


**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI  
PERMINTAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)  
PADA BANK UMUM DI INDONESIA  
TAHUN 2003-2010**



**Skripsi**  
**Diajukan untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan Memenuhi Syarat-Syarat**  
**Guna Mencapai Gelar Sarjana Ekonomi Jurusan Ekonomi Pembangunan**  
**Fakultas Ekonomi Universitas Sebelas Maret**  
**Surakarta**

**Oleh :**  
**DIAH NUR RAKHMAWATI**  
**F0107041**

**FAKULTAS EKONOMI**  
**UNIVERSITAS SEBELAS MARET**  
**SURAKARTA**  
**2011**

*commit to user*

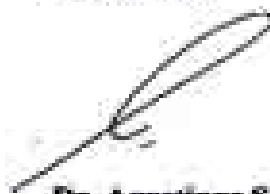
**HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING**

Skripsi dengan judul :

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI  
PERMINTAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)  
PADA BANK UMUM DI INDONESIA  
TAHUN 2003-2010**

Surakarta, Maret 2011

Disetujui dan diterima oleh  
Pembimbing



Dr. Agustinus Suryantoro, MS

NIP. 195909111987021001

## HALAMAN PENGESAHAN

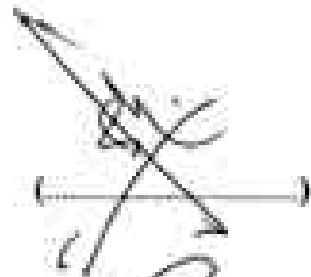
Telah disetujui dan diterima baik oleh Tim Penguji Skripsi Fakultas Ekonomi Universitas Sebelas Maret Surakarta guna melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi Jurusan Ekonomi Pembangunan.

Surakarta, 02 April 2011

Tim Penguji Skripsi

1. Drs. Supriyono, M.Si  
NIP. 196002211986011001

sebagai Ketua



2. Dr. Agastinus Suryantoro, MS  
NIP. 195909111987021001

sebagai Pembimbing



3. Dra. Nunung Srimulyani  
NIP. 19580851986012001

sebagai Anggota



## HALAMAN PERSEMBAHAN

[perpustakaan.uns.ac.id](http://perpustakaan.uns.ac.id)

[digilib.uns.ac.id](http://digilib.uns.ac.id)

*Skripsi ini kupersembahkan untuk :*

- ♥ *Ibunda dan Alm. Ayahanda tercinta yang telah membesarkanku dan senantiasa melimpahkan kasih sayang serta perhatian.*
- ♥ *Kakak dan Adikku tersayang yang selalu mendukungku.*
- ♥ *Seseorang yang aku sayangi dan selalu menyayangiku.*
- ♥ *Sahabat-sahabat terbaikku yang selalu mendukungku.*



*commit to user*

## MOTTO

[perpustakaan.uns.ac.id](http://perpustakaan.uns.ac.id)

[digilib.uns.ac.id](http://digilib.uns.ac.id)

*“... Sesungguhnya Allah tidak akan mengubah keadaan suatu kaum sehingga mereka mengubah keadaan yang ada pada diri mereka sendiri...”.*

*(QS, Ar Ra’d:11)*

*Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan.*

*(Al Hadist)*

*Dengan ilmu kehidupan menjadi mudah, dengan seni kehidupan menjadi indah, dan dengan agama kehidupan menjadi terarah dan bermakna.*

*(H. A. Mukti Ali)*

*Pantang mundur sebelum tampil, sekali tampil harus berhasil.*

*(No Name)*

*Vision without execution is a daydream,  
execution without vision is a nightmare.*

*(Japanese proverb)*

*commit to user*

## KATA PENGANTAR

[perpustakaan.uns.ac.id](http://perpustakaan.uns.ac.id)

[digilib.uns.ac.id](http://digilib.uns.ac.id)

Alhamdulillah, segala puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia'Nya serta senantiasa memberikan kekuatan untuk bisa berjuang menyelesaikan amanah dan semua tugas kewajiban sehingga penulis bisa menyelesaikan skripsi dengan judul **“Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Umum di Indonesia”**.

Skripsi ini disusun dalam rangka memenuhi tugas dan persyaratan mencapai gelar Sarjana Ekonomi jurusan Ekonomi Pembangunan Fakultas Ekonomi Universitas Sebelas Maret Surakarta.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna, sehingga banyak kekurangan-kekurangan yang terdapat didalamnya, hal ini mengingat terbatasnya pengetahuan dan kemampuan penulis. Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya atas segala bantuan dan bimbingan yang diberikan oleh semua pihak dalam penyusunan skripsi ini, dengan kerendahan hati penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada :

- 1.Dr. Agustinus Suryantoro, MS. Selaku pembimbing yang dengan penuh kesabaran telah meluangkan waktu, tenaga dan pikiran dalam memberi bimbingan dan dorongan, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik dan lancar.
- 2.Dr. Bambang Sutopo, M.Com.,Akt , selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Sebelas Maret Surakarta.

*commit to user*

3.Drs. Kresna Sarosa Pribadi, M.Si , selaku Ketua Jurusan Ekonomi Pembangunan,  
Fakultas Ekonomi, Universitas Sebelas Maret Surakarta.  
[perpustakaan.uns.ac.id](http://perpustakaan.uns.ac.id) [digilib.uns.ac.id](http://digilib.uns.ac.id)

4.Izza Mafruhah, S.E, M.Si, selaku Sekretaris Jurusan Ekonomi Pembangunan,  
Fakultas Ekonomi, Universitas Sebelas Maret Surakarta.

5.Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Ekonomi Universitas Sebelas Maret Surakarta  
beserta staff dan karyawan yang telah memberi bimbingan dan pelayan kepada  
penulis.

6.Ibunda dan Alm. Ayahanda tercinta yang selalu menguatkan diriku dengan do'a,  
yang selalu memberiku kasih sayang, dukungan moril maupun materiil yang tak  
ternilai harganya, serta menasehatiku dan membimbingku untuk keberhasilan  
dalam segala hal.

7.Kakak dan Adikku tersayang, terima kasih atas perhatian dan dukungannya.

8.Rio tersayang yang selalu memberikan semangat dan dukungan. Terima kasih  
untuk semuanya dan segala yang telah dikorbankan untukku.

9.Sahabat-sahabat terbaikku Fitria Khairun Nisa', Fitriana, Andariska Nur  
Wulandari, Ryza Dani Pratiwi, Dewi Setyawati, dan Aris Wibowo. Terima kasih  
atas semua dukungan, semangat, nasehat yang sudah kalian berikan, serta  
kebersamaan dan keceriaan yang tidak akan pernah terlupakan.

10.Teman-Teman EP'07 Nastiti Yanuari, Dwinanto Setyawan, Risti Widi, Reny  
Krisviandary, Widya Kusumaningsih, Efi Halimah, Khurul Aini, Maruti  
Nugroho, Mutmainah, Rina mayasari dan semua teman-teman EP'07 yang tidak  
dapat disebutkan satu persatu. Kalian adalah teman terbaikku, terima kasih atas  
persahabatan, keceriaan, dan kebersamaan yang telah kalian berikan.

11.Seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang juga ikut berperan selama masa studi hingga diselesaikannya penulisan skripsi ini.

Semoga segala amalan yang baik tersebut akan memperoleh balasan rahmat dan karunia dari Allah SWT, Amien. Penulis menyadari sepenuhnya akan keterbatasan kemampuan dan pengalaman yang ada pada penulis sehingga tidak menutup kemungkinan bila skripsi ini masih banyak kekurangan. Untuk penyempurnaan skripsi ini penulis berterima kasih atas kritik dan saran dari pembaca.

Akhir kata, penulis berharap semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi semua yang memerlukannya.



Surakarta, Maret 2011

Penulis

Diah Nur Rakhmawati



DAFTAR ISI

perpustakaan.uns.ac.id

digilib.uns.ac.id

HALAMAN JUDUL.....i

HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING .....ii

HALAMAN PENGESAHAN.....iii

HALAMAN PERSEMBAHAN .....iv

HALAMAN MOTTO .....v

KATA PENGANTAR .....vi

DAFTAR ISI.....ix

DAFTAR TABEL .....xiii

DAFTAR GAMBAR .....xiv

ABSTRAK .....xv

BAB I PENDAHULUAN.....1

    A.Latar Belakang .....1

    B.Perumusan Masalah.....6

    C.Tujuan Penelitian.....7

    D.Manfaat Penelitian.....7

BAB II TINAJUAN PUSTAKA.....9

    A.Landasan Teori.....9

        1.Pengertian Bank Umum .....9

        2.Pengertian Kredit Perbankan.....16

        3.Pengertian KPR.....28

        4.Produk Domestik Bruto (PDB) .....31

        5.Teori Tingkat Suku Bunga Kredit.....32

6.Jumlah Kantor Bank.....	34
7.Teori Inflasi.....	37
8Teori Permintaan.....	40
B.Hubungan PDB, Tingkat Suku Bunga Kredit, Jumlah Kantor Bank, dan Tingkat Inflasi Terhadap Permintaan KPR.....	43
1.Produk Domestik Bruto (PDB) .....	43
2.Tingkat Suku Bunga Kredit .....	44
3.Jumlah Kantor Bank.....	44
4.Tingkat Inflasi .....	45
C.Penelitian Terdahulu .....	46
D.Kerangka Pemikiran.....	47
E.Hipotesis.....	48
BAB III METODE PENELITIAN .....	50
A.Ruang Lingkup Penelitian.....	50
B.Jenis dan Sumber Data .....	50
C.Definisi Operasional Variabel.....	51
1.Permintaan KPR.....	51
2.Produk Domestik Bruto (PDB) .....	51
3.Tingkat Suku Bunga Kredit .....	52
4.Jumlah Kantor Bank.....	52
5.Laju Inflasi .....	52
D.Teknik Analisis .....	53
1.Uji Ekonometrika / Uji Asumsi Klasik .....	54
a.Multikolinieritas .....	54

b.Heteroskedastisitas .....	54
c.Autokorelasi.....	55
2.Uji Statistik.....	57
a.Uji t Statistik .....	57
b.Uji F Statistik.....	59
3.Koefisien Determinasi ( $R^2$ ) .....	61
BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN.....	62
A.Gambaran Umum Perbankan .....	62
1.Kondisi Sebelum Deregulasi .....	63
2.Kondisi Sesudah Deregulasi .....	64
3.Kondisi Saat Krisis Ekonomi Mulai Akhir Tahun 1990-an.....	68
4.Kondisi Terakhir .....	69
B.Perkembangan Variabel yang Diteliti .....	70
1.Perkembangan KPR di Indonesia.....	70
2.Perkembangan PDB .....	72
3.Perkembangan Tingkat Suku Bunga Kredit.....	73
4.Perkembangan Jumlah Kantor Bank Umum.....	75
5.Perkembangan Tingkat Inflasi .....	76
C.Deskripsi Data .....	77
D.Hasil Analisis dan Pembahasan .....	78
1.Hasil Analisis Regresi .....	78
2.Hasil Uji Ekonometrika / Uji Asumsi Klasik.....	80
a.Multikolinieritas .....	80
b.Heteroskedastisitas .....	81

c. Autokorelasi.....	82
3. Hasil Uji Statistik .....	83
a. Hasil Uji t Statistik.....	84
b. Hasil Uji F Statistik .....	87
4. Koefisien Determinasi ( $R^2$ ) .....	88
E. Interpretasi Ekonomi .....	88
1. Pengaruh PDB terhadap Permintaan KPR .....	89
2. Pengaruh Tingkat Suku Bunga Kredit terhadap Permintaan KPR.....	90
3. Pengaruh Jumlah Kantor Bank terhadap Permintaan KPR.....	90
4. Pengaruh Tingkat Inflasi terhadap Permintaan KPR .....	91
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	93
A. Kesimpulan.....	93
B. Saran.....	95
DAFTAR PUSTAKA .....	97
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Presentase Rumah Tangga di Indonesia yang Cara Memperoleh Bangunannya dengan Membeli, Menurut daerah dan Cara	
	Pembayarannya pada Tahun 2004.....	2
Tabel 1.2	Perkembangan Jumlah Bank Umum .....	4
Tabel 1.3	Perkembangan Jumlah Kantor Bank .....	5
Tabel 3.1	Data, Klasifikasi Variabel, Simbol, Satuan, dan Sumber Data .....	51
Tabel 3.2	Uji Durbin-Watson : Aturan Keputusan.....	56
Tabel 4.1	Posisi Kredit Properti pada Bank Umum di Indonesia.....	71
Tabel 4.2	Perkembangan Produk Domestik Bruto (PDB).....	73
Tabel 4.3	Perkembangan Suku Bunga Kredit .....	74
Tabel 4.4	Perkembangan Jumlah Kantor Bank .....	75
Tabel 4.5	Perkembangan Tingkat Inflasi di Indonesia.....	77
Tabel 4.6	Hasil Regresi Berganda Double Log .....	79
Tabel 4.7	Hasil Uji Multikolinieritas dengan Metode Klein .....	81
Tabel 4.8	Hasil Uji White.....	82
Tabel 4.9	Hasil Uji Breusch-Godfrey.....	83
Tabel 4.10	Hasil Uji t Statistik .....	84

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kegiatan Bank .....14  
perpustakaan.uns.ac.id digilib.uns.ac.id

Gambar 2.2 Kurva Permintaan dan Penawaran Kredit .....33

Gambar 2.3 Kurva Permintaan.....42

Gambar 2.4 Kerangka Pemikiran .....48

Gambar 3.1 Daerah Kritis Statistik Durbin-Watson (DW) .....56

Gambar 3.2 Daerah Kritis Uji t Statistik .....59

Gambar 3.3 Daerah Kritis Uji F Statistik.....60

Gambar 4.1 Daerah Kritis Hasil Analisis Statistik Durbin-Watson (DW) .....82



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Surat Ijin Penulisan Skripsi .....	99
Lampiran 2	Jadwal Konsultasi Dosen Pembimbing .....	100
Lampiran 3.1	Data Penelitian.....	101
Lampiran 3.2	Data Penelitian.....	102
Lampiran 4	Hasil Regresi Berganda Double Log .....	103
Lampiran 5	Hasil Uji Statistik .....	104
Lampiran 6	Hasil Uji Asumsi Klasik.....	105
Lampiran 7	Hasil Uji Autokorelasi.....	106





## ABSTRAK

# ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PERMINTAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA BANK UMUM DI INDONESIA TAHUN 2003-2011

Diah Nur Rakhmawati  
NIM. F0107041

Rumah merupakan kebutuhan primer bagi masyarakat. Dilihat dari perkembangan perekonomian, harga rumah dirasa cukup tinggi. Sehingga alternatif yang dapat ditempuh pemerintah dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur adalah dengan kebijakan pemberian kredit untuk kepemilikan rumah dan menunjuk lembaga keuangan sebagai penyalur Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Sistem pemilikan rumah melalui KPR sangat dipengaruhi oleh kebijakan-kebijakan lembaga keuangan, otoritas moneter negara (bank sentral/Bank Indonesia), serta dipengaruhi oleh kondisi perekonomian negara secara keseluruhan. Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini mengambil judul "*Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Permintaan Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Umum di Indonesia Tahun 2003-2010*". Tujuan penelitian ini adalah untuk mengkaji bagaimanakah pengaruh Produk Domestik Bruto (PDB), tingkat suku bunga kredit ( $r$ ), jumlah kantor bank umum (JKB), dan tingkat inflasi (INF) terhadap permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada bank umum di Indonesia. Alat analisis yang digunakan adalah dengan metode *Regresi Berganda Double Log*. Menggunakan data Sekunder yang bersumber dari Bank Indonesia (BI), data tersebut mencakup permintaan kredit pemilikan rumah, PDB, tingkat suku bunga kredit, jumlah kantor bank umum, dan tingkat inflasi pada periode 2003:1 sampai 2010:3. Pengujian statistik meliputi uji  $t$ , uji  $F$ ,  $R^2$  (koefisien determinasi), uji asumsi klasik yaitu multikolinieritas, heteroskedastisitas, dan autokorelasi.

Hasil analisis menunjukkan PDB berpengaruh signifikan dan positif terhadap permintaan KPR (probabilitas 0,0002 pada derajat keyakinan 5%). Tingkat suku bunga kredit berpengaruh signifikan dan negatif terhadap permintaan KPR (nilai probabilitas 0,0257 pada derajat keyakinan 5%). Tingkat inflasi berpengaruh signifikan dan positif terhadap permintaan KPR (probabilitas 0,0346 pada derajat keyakinan 5%). Sedangkan jumlah kantor bank tidak berpengaruh signifikan terhadap permintaan KPR (nilai probabilitas 0,9264 pada derajat keyakinan 5%). Untuk pengujian asumsi klasik tidak terdapat masalah multikolinieritas, heteroskedastisitas, dan autokorelasi.

Setelah mengkaji hasil penelitian ini, peneliti menyarankan perlunya perbankan untuk memperluas penyaluran kredit serta kebijaksanaan dalam penentuan tingkat suku bunga. Pemerintah perlu melakukan kebijakan menjaga kestabilan inflasi agar kondisi perekonomian tetap stabil serta masyarakat diharapkan dapat lebih memanfaatkan keberadaan bank dengan baik.

Keyword : *PDB, tingkat suku bunga kredit, jumlah kantor bank, tingkat inflasi, dan permintaan KPR.*



## ABSTRAK

# ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PERMINTAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA BANK UMUM DI INDONESIA TAHUN 2003-2011

Diah Nur Rakhmawati  
NIM. F0107041

Home is the primary need for the society. Viewed from economic development, housing prices are considered high. So the alternative that government can be taken in order to realize a just and prosperous society is the policy of giving credit for home ownership and financial institutions appointed as distributor of Home Ownership Credit (KPR). Home ownership through the mortgage system is strongly influenced by the policies of financial institutions, monetary authorities state (central banks/Bank Indonesia), and influenced by the country's overall economic condition. Based on this background, the research entitled "*Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Permintaan Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Umum di Indonesia Tahun 2003-2010*". The purpose of this research was to examine how the influence of Gross Domestic Product (GDP), loan interest rate ( $r$ ), the number of commercial banks offices (JKB), and inflation rate (INF) on the demand of House Ownership Credit (KPR) in commercial banks in Indonesia. The analytical tool used is multiple regression Double Log method. Using secondary data sourced from Bank Indonesia (BI), data includes the demand for housing loans, GDP, loan interest rate, the number of commercial bank offices, and inflation rate in the period 2003:1 to 2010:3. Statistic testing includes  $t$  test,  $F$  test,  $R^2$  (coefficient of determination), classical assumption are multicollinearity, heteroscedasticity, and autocorrelation.

The results showed GDP has a significant and positive effect on mortgage demand (probability of 0.0002 at 5% degree of confidence). Loan interest rate has a significant and negative effect on mortgage demand (probability value 0.0257 at 5% degree of confidence). The inflation rate has a significant and positive effect on mortgage demand (probability of 0.0346 at 5% degree of confidence). Whereas the number of bank offices has no significant effect on mortgage demand (probability value 0.9264 at 5% degree of confidence). The classic assumption test, there is no multicollinearity, heteroscedasticity, and autocorrelation problem.

After reviewing the results of this research, the researchers suggest for banks to expand lending and policy in determining interest rates. Governments should pursue policies to maintain the stability of inflation for economic stability and society is expected to utilize the existence of banks well.

Keyword : *GDP, interest rate, the number of bank offices, inflation rate, and mortgages demand.*

## BAB I

perpustakaan.uns.ac.id

### PENDAHULUAN

digilib.uns.ac.id

#### A. Latar Belakang

Rumah merupakan salah satu kebutuhan yang sangat penting dalam kehidupan sehari-sehari, karena rumah merupakan kebutuhan primer bagi masyarakat. Rumah tidak hanya sebagai tempat tinggal, tetapi seiring bertambahnya waktu, rumah juga memiliki banyak fungsi lain yang dibutuhkan manusia, sehingga selain kebutuhan sandang dan pangan, rumah yang merupakan kebutuhan apapun pun sering dijadikan tolok ukur kesejahteraan manusia dan perekonomian saat ini.

Menurut perkembangan perekonomian dewasa ini, harga rumah dirasa cukup tinggi. Dan pada saat ini tanah yang tersedia semakin sedikit sehingga menyebabkan harga tanah dan harga rumah menjadi semakin mahal. Keadaan tersebut menyebabkan masyarakat yang berpenghasilan rendah mempunyai kemungkinan kecil untuk membeli rumah secara kontan. Sehingga salah satu alternatif yang dapat ditempuh oleh pemerintah dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur adalah dengan kebijakan pemberian kredit untuk kepemilikan rumah dan menunjuk bank maupun lembaga keuangan non bank sebagai penyalur Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Perbankan memang bukan merupakan satu-satunya sumber permodalan utama bagi investasi nasional dalam sistem perekonomian sekarang ini. Tetapi bagi Indonesia, perbankan merupakan sumber permodalan utama dan peranan itu masih relatif besar dan diandalkan dibandingkan dengan pasar modal dan

sumber-sumber permodalan lainnya. Kredit bagi bank umum merupakan sumber utama penghasilan, sekaligus sumber resiko operasi bisnis terbesar. Sebagian dana operasional bank diputar dalam kredit, maka kredit akan mempunyai suatu kedudukan yang istimewa (Sutoyo, 2000). Sehingga “Kredit” dapat dianggap sebagai salah satu sumber dana yang penting dari setiap jenis kegiatan usaha dan dapat diibaratkan sebagai darah bagi makhluk hidup.

Kredit perumahan atau yang lebih dikenal dengan istilah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) telah menjadi salah satu cara dalam proses pemilikan rumah di Indonesia selama ini.

