaluran kredit dengan jenis kredit pemilikan rumah di Indonesia.

B. RUMUSAN MASALAH

Rangkaian rumusan masalah yang dibentuk untuk penelitian ini antara lain:

1. Apakah variabel inflasi mempengaruhi penyaluran kredit pemilikan rumah (KPR) Indonesia?

2. Apakah variabel Produk Domestik Bruto (PDB) mempengaruhi penyaluran kredit pemilikan rumah (KPR) Indonesia?
3. Apakah variabel Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) mempengaruhi penyaluran kredit pemilikan rumah (KPR) Indonesia?
4. Apakah variabel Suku Bunga Dasar Kredit KPR (SBDK KPR) mempengaruhi penyaluran kredit pemilikan rumah (KPR) Indonesia?
5. Apakah variabel Kurs Tengah US Dollar mempengaruhi penyaluran kredit pemilikan rumah (KPR) Indonesia?

C. TUJUAN PENELITIAN

Dalam penelitian ini, tujuan yang dibentuk berdasarkan rangkaian rumusan masalah yang telah dibuat antara lain:

1. Mengetahui hubungan variabel inflasi terhadap tingkat penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Indonesia.
2. Mengetahui hubungan variabel Produk Domestik Bruto terhadap tingkat penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Indonesia.
3. Mengetahui hubungan variabel Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) terhadap tingkat penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Indonesia.
4. Mengetahui hubungan variabel Suku Bunga Dasar Kredit KPR (SBDK KPR) terhadap tingkat penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Indonesia.
5. Mengetahui hubungan variabel Kurs Tengah US Dollar terhadap tingkat penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Indonesia.

D. MANFAAT PENELITIAN

Harapan dalam pembuatan penelitian ini bagi pihak lain antara lain:

1. Kegunaan secara teoritis, penelitian yang dibuat saat ini dapat digunakan oleh peneliti lain dalam mengkaji hubungan variabel inflasi, Produk Domestik Bruto (PDB), Indeks Harga Properti Residensial (IHPR), Suku Bunga Dasar Kredit KPR (SBDK KPR), dan Kurs Tengah US Dollar terhadap tingkat penyaluran KPR di Indonesia.