**Tabel 1.1**  
**Persentase Rumah Tangga di Indonesia yang Cara Memperoleh**  
**Bangunannya dengan Membeli, Menurut Daerah dan Cara**  
**Pembayaran pada Tahun 2004**

Daerah	Tunai	Angsuran KPR	Angsuran Bukan KPR	Lainnya	Jumlah
Perkotaan	64,92	27,51	4,72	2,85	100,00
Pedesaan	77,75	8,74	8,06	5,45	100,00
Perkotaan dan Pedesaan	69,40	20,95	5,88	3,77	100,00

Sumber: Susenas 2004

KPR sebagai suatu sistem pelunasan dalam proses pemilikan rumah, tentunya tidak terlepas dari peranan bank/lembaga keuangan sebagai pihak kreditur (pemberi kredit). Sehingga berbeda dengan sistem kepemilikan rumah melalui cara pelunasan lain, seperti sistem tunai dan angsuran bukan KPR, maka sistem pemilikan rumah melalui KPR sangat dipengaruhi oleh kebijakan-kebijakan bank/lembaga keuangan, otoritas moneter negara (bank sentral/Bank Indonesia), serta lebih jauh lagi dipengaruhi oleh kondisi perekonomian negara secara keseluruhan.

Suku bunga kredit merupakan salah satu hal penting yang menjadi pertimbangan masyarakat sebelum mereka memutuskan untuk mengajukan kredit pada bank maupun lembaga keuangan non bank. Teori *Keynesian* menyatakan bahwa suku bunga kredit berhubungan positif dengan jumlah penawaran kredit, dan sebaliknya berhubungan negatif dengan jumlah permintaan kredit, yang artinya peningkatan suku bunga kredit dapat meningkatkan jumlah penawaran kredit, namun sebaliknya peningkatan suku bunga tersebut dapat menurunkan jumlah permintaan kredit. Selain suku bunga kredit, kecenderungan meningkatnya permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) juga dapat disebabkan oleh perkembangan jumlah penduduk yang besar. Menurut data survey penduduk BPS pada tahun 1971 jumlah penduduk Indonesia sebesar 119.208.229 jiwa, pada tahun 1980 sebesar 147.490.298 jiwa, yang berarti dari tahun 1971 ke tahun 1980 mengalami peningkatan sebesar 19,18%. Pada tahun 1990 jumlah penduduk sebesar 179.378.946 jiwa, tahun 1995 sebesar 194.754.808, hingga tahun 2010 jumlah penduduk telah mencapai 206.264.595 jiwa. Jumlah penduduk yang mengalami peningkatan dari tahun ke tahun menyebabkan kebutuhan akan rumah juga meningkat.

Tabel 1.2  
Perkembangan Jumlah Bank Umum

perpustakaan.uns.ac.id

digilib.uns.ac.id

No.	Tahun	Jumlah Bank Umum (unit)
1.	1984	85
2.	1985	85
3.	1986	112
4.	1987	112
5.	1988	111
6.	1989	148
7.	1990	171
8.	1991	192
9.	1992	208
10.	1993	234
11.	1994	240
12.	1995	240
13.	1996	239
14.	1997	222
15.	1998	218
16.	1999	164
17.	2000	151
18.	2001	145
19.	2002	142
20.	2003	142
21.	2004	133
22.	2005	131
23.	2006	130
24.	2007	130
25.	2008	124
26.	2009	121

Sumber : Statistik Perbankan Indonesia (BI)

Jumlah bank di Indonesia mengalami perubahan seiring dengan perkembangan jamans. Dari tabel di atas dapat dilihat bahwa perkembangan jumlah bank secara umum mengalami peningkatan dimulai dari tahun 1984 hingga tahun 1998, kemudian jumlah bank umum mengalami penurunan setelah tahun 1998. Hal ini dikarenakan banyak bank yang dilikuidasi akibat krisis ekonomi pada tahun 1998. Meskipun jumlah bank umum mengalami penurunan, jumlah kantor bank justru sebaliknya. Jumlah kantor bank dari tahun ke tahun mengalami peningkatan.

**Tabel 1.3**  
**Perkembangan Jumlah Kantor Bank**

No.	Tahun	Jumlah Kantor
1.	2003	7730
2.	2004	7939
3.	2005	8236
4.	2006	9110
5.	2007	9680
6.	2008	10868
7.	2009	12837
8.	2010	13379

Sumber : Statistik Perbankan Indonesia (BI)

Bertambahnya jumlah kantor bank akan menyebabkan persaingan antar bank semakin ketat. Tiap-tiap bank akan berkompetisi dalam peningkatan pelayanan. Karena kredit merupakan salah satu sumber dana terbesar bagi bank tersebut, dengan bertambahnya jumlah kantor bank maka akan meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dan memberikan kemudahan akses bagi masyarakat untuk ke bank. Sehingga masyarakat akan mudah untuk melakukan simpanan berupa tabungan, deposito, serta mengajukan permohonan kredit.



Pertumbuhan pasar properti diperkirakan diikuti oleh kenaikan harga rumah. Kenaikan harga rumah, tidak terlepas dari dampak kenaikan harga bahan-bahan bangunan dan faktor inflasi. Tingkat inflasi akan berpengaruh pada harga rumah, dan dengan adanya kenaikan harga yang tidak diimbangi dengan kenaikan pendapatan maka masyarakat akan memerlukan dana yang lebih dari sebelumnya untuk memenuhi kebutuhannya. Dan salah satu kebutuhan pokoknya adalah rumah sebagai tempat tinggal. Sehingga tingkat inflasi yang tinggi memungkinkan permintaan kredit pemilikan rumah meningkat.

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian tentang permintaan kredit pemilikan rumah (KPR) dan faktor-faktor yang mempengaruhinya di Indonesia dengan judul **“Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Umum di Indonesia Tahun 2003-2010”**.

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas maka dapat dirumuskan beberapa masalah dalam penelitian ini yaitu mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan kredit pemilikan rumah pada bank umum di Indonesia adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pengaruh pendapatan masyarakat yang tercermin dalam Produk Domestik Bruto (PDB) terhadap permintaan kredit pemilikan rumah pada bank umum?
2. Bagaimanakah pengaruh tingkat suku bunga kredit terhadap permintaan kredit pemilikan rumah pada bank umum?

3. Bagaimanakah pengaruh jumlah kantor bank terhadap permintaan kredit pemilikan rumah pada bank umum?
4. Bagaimanakah pengaruh tingkat inflasi terhadap permintaan kredit pemilikan rumah pada bank umum?

### C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas maka penelitian ini bertujuan untuk:

1. Mengetahui pengaruh pendapatan masyarakat yang tercermin dalam Produk Domestik Bruto (PDB) terhadap permintaan kredit pemilikan rumah pada bank umum.
2. Mengetahui pengaruh tingkat suku bunga kredit terhadap permintaan kredit pemilikan rumah pada bank umum.
3. Mengetahui pengaruh jumlah kantor bank terhadap permintaan kredit pemilikan rumah pada bank umum.
4. Mengetahui pengaruh tingkat inflasi terhadap permintaan kredit pemilikan rumah pada bank umum.

### D. Manfaat Penelitian

1. Bagi Mahasiswa
  - a. Hasil penelitian diharapkan dapat menambah khasana ilmu tentang penelitian yang berhubungan tentang makro ekonomi, perbankan dan moneter khususnya tentang kredit pemilikan rumah pada perbankan.



- b. Memberikan informasi dan sebagai bahan pertimbangan bagi peneliti selanjutnya agar lebih tertarik untuk meneliti dan mengembangkan lebih lanjut mengenai penelitian ini.

## 2. Bagi Pemerintah

Hasil penelitian diharapkan dapat digunakan oleh pemerintah sebagai bahan pertimbangan pengambilan keputusan dalam kebijakan di bidang perbankan yang dapat mempengaruhi posisi kredit pemilikan rumah.

## 3. Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan oleh masyarakat sebagai bahan pertimbangan untuk mengambil keputusan dalam permohonan kredit pemilikan rumah.



## BAB II

perpustakaan.uns.ac.id

### TINJAUAN PUSTAKA

digilib.uns.ac.id

#### A. Landasan Teori

##### 1. Pengertian Bank Umum

Pengertian bank pada awal dikenal adalah meja tempat menukar uang. Lalu pengertian tersebut berkembang menjadi tempat penyimpanan uang dan seterusnya. Dan semakin modernnya perkembangan dunia perbankan, maka pengertian bank berubah. Dalam pembicaraan sehari-hari, bank dikenal sebagai lembaga keuangan yang kegiatan utamanya menerima simpanan giro, tabungan dan deposito. Kemudian bank dikenal juga sebagai tempat untuk meminjam uang (kredit) bagi masyarakat yang membutuhkannya, selain itu bank juga dikenal dengan sebagai tempat untuk menukar uang, memindahkan uang atau menerima segala macam bentuk pembayaran dan setoran seperti pembayaran listrik, telepon, air, pajak, uang kuliah, dan pembayaran lainnya (Kasmir, 2004:23).

Bank secara sederhana dapat diartikan sebagai lembaga keuangan yang kegiatan usahanya menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan dana tersebut kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Yang dimaksud dengan lembaga keuangan adalah setiap perusahaan yang bergerak di bidang keuangan di mana kegiatannya hanya menghimpun dana atau hanya menyalurkan dana atau kedua-duanya menghimpun dan menyalurkan dana.

Berdasarkan praktik perbankan di Indonesia saat ini ada beberapa jenis perbankan yang diatur dalam Undang-Undang Perbankan. Menurut Undang-Undang No. 14 Tahun 1967, perbedaan jenis perbankan dapat dilihat dari segi fungsi bank, dan kepemilikan bank. Dari segi fungsi bank, perbedaan yang ada terletak pada luasnya kegiatan dan jangkauan wilayah operasinya. Sedangkan kepemilikan perusahaan dapat dilihat dari pemilikan saham dan akte pendiriannya. Perbedaan lain adalah dapat dilihat dari segi siapa nasabah yang dilayani apakah masyarakat luas atau masyarakat dalam lokasi tertentu. Jenis perbankan menurut fungsinya terdiri dari Bank Umum, Bank Pembangunan, Bank Tabungan, Bank Pasar, Bank Desa, dan Lumbung Desa.

Menurut Undang-Undang Pokok Perbankan Nomor 7 Tahun 1992 dan ditegaskan lagi dengan dikeluarkannya Undang-Undang RI Nomor 10 Tahun 1998, jenis bank menurut fungsinya terdiri dari Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat. Bentuk Bank Pembangunan dan Bank Tabungan yang semula berdiri sendiri dengan keluarnya undang-undang di atas berubah fungsinya menjadi Bank Umum. Sedangkan Bank Desa, Bank Pasar, Lumbung Desa, dan Bank Pegawai menjadi Bank Perkreditan Rakyat (BPR). Bank Umum merupakan bank yang bertugas melayani seluruh jasa-jasa perbankan dan melayani segenap lapisan masyarakat, baik masyarakat perorangan maupun lembaga-lembaga lainnya. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) merupakan bank yang khusus melayani masyarakat kecil di kecamatan dan pedesaan (Kasmir, 2005:14).

Menurut UU RI No.7 Tahun 1992 bank di Indonesia secara umum dikelompokkan menjadi empat yaitu, sebagai berikut:

a. Bank Sentral

Bank sentral adalah Bank Indonesia yang tugas pokoknya membantu pemerintah dalam mengatur, menjaga dan memelihara kestabilan nilai rupiah, mendorong kelancaran produksi dan pembangunan, serta memperluas kesempatan kerja, guna meningkatkan taraf hidup masyarakat.

b. Bank Umum

Bank umum adalah bank yang dapat memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

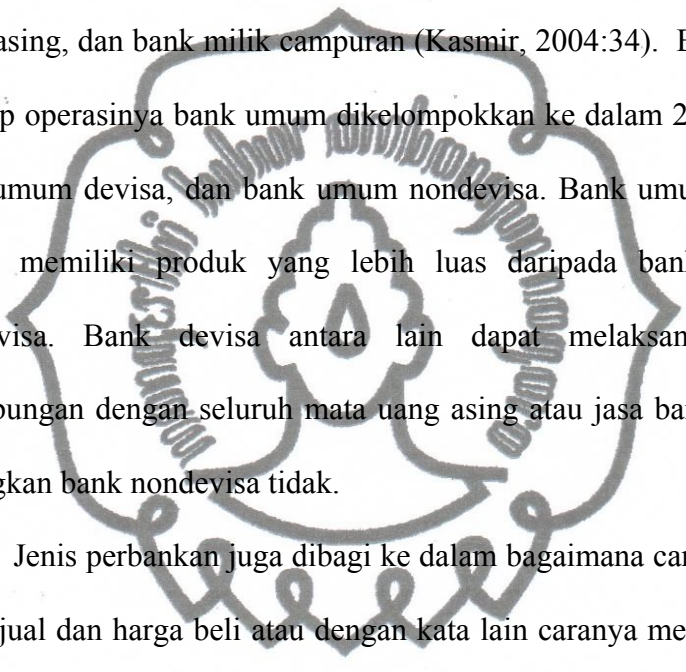
c. Bank Perkreditan Rakyat

Bank perkreditan rakyat adalah bank yang menerima simpanan dalam bentuk deposito berjangka, tabungan dan/atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu.

d. Bank Campuran

Bank campuran adalah bank umum yang didirikan bersama oleh satu atau lebih bank umum yang berkedudukan di Indonesia dan didirikan oleh warga Negara Indonesia dan/atau badan Hukum Indonesia yang dimiliki sepenuhnya oleh warga Negara Indonesia, dengan satu atau lebih bank yang berkedudukan di luar negeri.

Sifat jasa yang diberikan bank umum adalah umum, artinya dapat memberikan seluruh jasa perbankan yang ada. Begitu pula dengan wilayah operasionalnya dapat dilakukan di seluruh wilayah Indonesia, bahkan ke luar

perpustakaan.uns.ac.id  uinmb.uns.ac.id

negeri (cabang). Bank umum juga dikenal dengan nama bank komersial (*commercial bank*) karena melayani seluruh jasa-jasa perbankan dan melayani segenap lapisan masyarakat, baik masyarakat perorangan maupun lembaga-lembaga lainnya serta mampu menekan ongkos transaksi yang sangat mahal dibandingkan transaksi langsung.

Pengelompokan bank juga didasarkan pada kepemilikan dan ruang lingkup operasinya. Kepemilikan bank umum di Indonesia dibedakan menjadi 5 (lima), antara lain adalah bank milik pemerintah atau disebut dengan bank persero, bank milik swasta nasional, bank milik koperasi, bank milik asing, dan bank milik campuran (Kasmir, 2004:34). Berdasarkan ruang lingkup operasinya bank umum dikelompokkan ke dalam 2 (dua) jenis, yaitu bank umum devisa, dan bank umum nondevisa. Bank umum yang berstatus devisa memiliki produk yang lebih luas daripada bank yang berstatus nondevisa. Bank devisa antara lain dapat melaksanakan jasa yang berhubungan dengan seluruh mata uang asing atau jasa bank ke luar negeri, sedangkan bank nondevisa tidak.

Jenis perbankan juga dibagi ke dalam bagaimana caranya menentukan harga jual dan harga beli atau dengan kata lain caranya mencari keuntungan. Dalam menentukan harga, baik harga jual maupun harga beli saat ini bank terbagi ke dalam 2 kelompok besar, yaitu bank yang berdasarkan prinsip konvensional (Barat), dan bank yang berdasarkan prinsip syariah (Islam). Berdasarkan jenis bank dan pengelompokan bank tersebut, maka sampai bulan September tahun 2010 sistem perbankan di Indonesia meliputi 122 bank umum yang terdiri dari 4 bank persero, 26 BPD, 36 bank swasta

nasional devisa, 31 bank swasta nasional nondevisa, 15 bank campuran, dan 10 bank asing.

perpustakaan.uns.ac.id

digilib.uns.ac.id

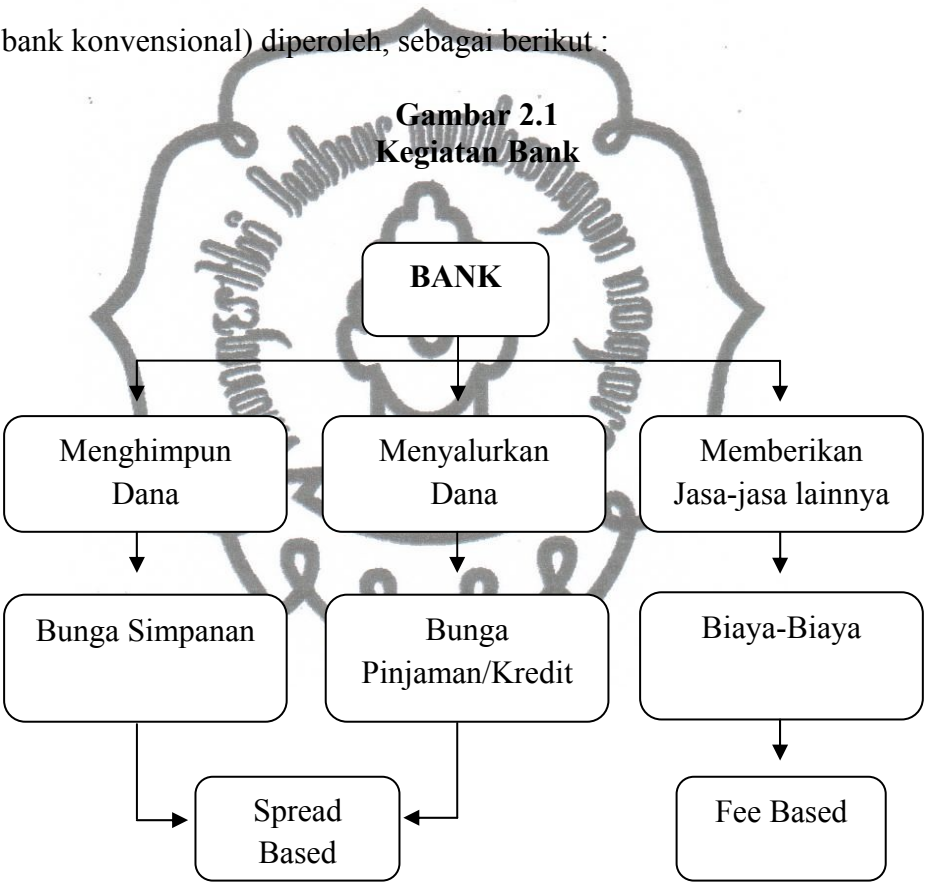
Berdasarkan definisi dari bank umum, maka dapat disimpulkan bahwa bank merupakan lembaga keuangan yang kegiatannya adalah menghimpun dana (funding) dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dalam hal ini bank sebagai tempat menyimpan uang atau berinvestasi bagi masyarakat. Selanjutnya adalah menyalurkan dana (lending) ke masyarakat, dalam hal ini bank memberikan pinjaman (kredit) kepada masyarakat. Dan juga memberikan jasa-jasa bank lainnya (services) seperti pengiriman uang (transfers), penagihan surat-surat berharga yang berasal dari dalam kota (clearing), penagihan surat-surat berharga yang berasal dari luar kota dan luar negeri (inkaso), letter of credit (L/C), safe deposit box, bank garansi, bank notes, travellers cheque, dan jasa lainnya.

Bank umum atau disebut juga dengan bank komersial (commercial bank) pada dasarnya merupakan lembaga keuangan yang mencari keuntungan. Keuntungan tersebut diperoleh dari selisih antara total penerimaan dengan nilai total biaya yang dikeluarkan. Bank sebagai perantara keuangan bank konvensional akan mendapatkan keuntungan dari selisih bunga yang diberikan kepada penyimpan (bunga simpanan) dengan bunga yang diterima dari peminjam (bunga kredit). Keuntungan dari bunga tersebut dikenal dengan istilah *Spread Based*. Tetapi lain halnya dengan bank sebagai perantara keuangan bank syariah, pada bank syariah tidak mengenal istilah bunga karena dalam Prinsip Syariah bunga itu riba atau diharamkan. Dalam bank syariah keuntungan yang diperoleh dari bagi hasil atau yang



biasa dikenal dengan *Profit Sharing*. Disamping keuntungan yang diperoleh dari *Spread Based* dan *Profit Sharing*, bank juga mendapatkan keuntungan dari kegiatan bank dalam memberikan jasa-jasa lainnya. Jasa-jasa bank lainnya yang diberikan oleh bank dipungut biaya yang besarnya tergantung dari jenis jasa bank yang digunakan. Biaya-biaya tersebut dapat berupa biaya kirim, biaya tagih, biaya administrasi, biaya provisi, dan komisi, biaya iuran, biaya sewa, dan biaya-biaya lainnya. Keuntungan dari biaya-biaya ini dikenal dengan istilah *Fee Based*.

Gambaran dari kegiatan dan bagaimana keuntungan bank (khususnya bank konvensional) diperoleh, sebagai berikut :



Sumber : Kasmir (2005)

Bank dalam kegiatan operasinya membutuhkan modal atau sumber dana seperti halnya perusahaan yang membutuhkan modal atau sumber dana

untuk menghasilkan produk barang dan jasa. Sumber-sumber dana bank merupakan usaha bank dalam memperoleh dana guna membiayai kegiatan operasinya. Untuk menopang kegiatan bank sebagai penjual uang (memberikan pinjaman), bank harus lebih dulu membeli uang (menghimpun dana) sehingga dari selisih bunga tersebutlah bank memperoleh keuntungan.

Dana yang digunakan untuk membiayai operasi bank dapat berasal dari berbagai sumber. Adapun jenis sumber-sumber dana bank tersebut sebagai berikut (Kasmir, 2004:61) :

- a. Dana yang bersumber dari bank itu sendiri, merupakan sumber dana dari modal sendiri. Modal sendiri terdiri dari :
  - 1) Setoran modal dari pemegang saham
  - 2) Cadangan-cadangan bank
  - 3) Laba bank yang belum dibagi
- b. Dana yang berasal dari masyarakat, merupakan sumber dana terpenting bagi kegiatan operasi suatu bank dan merupakan ukuran keberhasilan bank jika mampu membiayai operasinya dari sumber dana ini. Secara umum kegiatan menghimpun dana dapat dibagi ke dalam 3 (tiga) jenis, yaitu Simpanan Giro (*Demand Deposit*), Simpanan Tabungan (*Saving Deposit*), Simpanan Deposita (*Time Deposit*).
- c. Dana yang berasal dari lembaga lainnya, merupakan sumber dana tambahan jika bank mengalami kesulitan dalam pencarian sumber dana pertama dan kedua di atas. Perolehan sumber dana dari sumber ini antara lain diperoleh dari Kredit Likuiditas dari Bank Indonesia (BI), Pinjaman



antarbanc, Pinjaman dari bank-banc luar negeri, serta Surat Berharga

perpustakaan.uns.ac.id Pasar Uang.

digilib.uns.ac.id

## 2. Pengertian Kredit Perbankan

Kredit berasal dari bahasa latin “*credere*” yang artinya percaya atau mempercayai (truth atau faith), karena memang pada dasarnya kredit diberikan berdasarkan kepercayaan orang/pihak lain yang memberikannya terhadap kecakapan dan kejujuran pihak peminjam. Arti percaya tersebut dari segi bank sebagai pemberi kredit adalah bank percaya kepada nasabah sebagai penerima kredit bahwa pinjaman yang diberikan pasti akan dikembalikan sesuai dengan perjanjian. Sedangkan dari segi nasabah sebagai penerima kredit adalah kepercayaan kepada bank sehingga memiliki kepercayaan untuk membayar tagihan sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian sebelumnya. Apa yang telah dijanjikan itu dapat berupa barang, uang, atau jasa. Kent dalam Suyatno (2003:12) mengatakan bahwa kredit adalah hak untuk menerima pembayaran atau kewajiban untuk melakukan pembayaran pada waktu diminta, atau pada waktu yang akan datang, karena penyerahan barang-barang sekarang.

Alasan mengapa seseorang memerlukan kredit yaitu karena manusia adalah *Homo Economicus* dan setiap manusia berusaha untuk memenuhi kebutuhannya. Kebutuhan manusia yang beraneka ragam sesuai dengan harkatnya selalu meningkat, sedangkan kemampuan untuk mencapai sesuatu yang diinginkannya itu terbatas. Hal ini menyebabkan manusia memerlukan bantuan untuk memenuhi hasrat dan cita-citanya. Maka ia akan berusaha, dan untuk meningkatkan usahanya atau untuk meningkatkan daya guna sesuatu

barang, seseorang memerlukan bantuan dalam bentuk pemodal. Bantuan dari bank dalam bentuk tambahan modal inilah yang sering disebut dengan kredit.

Pengertian kredit menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Perbankan Nomor 7 tahun 1992 sebagai berikut :

*“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”.*

Dalam ensiklopedi umum, kredit dijelaskan sebagai sistem keuangan untuk memudahkan pemindahan modal dari pemilik kepada pemakai dengan harapan memperoleh keuntungan.

Kredit yang diberikan oleh bank terdiri dari beragam jenis, tergantung dari kemampuan bank yang menyalurkannya. Demikian pula dengan jumlah serta tingkat suku bunga yang ditawarkan. Secara umum jenis-jenis kredit yang ditawarkan meliputi :

- a. Kredit Investasi, merupakan kredit yang diberikan kepada pengusaha yang melakukan investasi atau penanaman modal.
- b. Kredit Modal Kerja, merupakan kredit yang digunakan sebagai modal usaha.

- c. Kredit Perdagangan, merupakan kredit yang diberikan kepada para pedagang dalam rangka memperlancar atau memperluas atau memperbesar kegiatan perdagangannya.
- d. Kredit Produktif, merupakan kredit yang dapat berupa kredit investasi, kredit modal kerja, atau perdagangan.
- e. Kredit Konsumtif, merupakan kredit yang digunakan untuk keperluan pribadi misalnya keperluan konsumsi, baik pangan, sandang, maupun papan (rumah).
- f. Kredit Profesi, merupakan kredit yang diberikan kepada kalangan profesi seperti dosen, dokter, atau pengacara.

Bank wajib mengadakan analisa kredit yang mendalam sebelum kredit diberikan, hal ini dimaksudkan untuk mengetahui bahwa nasabah benar-benar dapat dipercaya dan mempunyai kemampuan untuk membayar utangnya sesuai dengan perjanjian. Tujuan analisa kredit tersebut adalah agar bank yakin bahwa kredit yang diberikan benar-benar aman. Analisa kredit meliputi analisa tentang latar belakang nasabah atau perusahaan, prospek usahanya, dan jaminan yang akan diberikan. Dan resiko pemberian kredit tanpa analisa terlebih dahulu akan merugikan bank. Nasabah dapat memberikan data-data fiktif sehingga kredit tersebut sebenarnya tidak layak untuk diberikan. Akibatnya kredit yang diberikan akan sulit untuk ditagih atau macet. Penyebab kredit macet disamping kesalahan dalam analisis antara lain dapat disebabkan oleh bencana alam atau dapat pula karena kesalahan dalam pengelolaan.

Sebelum kredit diberikan, bank harus yakin bahwa kredit yang diberikan benar-benar aman dan akan kembali tepat pada waktunya. Maka untuk bisa merasa yakin, harus melakukan analisis penilaian terhadap kredit terlebih dahulu. Kriteria penilaian tergantung pada standar penilaian masing-masing bank yang ukuran penilaiannya sama. Menurut Kasmir (2004:104) ada beberapa kriteria penilaian kredit yang dikenal sebagai “*The Five C's of Credit*”, yaitu :

- a. Character, dilihat dari sifat atau watak orang-orang yang akan mendapatkan kredit.
- b. Capacity, merupakan penilaian mengenai kemampuan nasabah di bidang bisnis, kemampuan melunasi kewajiban-kewajiban pada bank.
- c. Capital, merupakan penilaian terhadap jumlah dana modal sendiri yang dimiliki oleh calon debitur dan untuk melihat apakah penggunaan modal itu efektif.
- d. Collateral, merupakan barang-barang jaminan yang diberikan oleh calon debitur sebagai jaminan atas kredit yang diterimanya.
- e. Conditional, menilai tentang situasi dan kondisi politik, sosial, ekonomi, dan budaya dimasa sekarang dan masa yang akan datang yang dapat mempengaruhi keadaan perekonomian yang kemungkinan juga dapat mempengaruhi kelancaran pembayaran kredit.

Dari kriteria analisis kredit dapat diuraikan hal-hal yang terkandung dalam pemberian suatu fasilitas kredit, yaitu :

- a. Kepercayaan, yaitu kepercayaan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang, atau jasa, akan benar-

benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang (Suyatno, 2003:14).

perpustakaan.uns.ac.id

digilib.uns.ac.id

- b. Kesepakatan, yaitu suatu keyakinan pemberian kredit bahwa kredit yang diberikan (berupa uang, barang, atau jasa) akan benar-benar diterima kembali dimasa tertentu dimasa datang. Kepercayaan tersebut diberikan oleh bank, dimana sebelumnya sudah dilakukan penelitian penyelidikan tentang nasabah baik secara intern maupun ekstern. Penelitian dan penyelidikan meliputi kondisi masa lalu dan sekarang terhadap nasabah pemohon kredit (Kasmir, 2001:94).
- c. Jangka waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Dalam unsur waktu ini, terkandung pengertian nilai *agio* dari uang yaitu uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima pada masa yang akan datang (Suyatno, 2003:14).
- d. Resiko (degree of risk), yaitu suatu tingkat resiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima kemudian hari. Semakin lama kredit diberikan semakin tinggi pula tingkat resikonya, karena sejauh kemampuan manusia untuk menerobos hari depan itu, maka masih selalu terdapat unsur ketidaktentuan yang tidak dapat diperhitungkan. Inilah yang menyebabkan timbulnya unsur resiko. Dengan adanya unsur resiko inilah maka timbullah jaminan dalam pemberian kredit (Suyatno, 2003:14).

e. Balas jasa

Bank umum dapat menjalankan fungsinya jika bank mendapat kepercayaan dari masyarakat tentang solvabilitas dan likuiditas bagi bank umum secara individu maupun secara keseluruhan yaitu sistem bank secara keseluruhan dengan kata lain bank dapat mengumpulkan dana dari masyarakat. Dan dari dana yang dikumpulkan tersebut bank menyalurkannya dalam bentuk kredit kepada pihak-pihak yang berkepentingan.

Terkait dengan pemberian kredit maka harus diperhatikan juga aspek kebijaksanaan perkreditan. Menetapkan kebijaksanaan perkreditan terdapat 3 (tiga) asas pokok yang harus diperhatikan (Mulyono, 1993) :

a. Asas Likuiditas

Suatu asas yang mengharuskan bank untuk tetap dapat menjaga tingkat likuiditasnya, karena suatu bank yang tidak likuid akibatnya akan sangat parah yaitu hilangnya kepercayaan dari nasabahnya atau dari masyarakat luas.

b. Asas Solvabilitas

Usaha pokok perbankan yaitu menerima simpanan dana dari masyarakat dan disalurkan dalam bentuk kredit.

c. Asas Rentabilitas

Sebagaimana halnya pada setiap kegiatan usaha akan selalu mengharapkan akan memperoleh laba, baik untuk mempertahankan eksistensinya maupun untuk keperluan mengembangkan dirinya.



d. Pertimbangan dan Penilaian Dalam Pemberian Kredit

Undang-Undang Perbankan No. 7 tahun 1992 pasal 8 menjelaskan bahwa dalam memberikan kredit, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan. Maksud dari pasal tersebut bahwa kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi resiko tersebut, diperlukan jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai ketentuan bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha debitur.

Dalam pemberian kredit, bank terlebih dahulu perlu melakukan penilaian terhadap jaminan dan kelayakan kredit yang akan diberikan kepada peminjam (debitur). Jaminan kredit menurut bank, merupakan sumber kedua pembayaran kembali kredit dan bunga yang tertunggak. Sumber pertama pembayaran kembali kredit adalah dana intern perusahaan terutama keuntungan dan dana penyusutan. Bila debitur gagal memenuhi kewajiban keuangannya kepada bank dari sumber pembayaran pertama, maka harta mereka yang dijamin akan dipergunakan sebagai gantinya (Sutoyo, 2000).

Bank akan meluluskan permintaan kredit yang diajukan oleh calon debitur tergantung dari hasil pertimbangan berikut ini (Sutoyo, 2000) :

a. Faktor intern bank

Sebelum mengambil keputusan untuk meluluskan permintaan kredit (terutama dalam jumlah besar) terlebih dahulu bank akan memeriksa kondisi intern operasi dan keuangan dewasa ini, dua tiga tahun terakhir, serta prospek masa depan.

b. Kredibilitas

Bank akan lebih bersemangat dalam bekerja sama dengan investor, apabila mitra usaha mereka dapat menunjukkan kemampuan mengelola proyek yang akan dibangun dengan bank.

c. Prospek Masa Depan Proyek

Masa depan sebuah proyek dapat diharapkan akan cerah, bila proyek tersebut dapat memenuhi kriteria berikut ini :

- 1) Dikelola oleh manajemen profesional.
- 2) Didukung oleh sumber daya manusia yang dapat menjalankan operasi proyek dengan baik.
- 3) Dapat memproduksi barang atau jasa yang kompetitif.
- 4) Dapat memasarkan hasil produksi tersebut secara menguntungkan.
- 5) Dapat menghasilkan keuntungan yang layak.

Kredit yang diberikan bank memiliki pengaruh yang sangat luas dalam segala bidang kehidupan, khususnya di bidang ekonomi. Fungsi kredit perbankan dalam kehidupan perekonomian dan perdagangan menurut Suyatno (2003:16) antara lain adalah :



a. Kredit pada hakikatnya dapat meningkatkan daya guna uang

1) Para pemilik uang dapat langsung meminjamkan uangnya kepada

orang lain yang memerlukan, untuk memenuhi kebutuhannya atau untuk meningkatkan usahanya.

2) Para pemilik uang dapat menyimpan uangnya pada lembaga-lembaga keuangan. dan lembaga keuangan tersebut dapat meminjamkannya kepada orang lain untuk memenuhi kebutuhan atau untuk meningkatkan usahanya.

b. Kredit dapat meningkatkan peredaran dan lalu-lintas uang

Kredit uang yang disalurkan melalui rekening giro dapat menciptakan pembayaran baru seperti cek, giro bilyet, dan wesel, sehingga apabila pembayaran-pembayaran dilakukan dengan cek, giro bilyet, dan wesel maka akan dapat meningkatkan peredaran uang giral. Disamping itu kredit perbankan yang ditarik secara tunai dapat pula meningkatkan peredaran uang kartal, sehingga arus lalu-lintas uang akan berkembang pula.

c. Kredit dapat pula meningkatkan daya guna dan peredaran barang

Melalui kredit, para pengusaha dapat memperoleh modal usaha dan dapat memproses bahan baku menjadi barang jadi, sehingga daya guna barang tersebut meningkat. Selain itu, kredit juga dapat meningkatkan peredaran barang, baik melalui penjualan secara kredit maupun dengan membeli barang-barang dari satu tempat dan menjualnya ke tempat lain. Di mana pembelian barang-barang tersebut uangnya berasal dari kredit. Hal ini

juga berarti bahwa kredit tersebut dapat pula meningkatkan manfaat suatu barang

perpustakaan.uns.ac.id

digilib.uns.ac.id

- d. Kredit sebagai salah satu alat stabilitas ekonomi.

Dalam keadaan ekonomi yang kurang sehat, kebijakan diarahkan kepada usaha-usaha antara lain :

- 1) Pengendalian inflasi,
- 2) Peningkatan ekspor, dan
- 3) Pemenuhan kebutuhan pokok rakyat.

Untuk menekan laju inflasi, pemerintah melaksanakan kebijakan uang ketat (*tigh money policy*) melalui pemberian kredit yang selektif dan terarah untuk melindungi usaha-usaha yang bersifat nonspekulatif. Arus kredit diarahkan pada sektor-sektor yang produktif dengan pembatasan kualitatif dan kuantitatif. Tujuannya adalah untuk meningkatkan produksi dan memenuhi kebutuhan dalam negeri agar bisa diekspor.

- e. Kredit dapat meningkatkan kegairahan berusaha

Setiap orang yang berusaha selalu ingin meningkatkan usahanya, tetapi ada kalanya memiliki masalah pada permodalan. Tidak memiliki modal yang cukup untuk membiayai usahanya. Bantuan kredit yang diberikan oleh bank akan dapat mengatasi masalah permodalan tersebut, sehingga para pengusaha akan dapat meningkatkan usahanya.

- f. Kredit dapat meningkatkan pemerataan pendapatan

Dengan bantuan kredit dari bank, para pengusaha dapat memperluas usahanya dan mendirikan proyek-proyek baru. Peningkatan usaha dan pendirian proyek baru akan membutuhkan tenaga kerja untuk

melaksanakan proyek-proyek tersebut. Dengan demikian mereka akan memperoleh pendapatan. Apabila perluasan usaha serta pendirian proyek-proyek baru telah selesai, maka untuk pengelolaan diperlukan pula tenaga kerja. Dengan tertampungnya tenaga-tenaga kerja tersebut, maka pemerataan pendapatan akan meningkat pula.

g. Kredit sebagai alat untuk meningkatkan hubungan internasional

Bank-bank besar di luar negeri yang mempunyai jaringan usaha, dapat memberikan bantuan dalam bentuk kredit, baik secara langsung maupun tidak langsung kepada perusahaan-perusahaan di dalam negeri. Begitu juga negara-negara yang telah maju yang mempunyai cadangan devisa dan tabungan yang tinggi, dapat memberikan bantuan-bantuan dalam bentuk kredit kepada negara-negara yang sedang berkembang untuk membangun. Bantuan dalam bentuk kredit ini tidak saja dapat mempererat hubungan ekonomi antarnegara yang bersangkutan tetapi juga dapat meningkatkan hubungan internasional.

Ada beberapa pihak yang berkepentingan terhadap fasilitas pemberian kredit yang dikeluarkan oleh bank umum baik secara langsung maupun secara tidak langsung. Pihak yang mempunyai kepentingan langsung adalah pihak bank dan pihak calon debitur. Kedua pihak tersebut pertama-tama akan menerima manfaat pemberian kredit secara langsung. Pihak pemerintah dan masyarakat luas secara tidak langsung juga menerima manfaat dari perkreditan itu (Mulyono, 1993:58).

Beberapa manfaat pemberian kredit menurut Kasmir (2004:96) antara

lain : [perpustakaan.uns.ac.id](http://perpustakaan.uns.ac.id)

[digilib.uns.ac.id](http://digilib.uns.ac.id)

- a. Mencari keuntungan, yaitu bertujuan untuk memperoleh hasil dari pemberian kredit tersebut. Hasil tersebut terutama dalam bentuk bunga yang diterima oleh bank sebagai balas jasa dan biaya administrasi kredit yang dibebankan kepada nasabah. Keuntungan yang diperoleh tersebut penting untuk kelangsungan hidup bank, jika bank terus-menerus mengalami kerugian maka besar kemungkinan bank tersebut akan dilikuidir (dibubarkan).
- b. Membantu usaha nasabah, yaitu bertujuan untuk membantu usaha nasabah yang memerlukan dana, baik dana investasi maupun dana untuk modal kerja. Dengan dana tersebut, maka pihak debitur akan dapat mengembangkan dan memperluas usahanya.
- c. Membantu pemerintah, bagi pemerintah semakin banyak kredit yang disalurkan oleh pihak perbankan, maka semakin baik, mengingat semakin banyak kredit berarti adanya peningkatan pembangunan di berbagai sektor. Keuntungan pemerintah dengan menyebarkan pemberian kredit adalah :
  - 1) Penerimaan pajak, dari keuntungan yang diperoleh nasabah dan bank.
  - 2) Membuka kesempatan kerja, dalam hal ini untuk kredit pembangunan usaha baru atau perluasan usaha akan membutuhkan tenaga kerja baru sehingga dapat menyedot tenaga kerja yang masih menganggur.

3) Meningkatkan jumlah barang dan jasa, jelas sekali bahwa sebagian

besar kredit yang disalurkan akan dapat meningkatkan jumlah barang dan jasa yang beredar di masyarakat.

4) Menghemat devisa negara, terutama untuk produk-produk yang sebelumnya diimpor dan apabila sudah dapat diproduksi di dalam negeri dengan fasilitas kredit yang ada jelas akan dapat menghemat devisa.

5) Meningkatkan devisa negara, apabila produk dari kredit yang dapat dibiayai untuk keperluan ekspor.

### 3. Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Selama ini dikenal berbagai macam kredit, seperti yang telah dijelaskan sebelumnya. Namun karena penelitian ini hanya menganalisis kredit perumahan, maka terlebih dahulu ditinjau beberapa pustaka terkait dengan kredit perumahan. Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Adapun perumahan didefinisikan sebagai kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan suatu fasilitas kredit untuk membeli atau memperbaiki rumah yang diberikan oleh lembaga keuangan (perbankan) kepada para nasabahnya (masyarakat).

Menurut Bank Indonesia, saat ini dikenal terdapat 2 (dua) jenis KPR di

Indonesia yaitu :

digilib.uns.ac.id

- a. KPR subsidi, merupakan suatu kredit yang diberikan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi ini diatur sendiri oleh pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan permohonan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang ditetapkan pemerintah dalam pemberian subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.
- b. KPR non subsidi, merupakan kredit yang diberikan kepada seluruh masyarakat luas. Ketentuan pemberian kredit KPR non subsidi ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.

Kredit perumahan atau yang biasa disebut dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tergolong ke dalam kredit konsumtif. Berdasarkan segmentasi pasarnya, secara umum produk kredit perumahan digolongkan menjadi 3 (tiga) antara lain KPR dan KPA (Kredit Pemilikan Apartemen) di atas 70 m<sup>2</sup>, KPR dan KPA di bawah 70 m<sup>2</sup>, dan fasilitas KPR untuk kepemilikan ruko atau rukan.

Berdasarkan modul Susenas (2004) dalam Wibowo (2008), terdapat beberapa cara pelunasan dalam proses pemilikan rumah, diantaranya adalah:

- a. **Tunai**, yaitu membayar secara kontan (bukan kredit) kepada pihak penjual tidak melalui hutang.



- b. **Angsuran KPR (melalui bank atau lembaga keuangan)** adalah angsuran yang dipergunakan untuk kredit pemilikan rumah yang dikeluarkan oleh bank atau lembaga keuangan.
- c. **Angsuran bukan KPR**, adalah angsuran yang dipergunakan untuk pembayaran kredit pemilikan rumah yang dikeluarkan oleh bukan KPR. Termasuk dalam kategori ini adalah membeli langsung kepada pengembang dan pinjam uang koperasi untuk membeli rumah.
- d. **Lainnya**, seperti membeli rumah dengan meminjam uang kepada saudara, teman dan sebagainya.

Proses pemilikan tempat tinggal/rumah melalui kredit pemilikan rumah (KPR) tentunya berkaitan dengan industri bidang properti, dan saat ini maraknya industri properti tidak terlepas dari dukungan pembiayaan industri perbankan dalam bentuk kredit properti. Berdasarkan definisi Bank Indonesia, kredit properti merupakan semua pembiayaan dari perbankan untuk bidang usaha yang kegiatannya berkaitan dengan pengadaan tanah, bangunan dan fasilitasnya untuk dijual atau disewakan. Kredit properti ini diberikan dalam bentuk kredit investasi, kredit modal kerja maupun kredit konsumsi.

Dilihat dari komposisinya, kredit properti terdiri dari tiga jenis kredit, yaitu kredit konstruksi, kredit *real estate* serta kredit pemilikan rumah dan apartemen (KPRA). Ketiga jenis kredit tersebut berbeda peruntukkan dan segmen pasarnya. Kredit konstruksi umumnya diberikan kepada para usahawan atau kontraktor untuk membangun perkantoran, mal, ruko dan pusat bisnis lainnya. Kredit *real estate*



diberikan kepada para pengembang untuk membangun kompleks perumahan kelas atas. Sedangkan KPRA diberikan kepada perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah atau apartemen.

#### 4. Produk Domestik Bruto

Produk Domestik Bruto (GDP- Gross Domestic Products) adalah nilai total atas segenap output akhir yang dihasilkan oleh suatu perekonomian baik yang dilakukan oleh penduduk domestik maupun penduduk asing maupun orang-orang dari negara lain yang bermukim di negara yang bersangkutan. Jadi GNP sama dengan GDP ditambah pendapatan milik penduduk domestik yang dikirim dari negara lain berkat kepemilikan mereka atas faktor produksi di luar negeri dikurangi pendapatan milik orang asing atas faktor produksi yang ada di negara domestik.

Pendapatan nasional dalam hal ini tercermin dalam PDB. Produk Domestik Bruto (PDB) adalah jumlah nilai output total yang dihasilkan dalam batas wilayah suatu negara selama satu tahun (Sukirno, 1999:33). PDB terbagi atas PDB harga berlaku atau nominal dan PDB harga konstan atau riil. PDB pada harga berlaku adalah nilai barang-barang dan jasa-jasa yang dihasilkan suatu negara dalam satu tahun dan dinilai menurut harga yang berlaku pada tahun tersebut. PDB pada harga konstan, yaitu harga yang berlaku pada satu tahun tertentu yang seterusnya digunakan untuk menilai barang dan jasa yang dihasilkan pada tahun-tahun yang lain.

Produk domestik bruto merupakan ukuran terbaik dari kinerja perekonomian karena tujuan PDB adalah meringkas aktivitas ekonomi dalam nilai uang tunggal dalam periode tertentu (Mankiw: 1999). Terdapat beberapa

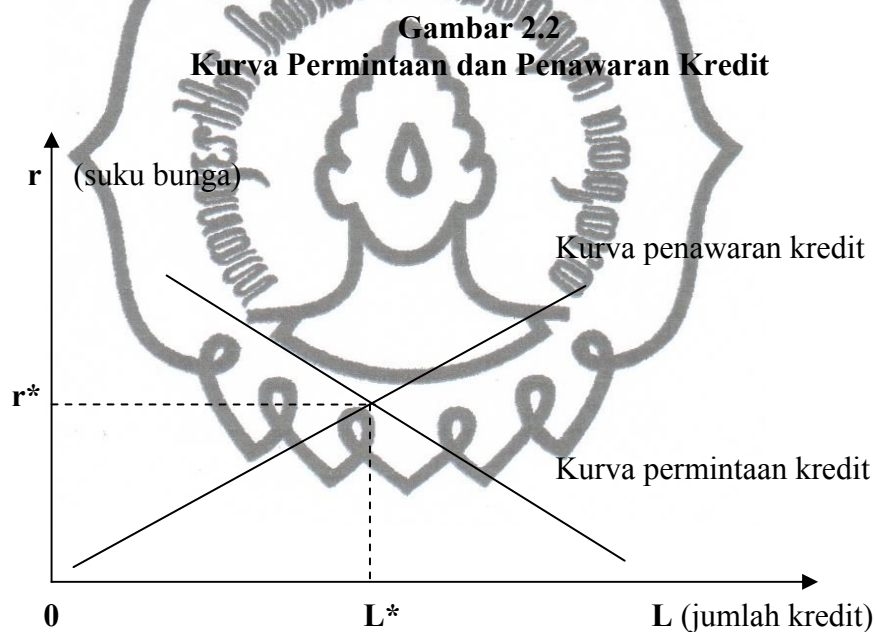
cara untuk menilai PDB sebagai kinerja sebuah perekonomian. (1) dengan melihat PDB sebagai perekonomian total (pendekatan pendapatan) dari setiap orang yang berada di dalam perekonomian, (2) dengan melihat PDB sebagai pengeluaran total (pendekatan pengeluaran) pada output barang dan jasa perekonomian. Dari sudut pandang lain, jelaslah mengapa PDB merupakan cerminan dari kinerja ekonomi karena mengukur sesuatu yang dipedulikan banyak orang (pendapatan) demikian pula dengan output barang dan jasa yang memuaskan permintaan rumah tangga, perusahaan, dan pemerintah. PDB mengukur pendapatan dan pengeluaran perekonomian pada outputnya dengan alasan bahwa jumlah keduanya adalah sama dan fakta yang mendasar yaitu karena setiap transaksi mempunyai penjual dan pembeli, setiap uang yang dikeluarkan seorang pembeli menjadi pendapatan seorang penjual yang lain.

#### **5. Teori Tingkat Suku Bunga Kredit**

Suku bunga kredit adalah harga/biaya dari penggunaan dana yang tersedia untuk dipinjamkan. Dalam pengertian lain suku bunga adalah harga yang dibebankan oleh unit ekonomi yang mengalami surplus (unit surplus) pada unit ekonomi yang mengalami defisit (unit defisit) atas pinjaman yang diberikan dari tabungannya (Diuliu, 1995:42). Dapat diartikan sebagai balas jasa yang diberikan oleh bank konvensional kepada nasabah yang menyimpan uangnya di bank ataupun harga yang harus dibayar oleh nasabah yang menerima pinjaman dari bank. Dalam kegiatan perbankan ada dua macam bunga yang diberikan kepada nasabah, yaitu (Kasmir, 2004) :

- a. Bunga simpanan, merupakan bunga yang diberikan oleh bank kepada nasabah sebagai balas jasa atas dana yang disimpannya atau dapat juga sebagai rangsangan bagi masyarakat agar menyimpan uangnya di bank. Contohnya adalah jasa giro, bunga tabungan, dan bunga deposito.
- b. Bunga pinjaman, merupakan harga yang dibebankan kepada nasabah atas pinjaman yang diberikan oleh bank. Contohnya adalah bunga kredit.

Ada banyak faktor yang dikenal dapat mempengaruhi jumlah permintaan dan penawaran kredit, diantaranya adalah suku bunga. Teori *Keynesian* menyatakan bahwa suku bunga kredit berhubungan positif dengan penawaran kredit, namun sebaliknya peningkatan suku bunga tersebut dapat menurunkan jumlah permintaan kredit.



Sumber : Stiglitz dan Greenwald (2003) dalam Wibowo (2008)

Menurut Irving Fisher, bunga adalah premi yang harus dibayarkan kepada pemilik dana agar ia mau meminjamkan uangnya. Fisher menyatakan bahwa ada kaitan positif antara suku bunga nominal dengan inflasi. Dengan

suku bunga riil yang diperkirakan konstan dalam jangka panjang dan ekspektasi inflasi yang menyesuaikan diri terhadap laju inflasi yang berlaku. Suku bunga yang terjadi merupakan selisih antara suku bunga nominal dengan laju inflasi aktual atau dinyatakan dalam simbol sebagai berikut :

$$i = r + \pi_e \quad \text{atau} \quad r = i - \pi_e$$

dimana  $r$  = suku bunga riil

$i$  = suku bunga nominal

$\pi_e$  = laju inflasi yang diharapkan

Dengan  $r$  konstan, dalam jangka panjang apabila keseluruhan proses penyesuaian telah terjadi, kenaikan laju akan sepenuhnya tercermin pada suku bunga nominal. Dengan kata lain suku bunga nominal dalam jangka panjang akan meningkat sebesar kenaikan inflasi (Dornbusch dan Fisher, 1990:593).

Menurut teori Keynesian, tingkat suku bunga ditentukan oleh penawaran dan permintaan uang. Ada tiga motif (transaksi, berjaga-jaga, dan spekulasi) mengapa orang menghendaki memegang uang tunai. Tiga motif inilah yang menyebabkan timbulnya “permintaan akan uang”, yang diberi nama *Liquidity Preference*. Nama ini mempunyai makna tertentu, yaitu bahwa permintaan akan uang menurut teori keynes berlandaskan pada konsepsi bahwa orang pada umumnya menginginkan dirinya tetap *likuid* untuk memenuhi tiga motif tersebut.

## 6. Jumlah Kantor Bank

Bank dalam kehidupan sehari-hari dikenal sebagai lembaga keuangan yang kegiatan utamanya menerima simpanan dari masyarakat yang berupa

simpanan giro, tabungan, dan deposito. Bank juga dikenal sebagai tempat untuk menukar uang, tempat meminjam uang (kredit), memindahkan uang, dan lain-lain. Aktivitas perbankan tidak terlepas dari masalah keuangan. Sesuai perkembangan jaman jasa-jasa bank semakin beragam. Akibat dari kebutuhan masyarakat akan jasa keuangan semakin meningkat, maka peranan perbankan semakin dibutuhkan oleh seluruh lapisan masyarakat baik di negara maju maupun di negara berkembang.

Kantor bank ada beberapa jenis, yang dimaksud jenis-jenis kantor bank dapat dilihat dari luasnya kegiatan jasa-jasa bank yang ditawarkan dalam suatu cabang bank. Luasnya kegiatan ini tergantung dari kebijaksanaan kantor pusat bank tersebut. Disamping itu besar kecilnya cabang bank tersebut tergantung pula dari wilayah operasinya. Jenis-jenis kantor bank yang dimaksud adalah sebagai berikut (Kasmir, 2004:45) :

- a. Kantor pusat, merupakan kantor dimana semua kegiatan perencanaan sampai kepada pengawasan terdapat di kantor ini. Kantor pusat tidak melakukan kegiatan operasional sebagaimana kantor bank lainnya akan tetapi mengendalikan jalannya kebijaksanaan kantor pusat terhadap kantor cabangnya.
- b. Kantor cabang penuh, merupakan kantor cabang yang memberikan jasa bank paling lengkap. Dengan kata lain semua kegiatan perbankan ada di kantor cabang penuh dan biasanya kantor cabang penuh membawahi kantor cabang pembantu.
- c. Kantor cabang pembantu, merupakan kantor cabang yang berada di bawah kantor cabang penuh dimana kegiatan jasa bank yang dilayani

hanya sebagian saja. Dan perubahan kantor cabang pembantu menjadi kantor cabang penuh dimungkinkan terjadi apabila memang cabang tersebut sudah memenuhi kriteria sebagai kantor cabang penuh dari kantor pusat.

- d. Kantor kas, merupakan kantor bank yang paling kecil dimana kegiatannya hanya meliputi teller/kasir saja. Dengan kata lain kantor kas hanya melakukan sebagian kecil dari kegiatan perbankan dan berada di bawah cabang pembantu atau cabang penuh.

Jumlah bank di Indonesia secara umum mengalami perkembangan seiring dengan perkembangan jaman. Sejak tahun 1984 hingga tahun 1998 perkembangan jumlah bank terus meningkat, tetapi setelah tahun 1998 perkembangan jumlah bank sedikit mengalami penurunan. Hal ini dikarenakan banyak bank yang dilikuidasi akibat krisis ekonomi pada tahun 1998. Meski demikian, jumlah kantor bank dari tahun ke tahun terus meningkat, karena banyak bank berkembang sehingga berekspansi dan meningkatkan jumlah kantornya.

Bertambahnya jumlah kantor bank berarti akan meningkatkan pelayanan dan memberikan kemudahan akses bagi masyarakat ke kantor bank sehingga menimbulkan peningkatan simpanan dana-dana tabungan, deposito, dan peningkatan permintaan akan kredit. Adanya kebijakan deregulasi pada umumnya dan PAKTO'88 pada khususnya diharapkan bisa berhasil meningkatkan kegiatan perekonomian melalui swadana untuk menurunkan biaya operasional bank. Meningkatnya permintaan akan kredit dapat meningkatkan penawaran tabungan dan deposito akibat dibukanya



kesempatan mendirikan bank baru, yang disertai dengan menurunnya biaya operasi sebagai akibat meningkatkan persaingan. Sehingga diharapkan bahwa transaksi kredit perbankan, tabungan, dan deposito meningkat. Peningkatan transaksi kredit, tabungan, dan deposito diharapkan akan meningkatkan kegiatan ekonomi dalam negeri dengan peningkatan pada besarnya kredit yang dimanfaatkan masyarakat yang pada akhirnya akan memberikan dampak positif terhadap pertumbuhan produk nasional dan meluasnya kesempatan kerja (Reksoprayitno, 1992:203 dalam Rosita, 2005).

## 7. Teori Inflasi

Inflasi merupakan salah satu bentuk penyakit ekonomi yang sering kambuh dan dialami oleh hampir semua negara, baik itu negara-negara berkembang maupun negara maju sekalipun. Definisi inflasi menyatakan bahwa inflasi merupakan kecenderungan dari harga-harga untuk menaik secara umum dan terus-menerus. Kenaikan harga dari satu atau dua barang tidak dapat disebut sebagai inflasi, kecuali bila kenaikan tersebut mengakibatkan kenaikan sebagian besar harga dari barang-barang lain (Boediono, 1998:97). Inflasi berdasarkan parah tidaknya dapat dibedakan menjadi :

- a. Inflasi ringan (dibawah 10% setahun)
- b. Inflasi sedang (antara 10 – 30% setahun)
- c. Inflasi berat (antara 30 – 100% setahun)
- d. Hiperinflasi (di atas 100% setahun)

Sedangkan berdasarkan sebab musabab awalnya, inflasi dibedakan menjadi 2 (dua) macam :

- a. Inflasi yang timbul karena permintaan masyarakat akan berbagai barang terlalu kuat. Inflasi semacam ini disebut dengan *demand inflation*.
- b. Inflasi yang timbul karena kenaikan ongkos produksi. Inflasi ini disebut dengan *cost inflation*.

Lalu berdasarkan asal inflasi, inflasi dibedakan menjadi :

- a. Inflasi yang berasal dari dalam negeri (*domestic inflation*).
- b. Inflasi yang berasal dari luar negeri (*imported inflation*).

Menurut Boediono ada 3 (tiga) teori pokok mengenai inflasi, antara lain adalah :

- a. Teori Kuantitas

Teori ini menyoroti peranan dalam proses inflasi dari jumlah uang yang beredar dan harapan masyarakat mengenai kenaikan harga-harga (*expectation*). Ada 2 hal penting dari teori Kuantitas ini : pertama, laju inflasi terjadi jika ada penambahan volume uang beredar. Kedua, laju inflasi terjadi oleh harapan masyarakat mengenai kenaikan harga di masa yang akan datang.

- b. Teori Keynes

Proses inflasi menurut teori ini adalah proses perebutan bagian rezeki diantara kelompok-kelompok sosial yang menginginkan bagian yang lebih besar daripada yang bisa disediakan oleh masyarakat tersebut. Proses perebutan ini akhirnya diterjemahkan menjadi keadaan dimana permintaan masyarakat akan barang-barang selalu melebihi jumlah

barang-barang yang tersedia. Keadaan ini menimbulkan *inflation gap*.

*Inflation gap* terjadi apabila jumlah dari permintaan-permintaan efektif dari semua golongan tersebut pada tingkat harga yang berlaku melebihi jumlah maksimum dari barang-barang yang dihasilkan oleh masyarakat. Harga-harga akan naik, karena permintaan total melebihi jumlah barang yang tersedia.

Adanya kenaikan harga-harga yang disebabkan oleh faktor inflasi akan mengakibatkan kegiatan rencana pembelian barang dari golongan-golongan tersebut tidak terpenuhi, selanjutnya mereka akan berusaha untuk memperoleh dana yang lebih besar lagi, baik golongan pemerintah melalui pencetakan uang baru, atau para pengusaha swasta melalui kredit dari bank, atau pekerja kenaikan tingkat upah yang lebih besar. Proses inflasi akan terus berlangsung selama jumlah permintaan efektif dari semua golongan masyarakat melebihi jumlah output yang bisa dihasilkan pada tingkat harga yang berlaku.

c. Teori Strukturalis

Teori Strukturalis lebih menekankan pada faktor-faktor struktural dari perekonomian yang menyebabkan terjadinya inflasi, teori ini disebut juga teori inflasi jangka panjang karena yang dimaksud dengan faktor-faktor struktural di sini adalah faktor-faktor yang hanya bisa berubah secara gradual dan dalam jangka panjang.

Teori ini memberi tekanan pada ketegaran (*inflexibilities*) dari struktur perekonomian negara-negara sedang berkembang. Ada dua ketegaran yang menyebabkan inflasi, yaitu ketegaran berupa

ketidakelastisan dari penerimaan ekspor dan ketegaran berupa ketidakelastisan dari penawaran bahan makanan dalam negeri. Kedua proses di atas pada umumnya berkaitan dan memperkuat satu sama lain dalam menyebabkan inflasi.

Ketegaran yang merupakan “ketidakelastisan” dari penerimaan ekspor ini adalah ketegaran di mana nilai ekspor tumbuh secara lamban dibanding dengan pertumbuhan sektor-sektor lain. Dasar penukaran yang makin memburuk dan supply barang-barang ekspor yang tidak elastis ini akan menyebabkan terjadinya kelambanan tersebut. Kelambanan pertumbuhan penerimaan ekspor ini berarti kelambanan kemampuan untuk mengimpor barang-barang yang dibutuhkan. Sedang bagi suatu negara untuk mencapai target pertumbuhannya mengambil kebijaksanaan pembangunan “*import substitution strategy*”. Inflasi terjadi jika proses substitusi impor ini makin meluas, sehingga menaikkan biaya produksi ke berbagai barang, sehingga makin banyak harga-harga yang naik.

## 8. Teori Permintaan

Permintaan menurut ilmu ekonomi diartikan sebagai jumlah barang yang dibeli oleh sejumlah konsumen dengan harga pada waktu dan tempat tertentu. Permintaan yang didukung oleh kekuatan daya beli disebut permintaan efektif, sedangkan permintaan yang hanya didasarkan atas kebutuhan saja disebut sebagai permintaan absolut atau potensial.

Teori permintaan menerangkan tentang ciri hubungan antara jumlah permintaan dan harga. Hukum permintaan menjelaskan sifat keterkaitan antara permintaan suatu barang dengan harganya. Pada dasarnya hukum

permintaan merupakan suatu hipotesa yang menyatakan : makin rendah harga suatu barang, maka banyak permintaan atas barang tersebut; dan sebaliknya makin tinggi harga suatu barang, makin sedikit permintaan atas barang tersebut.

Permintaan seseorang atau masyarakat terhadap suatu barang ditentukan oleh banyak faktor. Menurut Sukirno (1996) faktor-faktor tersebut antara lain:

- a. Harga barang tersebut.
- b. Harga barang lain yang mempunyai kaitan erat dengan barang tersebut.
- c. Pendapatan rumah tangga dan pendapatan rata-rata masyarakat.
- d. Corak distribusi pendapatan dalam masyarakat.
- e. Citarasa masyarakat.
- f. Jumlah penduduk.
- g. Ramalan mengenai keadaan di masa yang akan datang.
- h. Dan lain-lain.

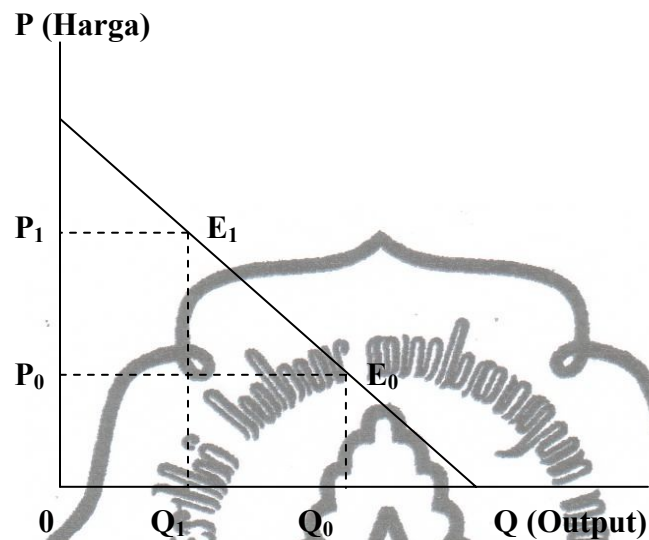
Dalam fungsi matematis, fungsi permintaan akan suatu barang dapat dituliskan sebagai berikut :

$$Q_D = f (\text{harga, harga komoditas lain, pendapatan, corak distribusi pendapatan dalam masyarakat, citarasa masyarakat, jumlah penduduk, ramalan di masa datang, dll}).$$

Artinya komoditas yang diminta merupakan fungsi dari harga, harga komoditas lain, pendapatan corak distribusi pendapatan dalam masyarakat, citarasa masyarakat, jumlah penduduk, ramalan di masa datang, dll.

Fungsi permintaan secara grafis memiliki *slope* yang negatif atau mempunyai kemiringan dari kiri atas ke kanan bawah. Kurva permintaan terhadap suatu barang tertentu dapat digambarkan secara grafis seperti yang ditunjukkan gambar berikut :

**Gambar 2.3**  
**Kurva Permintaan**



Sumbu horizontal dengan dengan tanda Q menunjukkan jumlah satuan unit barang dan jasa yang diminta. Sedangkan sumbu vertikal dengan tanda P adalah harga barang dan jasa yang diminta. Keseimbangan harga pertama dicapai pada titik  $E_0$  dimana menunjukkan jumlah barang dan jasa yang diminta sebanyak  $Q_0$  dengan harga  $P_0$ . Jika harga naik dari  $P_0$  menjadi  $P_1$ , maka jumlah barang yang diminta turun dari  $Q_0$  menjadi  $Q_1$ .



**B. Hubungan Produk Domestik Bruto (PDB), Tingkat Suku Bunga Kredit, Jumlah Kantor Bank, dan Tingkat Inflasi terhadap Permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)**

**1. Produk Domestik Bruto (PDB)**

Pendapatan secara umum merupakan penghasilan yang diterima baik yang berupa gaji atau upah, pendapatan dari usaha, maupun pendapatan dari lainnya (Sukirno, 1999:49). Pendapatan masyarakat atau pendapatan nasional dalam penelitian ini dapat dilihat dari Produk Domestik Bruto (PDB). Produk Domestik Bruto (PDB) adalah jumlah nilai output total yang dihasilkan dalam batas wilayah suatu negara selama satu tahun.

Kesanggupan masyarakat untuk memperoleh rumah baik secara *cash* maupun kredit adalah tidak terlepas dari seberapa besar pendapatan yang diterima oleh masyarakat. Secara umum pendapatan masing-masing penduduk tercermin dari Produk Domestik Bruto (PDB) perkapita, yakni PDB dibagi jumlah penduduk pada pertengahan tahun. Produk Domestik Bruto (PDB) yang dikenal dengan pendapatan nasional merupakan data statistik yang merangkum perolehan nilai tambah dari seluruh kegiatan ekonomi di suatu wilayah.

Produk Domestik Bruto (PDB) sebagai indikator ekonomi ini dapat dimanfaatkan untuk memberikan gambaran situasi ekonomi suatu wilayah, diantaranya PDB perkapita atas harga konstan menunjukkan nilai PDB riil. Dari kenaikan PDB menunjukkan kenaikan pendapatan. Dan dari data tersebut dapat dilihat pengaruh pendapatan masyarakat terhadap permintaan kredit pemilikan rumah.

Teori Irving Fisher *the simple theory of money demand* menyatakan bahwa permintaan uang akan meningkat bersamaan dengan peningkatan pendapatan. Teori Cambridge *theory of money demand* menyatakan bahwa uang adalah proporsional terhadap pendapatan (Baye dan Jansen, 2000;490-495 dalam Wardana, 2006).

Apabila pendapatan hidup individu ini meningkat dan tidak terjadi resesi ekonomi atau inflasi besar, pertumbuhan rumah akan lebih kompleks di mana kecenderungan untuk memiliki rumah akan meningkat dalam arti kuantitas maupun kualitas, di samping makin meningkatnya pertumbuhan perumahan yang memenuhi selera konsumen. Sehingga permintaan kredit pemilikan rumah akan meningkat seiring dengan peningkatan pendapatan.

## 2. Tingkat Suku Bunga Kredit

Suku bunga kredit adalah harga/biaya dari penggunaan dana yang tersedia untuk dipinjamkan. Suku bunga kredit berhubungan negatif terhadap permintaan kredit. Artinya semakin tinggi suku bunga kredit yang mencerminkan semakin mahalnya biaya maka akan menurunkan permintaan kredit, dan sebaliknya semakin rendah suku bunga kredit yang mencerminkan semakin murah biaya akan meningkatkan permintaan kredit. Fenomena ini mencerminkan bahwa masih tingginya suku bunga kredit saat ini menjadi salah satu pertimbangan masyarakat untuk melakukan permohonan kredit kepada bank.

## 3. Jumlah Kantor Bank

Perkembangan perbankan yang ditandai dengan meningkatnya jumlah kantor bank menunjukkan peningkatan pelayanan kepada masyarakat. Jumlah

kantor bank berhubungan positif terhadap permintaan kredit. Artinya, dengan bertambahnya jumlah kantor bank yang tersebar di beberapa daerah akan memberikan kemudahan akses kepada masyarakat untuk ke bank. Maka masyarakat akan mudah melakukan simpanan tabungan, deposito, serta melakukan permohonan kredit khususnya kredit pemilikan rumah (KPR) pada bank tersebut.

Selain itu peningkatan simpanan di bank yang berupa tabungan maupun deposito akan menyebabkan peningkatan sumber dana yang diperoleh bank, sehingga meningkatkan penyaluran kredit dan permintaan kredit akan meningkat juga. Jadi semakin banyak jumlah kantor bank, maka akan meningkatkan permintaan kredit dan sebaliknya.

#### 4. Tingkat Inflasi

Definisi inflasi menyatakan bahwa inflasi merupakan kecenderungan dari harga-harga untuk menaik secara umum dan terus-menerus. Kenaikan harga dari satu atau dua barang tidak dapat disebut sebagai inflasi, kecuali bila kenaikan tersebut mengakibatkan kenaikan sebagian besar harga dari barang-barang lain (Boediono, 1998:97).

Tingkat inflasi berhubungan positif terhadap permintaan kredit. Karena naiknya tingkat inflasi mengakibatkan kenaikan harga-harga, maka dengan kenaikan harga-harga tersebut masyarakat akan memerlukan dana yang lebih dari sebelumnya untuk memenuhi kebutuhannya. Baik untuk kebutuhan konsumsi/rumah tangga maupun kebutuhan investasi. Sehingga masyarakat memerlukan bantuan dana berupa kredit dari perbankan. Seperti dalam motif transaksi dalam permintaan uang, bahwa semakin tinggi harga

maka semakin banyak permintaan uang masyarakat. (Bank Indonesia, 2002:71 dalam Wardana, 2006).

perpustakaan.uns.ac.id

digilib.uns.ac.id

### C. Penelitian Terdahulu

Taylor (2007) dalam penelitian yang berjudul *Housing and Monetary Policy*, menggunakan uji kausalitas Granger dua arah menguji hubungan antara tingkat inflasi harga perumahan dengan pembangunan perumahan. Dan hasilnya membuktikan bahwa ada hubungan interaksi yang erat antara tingkat inflasi harga perumahan dengan pembangunan perumahan.

Ardhiani R.R (2005) dalam penelitian yang berjudul *Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Permintaan Kredit Investasi pada Bank Umum di Indonesia Tahun 1983-2003*. Penelitian tersebut menggunakan model analisis regresi linear berganda, dimana variabel dependen adalah permintaan kredit pada bank umum dan variabel independennya antara lain jumlah dana masyarakat, jumlah bank umum, dan suku bunga investasi. Dari hasil penelitian menemukan bahwa secara keseluruhan dana masyarakat, jumlah bank umum, dan suku bunga kredit investasi berpengaruh secara signifikan terhadap kredit investasi pada Bank Umum di Indonesia.

Selain itu, Diana Ari W (2006) dalam penelitian berjudul *Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Perkembangan Kredit pada Bank Umum di Indonesia setelah Krisis Moneter (Tahun 2000-2005)*. Dalam penelitian ini variabel indepenennya adalah PDRB, suku bunga kredit, tingkat inflasi, dan total aktiva bank umum. Dan hasilnya menyimpulkan bahwa variabel PDRB, suku bunga kredit, tingkat inflasi, dan total aktiva bank umum secara bersama-sama

berpengaruh signifikan terhadap kredit pada taraf signifikan 5%. Dari hasil penelitian diperoleh juga koefisien determinan ( $R^2$ ) sebesar 0,8901 yang menunjukkan bahwa 89,01% dari perkembangan kredit dapat dijelaskan oleh variasi variabel PRB, suku bunga kredit, tingkat inflasi, dan total aktiva bank umum. Sedangkan sisanya 10,99% dijelaskan oleh variasi variabel di luar model.

Puji Purwanti (2010) dalam penelitiannya berjudul *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Permintaan Kredit Perbankan pada Bank Umum di Jawa Tengah Tahun 1993-2008*. Dari penelitian tersebut disimpulkan bahwa Pendapatan Regional Domestik Bruto (PDRB), suku bunga kredit, tingkat inflasi, dan variabel *dummy* krisis ekonomi berpengaruh secara signifikan terhadap variabel permintaan kredit.

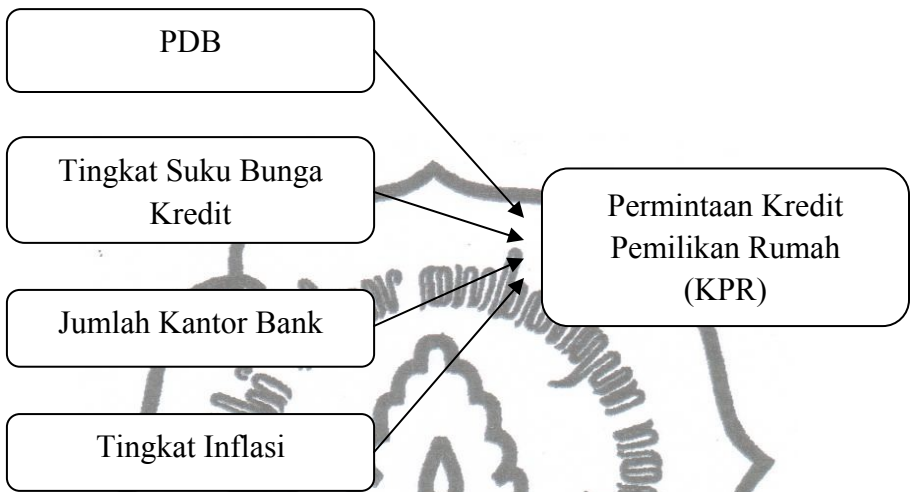
#### **D. Kerangka Pemikiran**

KPR sebagai suatu sistem pelunasan dalam proses pemilikan rumah, tentunya tidak terlepas dari peranan bank/lembaga keuangan sebagai pihak kreditur (pemberi kredit). Permintaan masyarakat terhadap kredit pemilikan rumah (KPR) dipengaruhi oleh pendapatan (PDB), tingkat suku bunga kredit, banyaknya jumlah kantor bank, dan tingkat inflasi dalam perekonomian. Dalam penelitian ini yang bertindak sebagai variabel independen/variabel bebas adalah PDB, tingkat suku bunga kredit, jumlah kantor bank, dan tingkat inflasi. Sedangkan variabel dependen/variabel terikat adalah permintaan kredit pemilikan rumah (KPR).

Untuk menyederhanakan hubungan antar variabel dependen dan independen maka pembatasan masalah dalam penelitian ini mengenai pengaruh

pendapatan masyarakat yang tercermin dalam Produk Domestik Bruto (PDB), tingkat suku bunga, dan jumlah bank terhadap permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada bank umum di Indonesia. Untuk mempermudah pemahaman pemikiran konseptual di dalam penulisan ini, digambarkan suatu kerangka yang sistematis sebagai berikut :

**Gambar 2.4**  
**Kerangka pemikiran**



**E. Hipotesis**

Berdasarkan latar belakang masalah, dan perumusan masalah maka dapat diambil suatu hipotesis yang merupakan kesimpulan yang bersifat sementara dan masih harus diuji kebenarannya. Hipotesis yang dapat dikemukakan dalam penelitian ini adalah :

1. Pendapatan masyarakat yang tercermin dalam Produk Domesti Bruto (PDB) diduga berpengaruh secara signifikan dan berhubungan positif terhadap permintaan kredit pemilikan rumah.



2. Tingkat suku bunga diduga berpengaruh secara signifikan dan berhubungan negatif terhadap permintaan kredit pemilikan rumah.
3. Jumlah kantor bank diduga berpengaruh secara signifikan dan berhubungan positif terhadap permintaan kredit pemilikan rumah.
4. Tingkat inflasi diduga berpengaruh secara signifikan dan berhubungan positif terhadap permintaan kredit pemilikan rumah.



### BAB III

perpustakaan.uns.ac.id

#### METODE PENELITIAN

digilib.uns.ac.id

##### A. Ruang Lingkup Penelitian

Penelitian ini menganalisis tentang permintaan kredit pemilikan rumah (KPR) pada bank umum di Indonesia. Faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan kredit pemilikan rumah tersebut antara lain pendapatan masyarakat yang tercermin dalam Produk Domestik Bruto (PDB), tingkat suku bunga kredit, jumlah kantor bank, dan tingkat inflasi selama kurun waktu 2003 – 2010.

##### B. Jenis dan Sumber Data

Data yang digunakan untuk melakukan analisis serta mencapai tujuan penelitian adalah *Data Sekunder* yang merupakan data *time series* triwulan dari tahun 2003:1 – 2010:3. Data tersebut diperoleh melalui pencarian, pemilihan, dan pencatatan dari dokumen statistik berbagai lembaga terkait seperti Bank Indonesia (BI), serta beberapa bahan pustaka lainnya berupa literatur dari buku-buku, jurnal, majalah, dan internet yang berhubungan dengan topik penelitian. Pengambilan data mencakup Laporan Statistik Ekonomi Keuangan Indonesia (SEKI), Laporan Statistik Perbankan Indonesia (SPI) dan mengacu kepada beberapa penelitian sebelumnya. Data yang digunakan dalam penelitian antara lain sebagai berikut :

Tebel 3.1  
Data, Klasifikasi Variabel, Simbol, Satuan, dan Sumber Data

[perpustakaan.uns.ac.id](http://perpustakaan.uns.ac.id)

[digilib.uns.ac.id](http://digilib.uns.ac.id)

Variabel	Klasifikasi Variabel	Simbol	Satuan	Sumber
Permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	Variabel Terikat	KPR	Milyar Rupiah (Rp)	Bank Indonesia (BI)
Produk Domestik Bruto (PDB)	Variabel Bebas	PDB	Milyar Rupiah (Rp)	Bank Indonesia (BI)
Tingkat Suku Bunga Kredit	Variabel Bebas	R	Persen (%)	Bank Indonesia (BI)
Jumlah Kantor Bank Umum	Variabel Bebas	JKB	Satuan	Bank Indonesia (BI)
Laju inflasi	Variabel Bebas	INF	Persen (%)	Bank Indonesia (BI)

C. Definisi Operasional Variabel

1. Permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Merupakan keseluruhan pinjaman properti yang diberikan oleh bank umum (dalam rupiah). Data operasional ini diperoleh dari Laporan Statistik Ekonomi Keuangan Indonesia (SEKI) yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia (BI) berdasarkan perhitungan bulanan dan dinyatakan dalam satuan milyar rupiah.

2. Produk Domestik Bruto (PDB)

Merupakan jumlah output total yang dihasilkan dalam batas wilayah suatu negara selama satu tahun yang dihitung berdasarkan harga konstan pada periode tersebut. Data operasional ini diperoleh data query dari Laporan Statistik Ekonomi Keuangan Indonesia (SEKI) yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia

(BI) berdasarkan perhitungan triwulan dan dinyatakan dalam satuan milyar rupiah pada periode tahun 2002-2010.

perpustakaan.uns.ac.id

digilib.uns.ac.id

### 3. Tingkat Suku Bunga Kredit

Merupakan besarnya tingkat suku bunga kredit konsumsi yang ditetapkan untuk penyaluran kredit konsumsi termasuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Data operasional ini diperoleh dari Laporan Statistik Ekonomi Keuangan Indonesia (SEKI) yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia (BI) berdasarkan perhitungan bulanan yang dinyatakan dalam persen dan diolah menjadi perhitungan triwulan (tiga bulan).

### 4. Jumlah Kantor Bank Umum

Merupakan perkembangan jumlah kantor bank umum yang ada di Indonesia tiap bulan. Data operasional ini diperoleh dari Laporan Statistik Perbankan Indonesia yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia (BI) berdasarkan perhitungan bulanan dalam satuan dan diolah menjadi perhitungan triwulan (tiga bulan).

### 5. Laju Inflasi

Merupakan indeks inflasi atau besarnya tingkat inflasi (indeks harga konsumsi) di Indonesia tiap bulan berdasarkan perhitungan inflasi tahunan. Data operasional ini diperoleh dari Laporan Statistik Ekonomi Keuangan Indonesia (SEKI) yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia (BI) berdasarkan perhitungan bulanan yang dinyatakan dalam persen dan diolah menjadi perhitungan triwulan (tiga bulan).

D. Teknik Analisis

Alat analisis yang digunakan untuk mengetahui pengaruh Produk Domestik Bruto (PDB), tingkat suku bunga kredit, jumlah kantor bank, dan tingkat inflasi terhadap permintaan kredit pemilikan rumah pada bank umum adalah metode analisis regresi berganda (*multiple regression*) model double log dimana jumlah variabel independen dalam penelitian ini lebih dari satu.

Fungsi regresi double log dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

$$\text{Log KPR} = \beta_0 + \beta_1 \text{Log PDB} + \beta_2 r + \beta_3 \text{Log JKB} + \beta_4 \text{INF} + e_i$$

Dimana :

- KPR = Permintaan Kredit Pemilikan Rumah (Milyar Rupiah)
- $\beta_0$  = Konstanta Regresi
- PDB = Produk Domestik Bruto atas Harga Konstan (Milyar Rupiah)
- $\beta_1$  = Koefisien Regresi Variabel PDB
- r = Suku Bunga Kredit (%)
- $\beta_2$  = Koefisien Regresi Variabel R
- JKB = Jumlah Kantor Bank Umum di Indonesia
- $\beta_3$  = Koefisien Regresi Variabel JKB
- INF = Tingkat Inflasi (%)
- $\beta_4$  = Koefisien Regresi Variabel INF
- $e_i$  = Kesalahan Pengganggu

Dengan hasil estimasi menggunakan model tersebut di atas kemudian dapat dilakukan uji ekonometrik/uji asumsi klasik dan uji statistik. [perpustakaan.uns.ac.id](http://perpustakaan.uns.ac.id) [digilib.uns.ac.id](http://digilib.uns.ac.id)

### 1. Uji Ekonometrik / Uji Asumsi Klasik

Pengujian ini digunakan untuk melihat apakah model yang diteliti akan mengalami penyimpangan asumsi klasik atau tidak, maka pengadaaan pemeriksaan terhadap penyimpangan asumsi klasik tersebut harus dilakukan:

#### a. Multikolinieritas

Multikolinieritas adalah hubungan yang terjadi diantara variabel-variabel independen atau suatu keadaan di mana terdapat hubungan yang linier sempurna atau pasti di antara variabel-variabel bebas dalam suatu model regresi, pengujian terhadap gejala multikolinearitas dapat dilakukan dengan membandingkan koefisien determinasi parsial, ( $r^2$ ) dengan koefisien determinasi majemuk ( $R^2$ ) regresi awal atau yang disebut dengan metode Klein rule of Thumbs. Jika  $r^2 < R^2$  maka tidak ada multikolinieritas (Gujarati, 2003).

Atau suatu tanda yang jelas dari adanya gejala multikolinieritas dapat dilihat pada saat  $R^2$  sangat tinggi, namun tidak ada satupun dari koefisien regresi yang signifikan secara statistik melalui uji t.

#### b. Heteroskedastisitas

Asumsi dari model regresi linier berganda, yaitu kesalahan pengganggu mempunyai varians yang sama. Apabila asumsi tersebut tidak terpenuhi maka akan terjadi heteroskedastisitas. Yaitu suatu keadaan dimana varians dari kesalahan pengganggu tidak sama untuk semua nilai variabel bebas. Dengan kata lain heteroskedastisitas adalah keadaan



dimana faktor gangguan tidak memiliki varian yang sama (Gujarati,

2003).  
perpustakaan.uns.ac.id

digilib.uns.ac.id

Ada beberapa metode yang dapat digunakan untuk mendeteksi ada tidaknya masalah heteroskedastisitas, yaitu dengan uji *Park*, uji *Glejser*, uji *Spearman's rank correlation*, uji *Goldfeld-Quandt*, uji *Breusch-Pagan-Godfrey*, uji *White*, dan lainnya. Dalam penelitian ini penulis menggunakan uji *White Test*, yaitu dengan cara meregresi residual kuadrat ( $e_i^2$ ) dengan variabel bebas, variabel bebas kuadrat dan perkalian variabel bebas. Dapatkan nilai  $R^2$  untuk menghitung  $x^2$ , di mana  $x^2 = \text{Obs} \times R \text{ square}$ .

#### Uji White

Uji Hipotesis untuk menentukan ada tidaknya heteroskedastisitas.

$H_0 : \beta_1 = \beta_2 = \beta_3 = \dots = \beta_q = 0$ , Tidak ada heteroskedastisitas

$H_a : \beta_1 \neq \beta_2 \neq \beta_3 \neq \dots \neq \beta_q \neq 0$ , Ada heteroskedastisitas

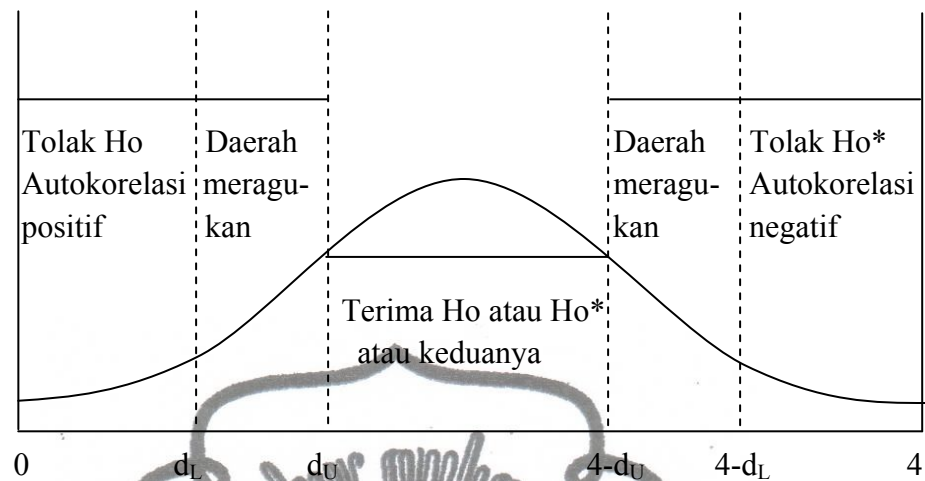
Perbandingan antara  $\text{Obs} \times R \text{ square}$  ( $x^2 - \text{hitung}$ ) dengan  $x^2 - \text{tabel}$ , yang menunjukkan bahwa  $\text{Obs} \times R \text{ square}$  ( $x^2 - \text{hitung}$ )  $< x^2 - \text{tabel}$ , berarti  $H_0$  tidak dapat ditolak. Dari hasil uji *White Test* tersebut dapat disimpulkan bahwa tidak ada heteroskedastisitas. Sedangkan jika nilai  $\text{Obs} \times R \text{ square}$  ( $x^2 - \text{hitung}$ )  $> x^2 - \text{tabel}$ , berarti  $H_0$  dapat ditolak. Dari hasil uji *White Test* tersebut dapat disimpulkan bahwa ada heteroskedastisitas.

#### c. Autokorelasi

Adalah keadaan dimana faktor-faktor pengganggu yang satu dengan yang lain saling berhubungan, pengujian terhadap gejala autokorelasi dapat dilakukan dengan uji *Durbin-Watson (DW)*, yaitu

dengan cara membandingkan antara DW statistik ( $d$ ) dengan  $d_L$  dan  $d_U$ ,  
jika DW statistik berada diantara  $d_U$  dan  $4-d_U$  maka tidak ada autokorelasi

Gambar 3.1  
Daerah Kritis Statistik Durbin-Watson (DW)



Sumber : Gujarati, 2006

Untuk menentukan ada tidaknya autokorelasi dapat dilihat dengan jelas pada tabel berikut :

Tabel 3.2  
Uji Durbin-Watson : Aturan Keputusan

Hipotesis nol	Keputusan	Jika
Tidak ada autokorelasi positif	Tolak	$0 < d < d_L$
Tidak ada autokorelasi positif	Tidak ada keputusan	$d_L \leq d \leq d_U$
Tidak ada autokorelasi negatif	Tolak	$4-d_L < d < 4$
Tidak ada autokorelasi negatif	Tidak ada keputusan	$4-d_U \leq d \leq 4-d_L$
Tidak ada autokorelasi positif atau negatif	Tidak Ditolak	$d_U < d < 4- d_U$

Sumber : Gujarati, 2006

Pengujian selanjutnya untuk menghindari masalah pengujian autokorelasi dengan menggunakan metode Durbin-Watson dan test. dilakukan pengujian masalah autokorelasi dengan metode Breusch-Godfrey (B-G) test. Langkah-langkah pengujian B-G test adalah sebagai berikut :

- 1) Estimasi persamaan regresi dengan OLS, dapatkan nilai residualnya ( $u_t$ ).
- 2) Regresi  $u_t$  terhadap variabel bebas dan  $u_{t-1}, \dots, u_{t-p}$
- 3) Hitung  $(n-p) R^2 \sim \chi^2$ . Jika lebih besar dari nilai tabel Chi-square dengan df p, menolak hipotesis bahwa setidaknya ada koefisien autokorelasi yang berbeda dengan nol.
- 4) Kesimpulan ada tidaknya masalah autokorelasi dapat dilihat berdasarkan nilai probabilitas Obs\*R<sup>2</sup>-squared, jika probabilitas Obs\*R<sup>2</sup>-squared lebih besar dari 5% maka tidak terdapat masalah autokorelasi pada model begitu pula sebaliknya jika probabilitas Obs\*R<sup>2</sup>-squared lebih kecil dari 5% maka terjadi masalah autokorelasi.

## 2. Uji Statistik (pengujian secara individual)

### a. Uji t Statistik

Uji t statistik merupakan pengujian variabel-variabel penjelas secara individual yang dilakukan untuk melihat apakah variabel independen tersebut secara individu berpengaruh secara signifikan terhadap variabel dependen dengan menganggap variabel lainnya konstan.

- 1) Merumuskan hipotesis dengan menyusun formulasi  $H_0$  dan  $H_a$

$H_0 : \beta_i = 0$

digilib.uns.ac.id

Yang berarti tidak ada pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen.

$H_a : \beta_i \neq 0$

Yang berarti ada pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen.

- 2) Menentukan  $t$  table

$$t_{\text{tabel}} = \frac{\alpha}{2} (N - K)$$

Dimana :

$\alpha$  : derajat signifikansi

$N$  : jumlah sampel/observasi

$K$  : banyaknya parameter atau koefisien regresi plus konstanta

- 3) Menentukan  $t$  hitung

$$t_{\text{hitung}} = \frac{\beta_i}{Se(\beta_i)}$$

Dimana :

$\beta_i$  : koefisien regresi

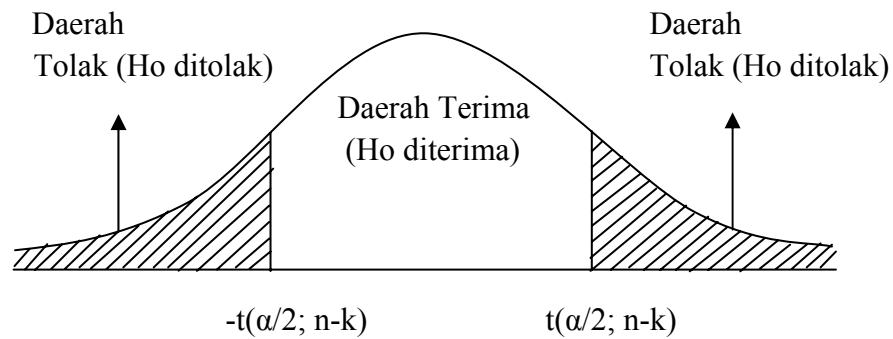
$Se(\beta_i)$  : standart error

- 4) Tingkat signifikansi untuk mengukur  $t_{\text{tabel}}$  ditentukan dengan  $\alpha = 0,05$  dan  $(N - k)$  pengujian dua sisi.
- 5) Menentukan kriteria pengujian

**Gambar 3.2**  
**Daerah Kritis Uji-t Statistik**

perpustakaan.uns.ac.id

digilib.uns.ac.id



Kriteria Pengujian :

- a) Apabila  $-t \text{ tabel} < t \text{ hitung} < t \text{ tabel}$ ,  $H_0$  diterima  $H_a$  ditolak.

Kesimpulannya  $\beta_1$  tidak berbeda dengan nol ( $\beta_1$  tidak signifikan pada tingkat  $\alpha$ ). Ini berarti bahwa variabel independen secara statistik tidak berpengaruh terhadap variabel dependen pada tingkat  $\alpha$ .

- b) Apabila  $t \text{ hitung} < -t \text{ tabel}$  atau  $t \text{ hitung} > +t \text{ tabel}$ ,  $H_0$  ditolak  $H_a$  diterima. Kesimpulannya  $\beta_1$  berbeda dengan nol ( $\beta_1$  signifikan pada tingkat  $\alpha$ ). Ini berarti bahwa variabel independen secara statistik penting atau berpengaruh terhadap variabel dependen pada tingkat  $\alpha$ .

b. Uji F Statistik (uji secara bersama-sama)

Merupakan pengujian variabel-variabel independen secara keseluruhan dan serentak yang dilakukan untuk melihat apakah variabel independen secara keseluruhan mempengaruhi variabel dependen secara signifikan.

- 1) Merumuskan hipotesis dengan menyusun formulasi  $H_0$  dan  $H_a$

perpustakaan.uns.ac.id

$$H_0 : \beta_1 = \beta_2 = \beta_3 = \beta_4 = \beta_5 = 0$$

digilib.uns.ac.id

Yang berarti tidak ada pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen secara bersama-sama.

$$H_a : \beta_1 \neq \beta_2 \neq \beta_3 \neq \beta_4 \neq \beta_5 \neq 0$$

Yang berarti ada pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen secara bersama-sama.

- 2) Menentukan F-hitung

$$F_{hitung} = \frac{R^2 / (k - 1)}{(1 - R^2) / (n - k)}$$

Dimana :

$R^2$  : koefisien determinasi

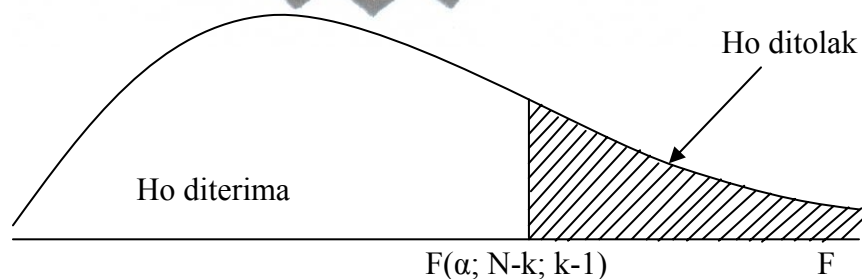
$k$  : banyaknya parameter dalam model termasuk intersep

$n$  : banyaknya sampel

- 3) Tingkat signifikansi untuk mengukur F tabel pada tingkat keyakinan

$\alpha = 0,05$ , dan  $df (N - k, k - 1)$

**Gambar 3.3**  
**Daerah Kritis Uji F**



Kriteria Pengujian :



1)  $F_{\text{tabel}} > F_{\text{hitung}}$ ,  $H_0$  diterima  $H_a$  ditolak. Kesimpulannya  $\beta_1, \beta_2, \beta_3$

tidak berbeda dengan nol ( $\beta_1, \beta_2, \beta_3$  tidak signifikan pada tingkat  $\alpha$ ).

Ini berarti bahwa variabel independen serentak secara statistik tidak berpengaruh terhadap variabel dependen pada tingkat  $\alpha$ .

2)  $F_{\text{tabel}} < F_{\text{hitung}}$ ,  $H_0$  ditolak  $H_a$  diterima. Kesimpulannya  $\beta_1, \beta_2, \beta_3,$

$\beta_4, \beta_5$  berbeda dengan nol ( $\beta_1, \beta_2, \beta_3, \beta_4, \beta_5$  signifikan pada tingkat  $\alpha$ ).

Ini berarti bahwa variabel independen serentak secara statistik penting atau berpengaruh terhadap variabel dependen pada tingkat  $\alpha$ .

### 3. Koefisien Determinasi ( $R^2$ )

Koefisien determinasi ( $R^2$ ) digunakan untuk menunjukkan besarnya variasi yang terjadi pada variabel terikat dapat dijelaskan oleh perubahan-perubahan yang terjadi pada variabel yang berbeda dalam persamaan atau dengan kata lain untuk mengetahui seberapa besar variasi variabel dependen (terikat) yang dapat dijelaskan oleh variabel independen (bebas) (Modul Laboratorium Statistik Ekonomi, 2001:49). Tingkat ketepatan regresi ditentukan oleh besarnya *adjusted*  $R^2$  dengan rumus :

$$R^2 = \frac{1 - (1 - R^2)(n - 1)}{n - k}$$

Nilai  $R^2$  terletak antara 0 dan 1 ( $0 \leq R^2 \leq 1$ ). Jika  $R^2 = 1$ , artinya garis regresi tersebut menjelaskan 100% variasi dalam variabel tidak bebas dan sebaliknya. Jika  $R^2 = 0$ , artinya model tersebut tidak menjelaskan sedikitpun variasi dalam variabel tidak bebas. Sehingga suatu model dikatakan lebih baik apakah koefisien determinasinya mendekati nilai 1.

## BAB IV

### ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan data sekunder yang telah diperoleh dari Bank Indonesia dan berbagai sumber terkait, maka selanjutnya dilakukan penghitungan kuantitatif untuk mengetahui ada tidaknya pengaruh antara variabel independen dengan variabel dependennya. Model analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis Regresi Double Log, melalui model tersebut dapat diketahui ada atau tidaknya pengaruh variabel-variabel independen yang terdiri dari PDB, tingkat suku bunga kredit, jumlah kantor bank, dan tingkat inflasi terhadap variabel dependennya yaitu permintaan kredit pemilikan rumah (KPR) pada bank umum di Indonesia.

#### A. Gambaran Umum Perbankan Indonesia

Sejak awal abad ke-19 bangsa Indonesia telah mengenal lembaga keuangan (bank) dengan didirikannya bank sentral pada zaman penjajahan Belanda yang diberi nama De Javasche Bank pada tanggal 10 Oktober 1827. Hal ini menjadi bukti bahwa perbankan di Indonesia sampai saat ini telah berkiprah lebih dari 175 tahun. Sampai sekarang kondisi perbankan Indonesia telah mengalami banyak perubahan. Pasang surut dunia perbankan di Indonesia tidak dapat dipisahkan dari pengaruh perubahan internal dan perkembangan eksternal yang terjadi selama ini. Perubahan internal merupakan perubahan yang ada di dalam dunia perbankan sendiri. Sementara perubahan eksternal merupakan perubahan di luar dunia perbankan, seperti sektor riil dalam pembangunan,

politik, hukum, dan sosial. Perkembangan faktor-faktor internal dan eksternal perbankan tersebut menyebabkan kondisi perbankan di Indonesia secara umum dapat dikelompokkan dalam empat periode, yaitu (Y. Sri Susilo, 2006 : 73) :

### **1. Kondisi Sebelum Deregulasi**

Kondisi sebelum deregulasi merupakan kondisi perbankan sebelum serangkaian paket-paket deregulasi yang terjadi di sektor riil dan moneter yang dimulai sejak tahun 1980-an. Kondisi perbankan pada masa ini sangat dipengaruhi oleh berbagai kepentingan ekonomi dan politik dari penguasa, yang dalam hal ini adalah pemerintah. Pada masa kolonial kegiatan perbankan di wilayah Hindia-Belanda ini terutama diarahkan untuk melayani kegiatan usaha dari perusahaan-perusahaan besar milik kolonial di wilayah jajahannya serta membantu administrasi anggaran milik pemerintah. Fungsi perbankan pada masa itu hanya sebagai lembaga yang melayani semua kepentingan kolonial dan pemerintah, yaitu memobilisasikan dana dari investor untuk membiayai kebutuhan dana investasi dan modal kerja perusahaan-perusahaan besar milik kolonial, memberikan jasa-jasa keuangan kepada perusahaan-perusahaan besar milik kolonial (seperti giro, garansi bank, pemindahan dana dan lain-lain), membantu pemindahan dana jasa modal dari wilayah kolonial ke negara penjajah, sebagai tempat sementara dari dana hasil pemungutan pajak yang kemudian dikirim ke negara penjajah, dan berfungsi mengadministrasikan anggaran pemerintah untuk membiayai kegiatan pemerintah kolonial.

Sampai masa setelah kemerdekaan dan sebelum adanya deregulasi fungsi perbankan tidak banyak mengalami perubahan. Orientasi masih

banyak dipengaruhi oleh pola yang ditetapkan pada masa penjajahan. Bank-bank yang ada tidak secara tegas diarahkan untuk memobilisasikan dana dari anggota masyarakat dan tidak diarahkan untuk mengembangkan perekonomian rakyat seluas-luasnya. Penekanan kebijakan pada sektor perbankan hanya pada kegiatan usaha-usaha besar dan yang berkaitan dengan program pemerintah. Keadaan ini terjadi karena belum adanya perangkat peraturan dan perundang-undangan yang secara khusus mengatur dunia perbankan.

## 2. Kondisi Sesudah Deregulasi

Periode ini merupakan kondisi perbankan di Indonesia setelah munculnya deregulasi sampai dengan masa sebelum terjadinya krisis ekonomi pada akhir tahun 1990-an. Kondisi perekonomian yang terjadi pada masa sebelum deregulasi seolah-olah menjadi suatu lingkaran yang tidak ada ujung dan pangkalnya dan saling mempengaruhi satu sama lain.

Pada awal dekade 1980-an di pasar dunia terjadi kemerosotan harga minyak sebagai akibat kecenderungan terjadi resesi dunia. Hal tersebut berimbas ke dalam negeri, menyebabkan keadaan ekonomi makro memburuk ditandai dengan inflasi yang tinggi dan kondisi perbankan yang buruk sehingga tidak dapat lagi menopang peningkatan kegiatan ekonomi dan akibatnya kelangsungan pembangunan ekonomi terancam. Untuk mengatasi masalah tersebut pemerintah menempuh serangkaian kebijakan reformasi bidang ekonomi untuk menghindari ancaman krisis yang diakibatkan merosotnya harga minyak tersebut. Tujuan dari kebijakan itu adalah menumbuhkan, mendorong, dan meningkatkan peranan sektor swasta dalam

kehidupan ekonomi untuk mengganti peran pemerintah. Sejak awal dekade 80-an pemerintah menempuh kebijakan deregulasi di berbagai sektor ekonomi, baik sektor perbankan dan keuangan, perdagangan, investasi, dan sebagainya. Kebijakan deregulasi pada dasarnya merupakan kebijakan pengurangan campur tangan langsung pemerintah di bidang ekonomi. Perubahan yang dilakukan dimotori oleh otoritas moneter untuk meningkatkan kinerja dunia perbankan dan pada akhirnya diharapkan akan meningkatkan kinerja di sektor riil.

Kebijakan deregulasi yang telah dilakukan dan terkait dengan dunia perbankan antara lain adalah :

- a. Paket 1 Juni yang berisi tentang :
  - 1) Penghapusan pagu kredit dan pembatasan aktiva lain sebagai instrumen pengendali Jumlah Uang Beredar (JUB).
  - 2) Pengurangan KLBI kecuali untuk sektor-sektor tertentu.
  - 3) Pemberian kebebasan bank untuk menetapkan suku bunga simpanan dan pinjaman kecuali untuk sektor-sektor tertentu.
- b. Bank Indonesia sejak 1984 mengeluarkan SBI.
- c. Bank Indonesia sejak 1985 mengeluarkan ketentuan perdagangan SBPU dan fasilitas diskonto oleh BI.
- d. Paket 27 Oktober 1988 yang berisi tentang :
  - 1) Pengeluaran dana masyarakat, yang meliputi kemudahan pembukaan kantor bank, kejelasan aturan pendirian bank swasta, Bank dan Lembaga Keuangan Bukan Bank bisa menerbitkan sertifikat deposito

tanpa memerlukan izin, semua bank dapat memberikan layanan

perpustakaan.uns.ac.id Tabanas dan tabungan lainnya.

digilib.uns.ac.id

- 2) Efisiensi lembaga keuangan, yang meliputi BUMN dan BUMD bukan bank dapat menempatkan sampai dengan 50% dananya pada bank nasional manapun, Batas Maksimum Pemberian Kredit (BMPK) bagi bank dan lembaga keuangan bukan bank.
  - 3) Pengendalian kebijakan moneter, yang meliputi likuiditas wajib minimum perbankan dan lembaga keuangan bukan bank diturunkan dari 15% menjadi 2% dari jumlah dana pihak ketiga, SBI dan SBPU yang semula berjangka waktu 7 ditambah berjangka waktu sampai dengan 6 bulan, dan batas maksimum pinjaman antarbank ditiadakan.
  - 4) Pengembangan pasar modal, meliputi dikenakannya pajak penghasilan 15% pada bunga deposito berjangka dan sertifikat deposito, penangguhan pengenaan pajak penghasilan terhadap bunga tabungan, perluasan modal bank dan lembaga keuangan bukan bank dapat dilakukan dengan penjualan saham baru melalui pasar modal di samping peningkatan penyertaan oleh pemegang saham.
- e. Paket 20 Desember yang berisi tentang :
- 1) Aturan penyelenggaraan bursa efek oleh swasta.
  - 2) Alternatif sumber pembiayaan berupa sewa guna usaha, anjak piutang, modal ventura, perdagangan surat berharga, kartu kredit, dan pembiayaan konsumen.



3) Bank dan Lembaga Keuangan Bukan Bank dapat melakukan kegiatan

perdagangan surat berharga, kartu kredit, anjak piutang, dan pembiayaan konsumen.

4) Kesempatan pendirian perusahaan asuransi kerugian, asuransi jiwa, resuransi, *broker* asuransi, *adjuster* asuransi, dan aktuaria.

f. Paket 25 Maret 1989 yang berisi tentang :

1) Penyempurnaan paket sebelumnya.

2) Bank dan Lembaga Keuangan Bukan Bank dapat memiliki *net open position* maksimal sebesar 25% dari modal sendiri.

g. Paket 29 Januari 1990 yang berisi tentang penyempurnaan program perkreditan kepada usaha kecil agar dilakukan secara luas oleh semua bank.

h. Paket 28 Februari 1991 yang berisi tentang penyempurnaan paket sebelumnya menuju penyelenggaraan lembaga keuangan dengan prinsip kehati-hatian, sehingga dapat tetap mempertahankan kepercayaan masyarakat terhadap lembaga keuangan.

i. UU Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

j. Paket 29 Mei 1993 yang berisi tentang penyempurnaan aturan kesehatan bank meliputi :

1) Rasio kecukupan modal (*capital adequacy ratio*).

2) Batas maksimum pemberian kredit (BMPK).

3) Pembentukan cadangan piutang.

4) Rasio pinjaman terhadap dana pihak ketiga (*loan to deposit ratio*).

Serangkaian kebijakan di atas telah mengakibatkan banyak perubahan dalam perbankan di Indonesia. Ciri-ciri kondisi perbankan pada masa sebelum deregulasi sudah tidak dapat ditemui lagi pada masa setelah deregulasi, sehingga pada masa setelah deregulasi ini perbankan memiliki ciri-ciri sebagai berikut :

- a. Peraturan yang memberikan kepastian hukum.
- b. Jumlah bank swasta bertambah banyak.
- c. Tingkat persaingan bank yang semakin ketat.
- d. Sertifikat Bank Indonesia dan Surat Berharga Pasar Uang sebagai alternatif penghimpunan dan penyaluran dana.
- e. Kepercayaan masyarakat terhadap bank yang meningkat.
- f. Mobilisasi dana melalui sektor perbankan yang semakin besar.

### **3. Kondisi Saat Krisis Ekonomi Mulai Akhir Tahun 1990-an**

Deregulasi dan penerapan kebijakan lainnya yang terkait dengan sektor moneter dan riil telah menyebabkan sektor perbankan mengalami perkembangan yang cukup pesat yaitu lebih mempunyai kemampuan untuk meningkatkan kinerja ekonomi makro di Indonesia. Perkembangan yang terjadi ini tidak berlangsung lama bahkan mengalami kemunduran total akibat krisis ekonomi.

Krisis ekonomi yang pada awalnya hanya dipandang sebagai krisis moneter ini banyak menyebabkan perubahan dalam kondisi perbankan Indonesia. Tingkat kepercayaan masyarakat baik dalam negeri maupun luar negeri terhadap perbankan nasional menurun drastis. Dengan adanya kepercayaan dari masyarakat yang mau menitipkan dananya pada bank maka

bank dapat menjalankan fungsinya dalam menghimpun dana dan menyalurkannya kepada masyarakat. Jika tingkat kepercayaan masyarakat turun maka menyebabkan eksistensi usaha perbankan menjadi lemah. Kepercayaan masyarakat terhadap bank menurun karena masyarakat banyak mendengar tentang permasalahan yang sedang dihadapi oleh bank-bank yang ada, seperti banyak bank yang melanggar aturan kesehatan bank, banyaknya bank yang mengalami kesulitan likuiditas, berita tentang banyaknya kredit macet, banyaknya bank yang ditutup, terjadinya masalah tentang pengembalian dana simpanan nasabah, dan masalah-masalah perbankan lainnya.

Pada masa krisis ekonomi banyak bank yang makin lama makin meneruskan usahanya karena kondisi riil yang semakin lemah, proporsi kredit macet yang semakin membesar, dan likuiditas yang semakin rendah, sehingga Bank Indonesia tidak mempunyai alternatif lain selain melakukan penutupan usaha bank dengan likuidasi.

#### 4. Kondisi Terakhir

Ada tiga hal penting yang menandai kondisi terakhir sektor perbankan di Indonesia. Ketiga hal tersebut adalah :

- a. Selesainya penyusunan Arsitektur Perbankan Indonesia (API).  
Munculnya API ini dipicu oleh adanya krisis perbankan dan krisis ekonomi yang terjadi di Indonesia mulai tahun 1997.
- b. Serangkaian rencana dan komitmen pemerintah, DPR, dan Bank Indonesia untuk membentuk atau menyusun :
  - 1) Lembaga penjamin simpanan.

2) Lembaga pengawas perbankan yang independen.

3) Otoritas jasa keuangan.

digilib.uns.ac.id

c. Kinerja perbankan yang lebih menunjukkan kondisi masa peralihan atau awal masa pemulihan dari krisis ekonomi ke arah kondisi perbankan yang lebih sesuai dengan praktik-praktik perbankan yang lebih baik. Praktik perbankan yang lebih baik antara lain mengarah kepada :

- 1) Manajemen pengelolaan resiko yang lebih baik.
- 2) Struktur perbankan nasional yang lebih baik.
- 3) Penerapan prinsip kehati-hatian (*prudential banking*) yang konsisten.
- 4) Penyaluran dana masyarakat ke arah yang lebih baik mencerminkan bank sebagai perantara keuangan (*financial intermediary*) dengan tetap berlandaskan prinsip kehati-hatian.

## B. Perkembangan Variabel yang Diteliti

### 1. Perkembangan Permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Indonesia

Kredit merupakan dana masyarakat yang berhasil dihimpun oleh perbankan kemudian disalurkan kembali kepada masyarakat untuk mendukung kegiatan ekonomi termasuk kebutuhan konsumsi akan rumah sebagai tempat tinggal ataupun usaha.

Berdasarkan tabel di bawah, terlihat nilai permintaan kredit pemilikan rumah yang telah disalurkan oleh bank selama periode penelitian secara umum mengalami pertumbuhan. Pada awal tahun 2003 triwulan pertama total permintaan kredit pemilikan rumah mencapai Rp 24,485 milyar dengan

angka pertumbuhan 64% pada tahun berikutnya yaitu 2004 triwulan pertama.

Angka tersebut terus mengalami peningkatan hingga tahun 2008 triwulan keempat permintaan kredit pemilikan rumah mencapai Rp 179,560 milyar. Namun, pada awal triwulan tahun 2009 total permintaan kredit pemilikan rumah mengalami sedikit penurunan sekitar 0,35%. Kemudian mengalami peningkatan dan pada awal tahun 2010 kembali mengalami penurunan dari Rp 201,02600 milyar pada tahun 2009 triwulan keempat menjadi Rp 189,67320 milyar. Dan pada tahun 2010 triwulan ketiga, total permintaan kredit pemilikan rumah mencapai nilai tertinggi selama periode penelitian yaitu sebesar Rp 216,79139 milyar.

**Tabel 4.1**  
**Posisi Kredit Properti pada Bank Umum di Indonesia**  
**(Milyar Rupiah)**

No.	Periode	Jumlah	No.	Periode	Jumlah
1.	2003-I	24,48500	17.	2007-I	109,21700
2.	2003-II	26,93700	18.	2007-II	118,65700
3.	2003-III	30,22900	19.	2007-III	129,64900
4.	2003-IV	38,03700	20.	2007-IV	138,02500
5.	2004-I	40,16900	21.	2008-I	146,21300
6.	2004-II	46,30200	22.	2008-II	163,39700
7.	2004-III	52,33600	23.	2008-III	177,93800
8.	2004-IV	57,23200	24.	2008-IV	179,56000
9.	2005-I	61,27500	25.	2009-I	178,92500
10.	2005-II	67,51200	26.	2009-II	187,19600
11.	2005-III	74,38200	27.	2009-III	194,38100
12.	2005-IV	80,22500	28.	2009-IV	201,02600
13.	2006-I	90,27900	29.	2010-I	189,67320
14.	2006-II	95,64300	30.	2010-II	214,10746
15.	2006-III	101,73600	31.	2010-III	216,79139
16.	2006-IV	106,26800			

Sumber : Bank Indonesia, diolah

## 2. Perkembangan Produk Domestik Bruto (PDB)

Laju pertumbuhan ekonomi merupakan suatu indikator makro yang menggambarkan tingkat pertumbuhan ekonomi. Dan untuk melihat laju pertumbuhan ekonomi dapat dilihat dari berbagai indikator ekonomi yang salah satunya adalah Produk Domestik Bruto (PDB). Produk Domestik Bruto (PDB) sebagai indikator ekonomi ini dapat dimanfaatkan untuk memberikan gambaran situasi ekonomi suatu wilayah, diantaranya PDB perkapita atas harga konstan menunjukkan nilai PDB riil. Dari kenaikan PDB menunjukan kenaikan pendapatan masyarakat. Produk Domestik Bruto (PDB) adalah jumlah output total yang dihasilkan dalam batas wilayah suatu negara selama satu tahun.

Berdasarkan tabel di bawah, secara umum PDB Indonesia dari tahun 2003 sampai tahun 2010 mengalami peningkatan. Pada tahun 2003 triwulan pertama besar PDB adalah Rp 386,74390 milyar mengalami peningkatan 4,91% dibanding triwulan pertama tahun sebelumnya. Nilai PDB tertinggi adalah tahun 2010 triwulan ketiga yaitu sebesar Rp 593,64590 milyar. Laju pertumbuhan rata-rata per triwulannya adalah sebesar 1,47%. Hal ini menunjukkan bahwa tiap triwulan selama periode observasi nilai PDB mengalami peningkatan, dan mengindikasikan bahwa pendapatan masyarakat juga mengalami peningkatan.



**Tabel 4.2**  
**Perkembangan Produk Domestik Bruto (PDB)**  
**(Milyar Rupiah)**

No.	Periode	PDB	No.	Periode	PDB
1.	2003-I	386,74390	17.	2007-I	475,64170
2.	2003-II	394,62050	18.	2007-II	488,42110
3.	2003-III	405,60760	19.	2007-III	506,93302
4.	2003-IV	390,19930	20.	2007-IV	493,33148
5.	2004-I	402,59730	21.	2008-I	505,19840
6.	2004-II	411,93550	22.	2008-II	519,16976
7.	2004-III	423,85230	23.	2008-III	538,59902
8.	2004-IV	418,13170	24.	2008-IV	519,34871
9.	2005-I	426,61210	25.	2009-I	528,06570
10.	2005-II	436,12130	26.	2009-II	540,36350
11.	2005-III	448,59770	27.	2009-III	561,00300
12.	2005-IV	439,48410	28.	2009-IV	547,54330
13.	2006-I	448,48530	29.	2010-I	558,11590
14.	2006-II	457,63680	30.	2010-II	573,82220
15.	2006-III	474,90350	31.	2010-III	593,64590
16.	2006-IV	466,10110			

Sumber : Bank Indonesia, diolah

**3. Perkembangan Tingkat Suku Bunga Kredit**

Sejalan dengan semakin memburuknya situasi moneter Indonesia dan semakin melemahnya nilai tukar rupiah, Bank Indonesia sebagai pemegang otoritas moneter merasa perlu untuk menaikkan tingkat suku bunga secara signifikan. Kebijakan BI ini sangat berpengaruh terhadap kehidupan perbankan di Indonesia. Kondisi ekonomi yang tidak menentu menyebabkan bank-bank ada yang menetapkan tingkat bunga yang tinggi sehingga calon debitur berpikir dua kali untuk mengajukan pinjaman.

**Tabel 4.3**  
**Perkembangan Suku Bunga Kredit (%)**

No.	Periode	Suku Bunga	No.	Periode	Suku Bunga
1.	2003-I	20,12	17.	2007-I	17,51
2.	2003-II	19,87	18.	2007-II	17,08
3.	2003-III	19,47	19.	2007-III	16,62
4.	2003-IV	18,85	20.	2007-IV	16,28
5.	2004-I	18,36	21.	2008-I	15,94
6.	2004-II	17,69	22.	2008-II	15,71
7.	2004-III	17,14	23.	2008-III	15,79
8.	2004-IV	16,73	24.	2008-IV	16,23
9.	2005-I	16,29	25.	2009-I	16,48
10.	2005-II	16,15	26.	2009-II	16,56
11.	2005-III	16,08	27.	2009-III	16,65
12.	2005-IV	16,59	28.	2009-IV	16,47
13.	2006-I	17,29	29.	2010-I	16,03
14.	2006-II	17,75	30.	2010-II	15,19
15.	2006-III	17,86	31.	2010-III	14,83
16.	2006-IV	17,74			

Sumber : Bank Indonesia, diolah

Sejak awal tahun 2003, suku bunga kredit berangsur-angsur menurun jika dibanding tahun sebelumnya. Dari tabel di atas, diketahui perkembangan suku bunga kredit mengalami perubahan yang tidak menentu. Dari tahun 2003 triwulan pertama tingkat suku bunga kredit sebesar 20,12%, dan pada triwulan berikutnya mengalami penurunan hingga mencapai 16,08% pada tahun 2005 triwulan ketiga. Namun kemudian pada triwulan keempat tahun 2005 tingkat suku bunga meningkat dan mengalami perubahan tidak menentu sampai akhir periode penelitian pada tahun 2010 triwulan ketiga suku bunga kredit berada pada kisaran 14,83%.

4. Perkembangan Jumlah Kantor Bank Umum

Seiring dengan perkembangan jaman, kondisi perbankan juga mengalami perkembangan. Demi kelangsungan industri perbankan maka perlu adanya ekspansi perusahaan, yaitu dengan meningkatkan jumlah kantor bank hal ini dimaksudkan untuk meningkatkan pelayanan dan jaringan. Dengan meningkatnya jumlah kantor bank maka akan memberikan kemudahan akses masyarakat ke bank. Sehingga dapat meningkatkan permintaan akan kredit.

Tabel 4.4  
Perkembangan Jumlah Kantor Bank Umum di Indonesia

No.	Periode	Jumlah Kantor Bank	No.	Periode	Jumlah Kantor Bank
1.	2003-I	7292	17.	2007-I	9240
2.	2003-II	7434	18.	2007-II	9375
3.	2003-III	7605	19.	2007-III	9619
4.	2003-IV	7730	20.	2007-IV	9680
5.	2004-I	7803	21.	2008-I	9914
6.	2004-II	7848	22.	2008-II	10203
7.	2004-III	8020	23.	2008-III	10556
8.	2004-IV	7939	24.	2008-IV	10868
9.	2005-I	8073	25.	2009-I	12047
10.	2005-II	8043	26.	2009-II	12556
11.	2005-III	8087	27.	2009-III	12652
12.	2005-IV	8236	28.	2009-IV	12837
13.	2006-I	8368	29.	2010-I	12933
14.	2006-II	8679	30.	2010-II	12972
15.	2006-III	9040	31.	2010-III	13379
16.	2006-IV	9110			

Sumber : Bank Indonesia, diolah

Berdasarkan tabel perkembangan jumlah kantor bank di atas, dari tahun ke tahun jumlah bank cenderung mengalami peningkatan. Pada tahun 2003 triwulan pertama ada 7.292 kantor bank, dan pada triwulan-triwulan tahun berikutnya jumlah kantor bank terus meningkat. Namun pada tahun 2004 triwulan keempat jumlah bank mengalami penurunan jika dibanding pada triwulan sebelumnya, dari 8.020 kantor menjadi 7.939 kantor. Kemudian pada awal tahun 2005 jumlah kantor bank kembali meningkat hingga pada akhir periode penelitian pada tahun 2010 triwulan ketiga jumlah kantor bank umum di Indonesia mencapai 13.379 kantor.

### 5. Perkembangan Tingkat Inflasi

Inflasi merupakan kecenderungan harga untuk naik secara terus-menerus. Naiknya tingkat inflasi mengakibatkan kenaikan harga-harga, maka dengan kenaikan harga-harga tersebut masyarakat akan memerlukan dana yang lebih dari sebelumnya untuk memenuhi kebutuhannya. Jika dilihat dari perkembangannya tingkat inflasi di Indonesia cenderung bersifat fluktuatif. Penyebab fluktuatifnya tingkat inflasi di Indonesia merupakan kelanjutan dari krisis mata uang rupiah, kebijakan-kebijakan pemerintah terhadap harga bahan bakar minyak, tarif dasar listrik, dan efek dari meningkatnya tingkat inflasi dunia (*imported inflation*). Perkembangan tingkat inflasi di Indonesia dapat dilihat pada tabel berikut :

Pada tabel di bawah menjelaskan pertumbuhan tingkat inflasi triwulan yang mengalami perubahan dari tahun ke tahun. Pada tahun 2003 triwulan pertama tingkat inflasi berada pada posisi 7,82%, kemudian pada tahun 2004 triwulan pertama tingkat inflasi turun hingga mencapai 4,84%. Selanjutnya

kembali meningkat dan mencapai posisi tertinggi selama periode penelitian pada tahun 2005 triwulan keempat yaitu sebesar 17,79 %. Kenaikan tersebut dipicu oleh kebijakan pemerintah yang menaikkan harga BBM dua kali lipat pada saat itu. Dan pada akhir periode penelitian tahun 2010 triwulan ketiga tingkat inflasi berada pada posisi 6,15%.

**Tabel 4.5**  
**Perkembangan Tingkat Inflasi di Indonesia (%)**

No.	Periode	Tingkat Inflasi (%)	No.	Periode	Tingkat Inflasi (%)
1.	2003-I	7,82	17.	2007-I	6,36
2.	2003-II	7,25	18.	2007-II	6,02
3.	2003-III	6,37	19.	2007-III	6,51
4.	2003-IV	5,72	20.	2007-IV	6,73
5.	2004-I	4,84	21.	2008-I	7,64
6.	2004-II	6,41	22.	2008-II	10,12
7.	2004-III	6,71	23.	2008-III	11,96
8.	2004-IV	6,27	24.	2008-IV	11,50
9.	2005-I	7,76	25.	2009-I	8,56
10.	2005-II	7,65	26.	2009-II	5,67
11.	2005-III	8,41	27.	2009-III	2,76
12.	2005-IV	17,79	28.	2009-IV	2,59
13.	2006-I	16,90	29.	2010-I	3,65
14.	2006-II	15,51	30.	2010-II	4,37
15.	2006-III	14,87	31.	2010-III	6,15
16.	2006-IV	6,05			

Sumber : Bank Indonesia, diolah

**C. Deskripsi Data**

Dalam penelitian ini akan dibahas tentang pengaruh variabel-variabel independen yaitu Produk Domestik Bruto (PDB), suku bunga kredit (r), jumlah kantor bank (JKB), dan tingkat inflasi (INF) terhadap permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Umum di Indonesia. Data yang digunakan adalah data

sekunder yang bersifat time series, dan dianalisis dengan model analisis Regresi Double Log dengan bantuan program *Eviews 3.0*. Gambaran data yang digunakan dapat dilihat pada halaman lampiran.

## D. Hasil Analisis dan Pembahasan

### 1. Hasil Analisis Regresi

Penelitian ini menggunakan model Analisis Regresi Berganda Semi Log. Analisis hasil regresi ini menggunakan alat bantu yaitu program komputer *Eviews 3.0*. Berikut merupakan model Regresi Berganda Double Log dalam penelitian ini :

$$\text{Log KPR} = \beta_0 + \beta_1 \text{Log PDB} + \beta_2 r + \beta_3 \text{Log JKB} + \beta_4 \text{INF} + e_i$$

Dimana :

KPR = Permintaan Kredit Pemilikan Rumah (Milyar Rupiah)

$\beta_0$  = Konstanta Regresi

PDB = Produk Domestik Bruto atas Harga Konstan (Milyar Rupiah)

$\beta_1$  = Koefisien Regresi Variabel PDB

$r$  = Suku Bunga Kredit (%)

$\beta_2$  = Koefisien Regresi Variabel R

JKB = Jumlah Kantor Bank Umum di Indonesia

$\beta_3$  = Koefisien Regresi Variabel JKB

INF = Tingkat Inflasi (%)

$\beta_4$  = Koefisien Regresi Variabel INF

$e_i$  = Kesalahan Pengganggu



Hasil pengolahan regresi berganda double log yang di dapat adalah sebagai berikut :

Tabel 4.6  
Hasil Regresi Berganda Double Log

Dependent Variable: LOG(KPR)				
Method: Least Squares				
Date: 01/27/11 Time: 14:50				
Sample: 2003:1 2010:3				
Included observations: 31				
Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	-22.23639	2.545389	-8.735949	0.0000
LOG(PDB)	4.462009	1.045547	4.267629	0.0002
R	-0.080099	0.033852	-2.366138	0.0257
LOG(JKB)	0.057732	0.618839	0.093290	0.9264
INF	0.017630	0.007907	2.229768	0.0346
R-squared	0.960380	Mean dependent var		4.553023
Adjusted R-squared	0.954285	S.D. dependent var		0.663361
S.E. of regression	0.141834	Akaike info criterion		-0.921624
Sum squared resid	0.523041	Schwarz criterion		-0.690336
Log likelihood	19.28518	F-statistic		157.5585
Durbin-Watson stat	0.953313	Prob(F-statistic)		0.000000

Sumber : Hasil pengolahan dengan Eviews 3.0

Dari estimasi model dapat diperoleh fungsi regresi double log sebagai berikut :

$$\text{LOG(KPR)} = C(1) + C(2)*\text{LOG(PDB)} + C(3)*R + C(4)*\text{LOG(JKB)} + C(5)*\text{INF} + e_i$$

$$\text{LOG(KPR)} = -22,236 + 4,462*\text{LOG(PDB)} - 0,080*R + 0,058*\text{LOG(JKB)} + 0,018*\text{INF} + e_i$$

Pengaruh masing-masing variabel independen terhadap variabel dependen ditunjukkan oleh koefisien masing-masing variabel dari regresi Double Log Berganda yaitu variabel PDB, r, JKB, dan INF.

Dari persamaan tersebut dapat dilihat bahwa jika semua variabel independen sama dengan nol maka besarnya KPR adalah -22,236, dan jika

PDB meningkat 1% maka permintaan KPR akan meningkat sebesar 4,462%, jika suku bunga kredit ( $r$ ) meningkat 1% permintaan KPR akan turun sebesar 0,080%. Jika jumlah kantor bank (JKB) naik 1% maka permintaan KPR akan mengalami peningkatan sebesar 0,058%, dan jika tingkat inflasi naik 1% maka permintaan KPR juga akan naik sebesar 0,018%.

## 2. Hasil Uji Ekonometrik / Asumsi Klasik

Pengujian ini digunakan untuk melihat apakah model yang diteliti akan mengalami penyimpangan asumsi klasik atau tidak.

### a. Multikolinieritas

Multikolinieritas adalah hubungan yang terjadi diantara variabel-variabel independen atau suatu keadaan di mana terdapat hubungan yang linier sempurna atau pasti di antara variabel-variabel bebas dalam suatu model regresi, pengujian terhadap gejala multikolinearitas dapat dilakukan dengan membandingkan koefisien determinasi parsial, ( $r^2$ ) dengan koefisien determinasi majemuk ( $R^2$ ) regresi awal atau yang disebut dengan metode Klein rule of Thumbs. Jika  $r^2 < R^2$  maka tidak ada multikolinieritas (Gujarati, 2003).

Berdasarkan tabel di bawah, dapat diketahui bahwa semua korelasi antar variabel independen mempunyai nilai koefisien determinasi parsial ( $r^2$ ) dari hasil korelasi parsial lebih kecil dari nilai koefisien determinasi majemuk ( $R^2$ ). Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa model yang digunakan dalam penelitian ini tidak terdapat masalah multikolinieritas.

Tabel 4.7  
Hasil Uji Multikolinieritas dengan Metode Klein

perpustakaan.uns.ac.id

digilib.uns.ac.id

Variabel	R	r <sup>2</sup>	R <sup>2</sup>	Kesimpulan
PDB_R	-0,754617	0,569447	0,954285	Tidak terjadi multikolinieritas
PDB_JKB	0,957908	0,917588	0,954285	Tidak terjadi multikolinieritas
PDB_INF	-0,188454	0,035515	0,954285	Tidak terjadi multikolinieritas
R_JKB	-0,649865	0,422325	0,954285	Tidak terjadi multikolinieritas
R_INF	0,024013	0,000577	0,954285	Tidak terjadi multikolinieritas
JKB_INF	-0,322187	0,103804	0,954285	Tidak terjadi multikolinieritas

Sumber : Hasil pengujian dengan Eviews 3.0

b. Heteroskedastisitas

Heteroskedastisitas adalah keadaan dimana faktor gangguan tidak memiliki varian yang sama. Dalam penelitian ini untuk menguji ada tidaknya masalah heteroskedastisitas digunakan uji White Test, yaitu dengan cara meregresi residual kuadrat ( $e_i^2$ ) dengan variabel bebas, variabel bebas kuadrat dan perkalian variabel bebas. Dapatkan nilai  $R^2$  untuk menghitung  $x^2$ , di mana  $x^2 = \text{Obs} \times R \text{ square}$ .

Uji White Test

Uji Hipotesis untuk menentukan ada tidaknya heterokedastisitas.

Ho :  $\beta_1 = \beta_2 = \beta_3 = \dots = \beta_q = 0$  , Tidak ada heterokedastisitas

Ha :  $\beta_1 \neq \beta_2 \neq \beta_3 \neq \dots \neq \beta_q \neq 0$ , Ada heterokedastisitas

Berikut hasil pengujian menggunakan uji White :

Tabel 4.8  
Hasil Uji White

White Heteroskedasticity Test:			
F-statistic	1.606414	Probability	0.179931
Obs*R-squared	11.43115	Probability	0.178445

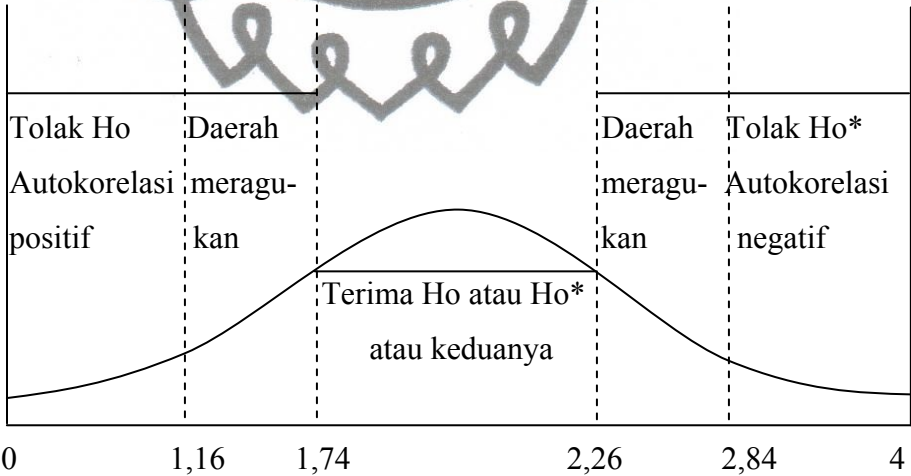
Sumber : Hasil Pengujian dengan Eviews 3.0 (lihat lampiran)

Hasil penghitungan yang didapat adalah Obs\*R square ( $x^2$  – hitung = 11,43115) sedangkan  $x^2$  – tabel = 15,507 (df = 8,  $\alpha$  = 0,05) yang menunjukkan bahwa Obs\*R square ( $x^2$  – hitung) 11,43115 < 15,507 ( $x^2$  – tabel), berarti  $H_0$  tidak dapat ditolak. Dari hasil uji White Test tersebut dapat disimpulkan bahwa tidak ada heterokedastisitas.

c. Autokorelasi

Uji ini dilakukan untuk mengetahui ada tidaknya korelasi serial antara variabel pengganggu. Untuk mengetahui ada tidaknya masalah autokorelasi pada hasil perhitungan model regresi digunakan uji Durbin-Watson (DW).

Gambar 4.1  
Daerah Kritis Hasil Analisis Statistik Durbin-Watson (DW)



Dari hasil uji Durbin-Watson diperoleh nilai  $d$  hitung sebesar 0,953 dengan  $\alpha = 0,05$  dan jumlah data sebanyak 31 dan variabel penjelas tanpa konstanta adalah 4 maka diperoleh nilai  $d_l = 1,16$ , nilai  $d_u = 1,74$ , nilai  $4-d_u = 2,26$ , nilai  $4-d_l = 2,84$ , sehingga dapat disimpulkan bahwa nilai  $d$  hitung berada pada daerah autokorelasi positif yang berarti bahwa hasil pengujian tidak dapat disimpulkan.

Untuk memastikan bahwa tidak terjadi masalah autokorelasi dalam pengujian Durbin-Watson, dapat dilakukan pengujian ulang dengan menggunakan uji Breusch-Godfrey (B-G), hasil uji tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini :

**Tabel 4.9**  
**Hasil Uji Breusch-Godfrey**

Breusch-Godfrey Serial Correlation LM Test:			
F-statistic	2.373612	Probability	0.096483
Obs*R-squared	7.328679	Probability	0.062128

Sumber : Hasil Pengujian dengan Eviews 3.0 (lihat lampian)

Dari hasil uji autokorelasi, diketahui bahwa nilai probabilitas Obs\*R-squared lebih besar dari probabilitas 5% ( $0,062 > 0,05$ ), maka dapat disimpulkan bahwa tidak terjadi masalah autokorelasi pada model regresi.

**3. Hasil Analisis Statistik**

Analisis statistik digunakan untuk mengetahui secara lebih jauh apakah variabel-variabel penjelas secara individu berpengaruh secara signifikan. Signifikan atau tidaknya variabel-variabel tersebut dapat dilihat secara individu maupun secara bersama-sama.

a. Uji t Statistik

Uji t statistik merupakan pengujian variabel-variabel penjelas secara individual yang dilakukan untuk melihat apakah variabel independen secara individu berpengaruh secara signifikan terhadap variabel dependen dengan menganggap variabel lainnya konstan. Berikut hasil uji t statistik yang diperoleh dengan program eviews 3.0 :

Tabel 4.10  
Hasil Uji t Statistik

Variabel	T statistik	T tabel	Probabilitas	Kesimpulan
PDB	4,267629	2,056	0,0002	Signifikan
R	2,366138	2,056	0,0257	Signifikan
JKB	0,093290	2,056	0,9264	Tidak Signifikan
INF	2,229768	2,056	0,0346	Signifikan

Sumber : Hasil pengujian dengan Eviews 3.0 (lihat lampiran)

Signifikan pada  $\alpha = 5\%$

t-tabel  $= t_{\alpha/2; df(n-k)}$   
 $= t_{(\alpha/2 = 0,025 ; 26)}$   
 $= 2,056$

1) Variabel Produk Domestik Bruto (PDB)

Dalam pengujian dengan menggunakan tingkat signifikansi 5% diperoleh nilai t hitung sebesar 4,268 dan t tabel sebesar 2,056. Maka t hitung lebih besar dari t tabel ( $4,268 > 2,056$ ), hal ini berarti nilai t hitung berada di daerah tolak, maka  $H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima. Dengan menganggap variabel lain konstan, sehingga dapat disimpulkan bahwa Produk Domestik Bruto (PDB) berpengaruh



signifikan dan positif terhadap permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

perpustakaan.uns.ac.id

digilib.uns.ac.id

Selain dilihat dari nilai  $t$  nya dapat juga dilihat dari nilai probabilitasnya. Nilai probabilitas Produk Domestik Bruto (PDB) sebesar 0,0002 lebih kecil dari tingkat signifikansi 0,05 (5%) dengan koefisien regresi 4,462, yang berarti bahwa Produk Domestik Bruto (PDB) berpengaruh secara signifikan dan positif terhadap permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

## 2) Variabel Suku Bunga Kredit ( $r$ )

Dalam pengujian dengan menggunakan tingkat signifikansi 5% diperoleh nilai  $t$  hitung sebesar (-2,366) dan  $t$  tabel sebesar 2,056. Maka  $t$  hitung lebih besar dari  $t$  tabel  $(-2,366) > (-2,056)$ , hal ini berarti nilai  $t$  hitung berada di daerah tolak, maka  $H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima. Dengan menganggap variabel lain konstan, sehingga dapat disimpulkan bahwa Suku Bunga Kredit ( $r$ ) berpengaruh signifikan dan negatif terhadap permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Selain dilihat dari nilai  $t$  nya dapat juga dilihat dari nilai probabilitasnya. Nilai probabilitas Suku Bunga Kredit ( $r$ ) sebesar 0,0257 lebih kecil dari tingkat signifikansi 0,05 (5%) dengan koefisien regresi -0,080, yang berarti bahwa Suku Bunga Kredit ( $r$ ) berpengaruh secara signifikan dan negatif terhadap permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

### 3) Variabel Jumlah Kantor Bank (JKB)

Dalam pengujian dengan menggunakan tingkat signifikansi 5% diperoleh nilai t hitung sebesar 0,093 dan t tabel sebesar 2,056. Maka t hitung lebih kecil dari t tabel ( $0,093 < 2,056$ ), hal ini berarti nilai t hitung berada di daerah diterima, maka  $H_0$  diterima dan  $H_a$  ditolak. Dengan menganggap variabel lain konstan, sehingga dapat disimpulkan bahwa Jumlah Kantor Bank (JKB) tidak berpengaruh signifikan dan positif terhadap permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Selain dilihat dari nilai t nya dapat juga dilihat dari nilai probabilitasnya. Nilai probabilitas Jumlah Kantor Bank (JKB) sebesar 0,9264 lebih besar dari tingkat signifikansi 0,05 (5%) dengan koefisien regresi 0,058, yang berarti bahwa Jumlah Kantor Bank (JKB) tidak berpengaruh secara signifikan dan positif terhadap permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

### 4) Variabel Tingkat Inflasi (INF)

Dalam pengujian dengan menggunakan tingkat signifikansi 5% diperoleh nilai t hitung sebesar 2,230 dan t tabel sebesar 2,056. Maka t hitung lebih besar dari t tabel ( $2,230 > 2,056$ ), hal ini berarti nilai t hitung berada di daerah tolak, maka  $H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima. Dengan menganggap variabel lain konstan, sehingga dapat disimpulkan bahwa Tingkat Inflasi (INF) berpengaruh signifikan dan positif terhadap permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Selain dilihat dari nilai  $t$  nya dapat juga dilihat dari nilai probabilitasnya. Nilai probabilitas Tingkat Inflasi (INF) sebesar 0,0346 lebih kecil dari tingkat signifikansi 0,05 (5%) dengan koefisien regresi 0,018, yang berarti bahwa Tingkat Inflasi (INF) berpengaruh secara signifikan dan positif terhadap permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

b. Uji F Statistik

Uji F statistik merupakan pengujian variabel-variabel independen secara keseluruhan dan serentak yang dilakukan untuk melihat apakah variabel independen secara keseluruhan mempengaruhi variabel dependen secara signifikan.

Dari hasil regresi (tabel 4.6), diperoleh nilai sebagai berikut :

F tabel pada tingkat keyakinan  $\alpha = 0,05$ , dan  $df (N - k, k - 1)$ ,

F tabel ( $\alpha = 0,05; 31-4, 4-1$ ) = 2,06

F hitung = 157,5585

Diketahui bahwa nilai F hitung lebih besar dari nilai F tabel yaitu  $157,5585 > 2,06$  yang berarti bahwa  $H_0$  ditolak atau  $H_0$  tidak sama dengan nol sehingga dapat disimpulkan bahwa semua variabel independen (Produk Domestik Bruto, suku bunga kredit, jumlah kantor bank, dan tingkat inflasi) secara bersama-sama berpengaruh signifikan terhadap permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Umum di Indonesia. Nilai probabilitas F sebesar 0,0000 lebih kecil dari 0,05 yang dapat diartikan bahwa semua variabel independen secara bersama-

sama berpengaruh signifikan terhadap permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada tingkat signifikansi 5%.

c. Koefisien Determinasi ( $R^2$ )

Pengujian koefisien determinasi dilakukan untuk mengetahui seberapa besar variasi variabel dependen (terikat) yang dapat dijelaskan oleh variabel independen (bebas) (Modul Laboratorium Statistik Ekonomi, 2001:49).

Berdasarkan hasil estimasi regresi diperoleh nilai koefisien determinasi yang ditunjukkan oleh nilai  $R^2$  sebesar 0,9543. Hal ini berarti 95,43% variasi variabel permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dapat dijelaskan oleh variasi variabel Produk Domestik Bruto, suku bunga kredit, jumlah kantor bank, dan tingkat inflasi. Sementara sisanya sebesar 4,57% dijelaskan oleh variabel lain diluar model.

### E. Interpretasi Ekonomi

Berdasarkan pada pengujian statistik dan ekonometrik yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa persamaan regresi yang dilakukan cukup baik untuk menerangkan pengaruh PDB, suku bunga kredit, jumlah kantor bank, dan tingkat inflasi terhadap permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Umum di Indonesia. Dari hasil regresi PDB, suku bunga kredit, dan tingkat inflasi berpengaruh secara signifikan terhadap permintaan kredit pemilikan rumah pada tingkat kepercayaan 5%, sementara jumlah kantor bank tidak berpengaruh secara signifikan terhadap permintaan kredit pemilikan rumah. Analisis ekonomi dari masing-masing variabel adalah sebagai berikut :

### 1. Pengaruh PDB terhadap Permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Bagi masyarakat dalam mengajukan permohonan kredit pemilikan rumah salah satunya ditentukan oleh besarnya pendapatan masyarakat tersebut. Secara teori apabila pendapatan yang diperoleh semakin tinggi maka akan mendorong masyarakat untuk semakin banyak mengajukan permohonan kredit. Dari hasil perhitungan analisis ini juga menunjukkan bahwa pendapatan masyarakat (PDB) mempunyai pengaruh yang positif terhadap permintaan kredit pemilikan rumah

Berdasarkan hasil uji statistik, variabel Produk Domestik Bruto (PDB) secara statistik positif dan signifikan berpengaruh terhadap permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada bank umum di Indonesia 4,462% berarti sesuai dengan hipotesa awal. Artinya setiap kenaikan PDB sebesar 1% mengakibatkan kenaikan permintaan Kredit Pemilikan Rumah pada bank umum di Indonesia sebesar 4,462%. Hal ini menunjukkan bahwa adanya kenaikan PDB akan mengakibatkan adanya kenaikan permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada bank umum di Indonesia.

Produk Domestik Bruto (PDB) memiliki hubungan yang searah (positif) dan signifikan terhadap permintaan kredit, yang berarti bahwa meningkatnya pertumbuhan ekonomi akan meningkatkan permintaan kredit, dan sebaliknya dalam kondisi perekonomian yang melemah (resesi) maka permintaan kredit cenderung menurun.

## 2. Pengaruh Tingkat Suku Bunga Kredit terhadap Permintaan Kredit

perpustakaan1.uns.ac.id **Pemilikan Rumah (KPR)**

digilib.uns.ac.id

Permintaan kredit merupakan fungsi dari tingkat suku bunga. Makin tinggi tingkat suku bunga makin kecil pula permintaan terhadap Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Secara teori apabila tingkat suku bunga kredit naik maka permintaan kredit akan cenderung turun.

Hasil perhitungan analisis berdasarkan hasil uji statistik, variabel suku bunga kredit ( $r$ ) secara statistik negatif dan signifikan berpengaruh terhadap permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada bank umum di Indonesia sebesar -0,080% berarti sesuai dengan hipotesa awal. Artinya setiap kenaikan suku bunga kredit sebesar 1 % mengakibatkan perubahan permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada bank umum di Indonesia sebesar 0,080%. Hal ini menunjukkan bahwa adanya kenaikan suku bunga kredit akan mengakibatkan adanya penurunan permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada bank umum di Indonesia.

Suku bunga kredit memiliki hubungan negatif dan signifikan terhadap permintaan kredit. Artinya semakin tinggi suku bunga kredit yang mencerminkan semakin mahal biaya maka akan menurunkan permintaan kredit, dan sebaliknya semakin rendah suku bunga kredit yang mencerminkan semakin murah biaya akan meningkatkan permintaan kredit.

## 3. Pengaruh Jumlah Kantor Bank terhadap Permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Berdasarkan hasil analisis data ditemukan bahwa jumlah kantor bank (JKB) tidak berpengaruh secara signifikan terhadap permintaan Kredit



Pemilikan Rumah (KPR) pada bank umum di Indonesia. Hal ini menunjukkan bahwa bertambahnya jumlah kantor bank maka permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tidak berubah.

Hal ini dimungkinkan terjadi karena tidak semua bank umum di Indonesia melayani pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Dan peningkatan jumlah kantor bank dalam penelitian ini dilihat secara keseluruhan dari seluruh bank umum yang ada di Indonesia, maka peningkatan jumlah kantor bank tersebut belum tentu kantor bank yang melayani pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Jadi peningkatan jumlah kantor bank tidak berpengaruh terhadap permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

#### **4. Pengaruh Tingkat Inflasi terhadap Permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)**

Dari hasil regresi menunjukkan bahwa tingkat inflasi (INF) positif dan signifikan berpengaruh terhadap permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada bank umum di Indonesia 0,018%. Artinya setiap kenaikan inflasi sebesar 1% mengakibatkan kenaikan permintaan Kredit Pemilikan Rumah pada bank umum di Indonesia sebesar 0.018%. Hal ini menunjukkan bahwa adanya kenaikan inflasi akan mengakibatkan adanya kenaikan permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada bank umum di Indonesia.

Tingkat Inflasi merupakan suatu indikator ekonomi makro yang menggambarkan kenaikan harga-harga barang dan jasa dalam suatu periode tertentu. Berpengaruhnya tingkat inflasi terhadap permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada bank umum di Indonesia disebabkan karena

masyarakat beranggapan bahwa tingginya inflasi akan mempengaruhi kegiatan ekonomi mereka. Jika harga-harga barang naik maka kebutuhan dana untuk melakukan kegiatan ekonomi juga akan naik. Untuk memenuhi kebutuhan dana tersebut salah satunya adalah dengan mengajukan kredit pada perbankan. Sehingga makin tinggi inflasi maka semakin tinggi pula permintaan terhadap Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada bank umum di Indonesia.



## BAB V

perpustakaan.uns.ac.id

### KESIMPULAN DAN SARAN

digilib.uns.ac.id

#### A. KESIMPULAN

Dari hasil perhitungan dan analisis data yang telah dilakukan mengenai pengaruh Produk Domestik Bruto (PDB), tingkat suku bunga kredit, jumlah kantor bank, dan tingkat inflasi terhadap permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Umum di Indonesia, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Variabel Produk Domestik Bruto (PDB) secara signifikan berpengaruh dan berhubungan positif terhadap variabel dependen permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada bank umum. Hal ini ditunjukkan dengan nilai probabilitas sebesar 0,0002 pada derajat keyakinan 5%. Koefisien PDB diketahui sebesar 4,462, ini berarti ada pengaruh positif antara PDB dengan permintaan KPR. Peningkatan PDB akan meningkatkan permintaan KPR dan penurunan PDB akan menurunkan permintaan KPR pada bank umum di Indonesia. Jadi hipotesis pertama yaitu PDB berpengaruh secara signifikan dan positif terhadap permintaan KPR pada bank umum di Indonesia terbukti.
2. Variabel tingkat suku bunga kredit secara signifikan berpengaruh dan berhubungan negatif terhadap variabel dependen permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada bank umum. Hal ini ditunjukkan dengan nilai probabilitas sebesar 0,0257 pada derajat keyakinan 5%. Koefisien tingkat suku bunga kredit diketahui sebesar -0,080, ini berarti ada hubungan negatif antara tingkat suku bunga kredit dengan permintaan KPR. Peningkatan

tingkat suku bunga kredit akan menurunkan permintaan KPR dan penurunan tingkat suku bunga kredit akan menaikkan permintaan KPR pada bank umum di Indonesia. Jadi hipotesis pertama yaitu tingkat suku bunga kredit berpengaruh secara signifikan dan negatif terhadap permintaan KPR pada bank umum di Indonesia terbukti.

3. Variabel jumlah kantor bank tidak berpengaruh secara signifikan terhadap permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada bank umum. Hal ini ditunjukkan dengan nilai probabilitas sebesar 0,9264 pada derajat keyakinan 5% dan koefisien jumlah kantor bank sebesar 0,058. Jadi hipotesis pertama yaitu jumlah kantor bank berpengaruh secara signifikan dan positif terhadap permintaan KPR pada bank umum di Indonesia tidak terbukti.
4. Variabel tingkat inflasi secara signifikan berpengaruh dan berhubungan positif terhadap variabel dependen permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada bank umum. Hal ini ditunjukkan dengan nilai probabilitas sebesar 0,0346 pada derajat keyakinan 5%. Koefisien tingkat inflasi diketahui sebesar 0,018, ini berarti ada pengaruh positif antara tingkat inflasi dengan permintaan KPR. Peningkatan tingkat inflasi akan meningkatkan permintaan KPR dan penurunan tingkat inflasi akan menurunkan permintaan KPR pada bank umum di Indonesia. Jadi hipotesis pertama yaitu tingkat inflasi berpengaruh secara signifikan dan positif terhadap permintaan KPR pada bank umum di Indonesia terbukti.
5. Secara bersama-sama variabel independen yaitu Produk Domestik Bruto (PDB), tingkat suku bunga, jumlah kantor bank, dan tingkat inflasi

berpengaruh dan signifikan terhadap variabel dependen yaitu permintaan

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Umum di Indonesia.

## B. SARAN

Berdasarkan kesimpulan-kesimpulan tersebut di atas, maka dapat dikemukakan beberapa saran sebagai berikut :

1. Pemerintah diharapkan dapat menjaga kenaikan PDB secara terus menerus melalui kebijakan yang dapat meningkatkan produktivitas masyarakat dalam menghasilkan barang dan jasa. Kenaikan PDB yang berarti mencerminkan kenaikan pendapatan masyarakat akan memudahkan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan akan rumah melalui sarana Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada perbankan. Sehingga kebutuhan masyarakat akan rumah dapat terpenuhi serta kesejahteraan masyarakat dapat tercapai.
2. Adanya kenaikan PDB secara terus menerus dari tahun ke tahun di Indonesia sehingga pihak perbankan dapat lebih memperluas penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada bank umum. Bank-bank yang belum berpartisipasi dalam pembiayaan perumahan diharapkan ikut berpartisipasi melalui pemberian Kredit Pemilikan Rumah, serta untuk memperbanyak insentif yang mendorong peningkatan permintaan KPR, perbankan diharapkan dapat melakukan penyederhanaan prosedur pengajuan KPR. selain itu pemerintah dapat mendukungnya melalui kebijakan yang dapat menunjang sektor moneter.
3. Pihak perbankan diharapkan dapat dengan bijaksana menetapkan tingkat suku bunga kredit secara wajar agar dapat menguntungkan semua pihak dan tidak

terdapat kecenderungan memberatkan nasabah peminjam dengan tingkat suku bunga kredit yang tinggi. Keberhasilan bank dalam usaha mengumpulkan dan menyalurkan dana dapat terlihat dari keberhasilan bank dalam menurunkan biaya operasionalnya. Strategi penetapan harga yang baik akan meningkatkan permintaan kredit.

4. Pemerintah perlu melakukan kebijakan menjaga kestabilan tingkat inflasi agar kondisi perekonomian tetap stabil dan masyarakat dapat melakukan kegiatan ekonomi dengan baik.
5. Masyarakat diharapkan dapat memanfaatkan keberadaan bank dengan menggunakan fasilitas-fasilitas yang ditawarkan oleh pihak bank dengan baik.

