

BAB I

PENDAHULUAN

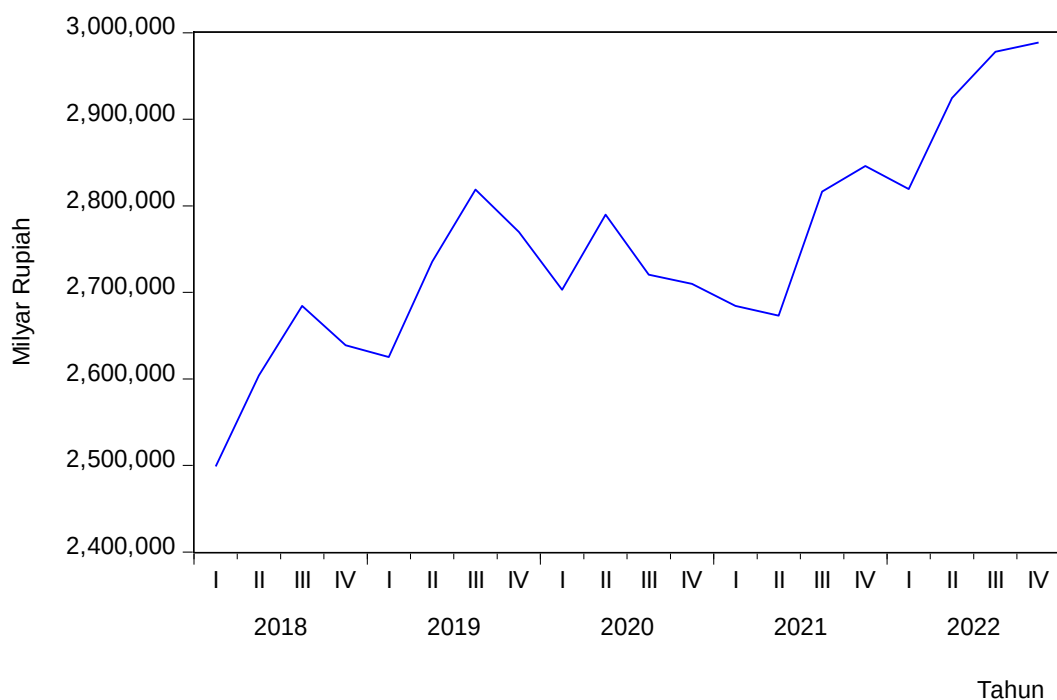
1.1 Latar Belakang

Pada tahun 2008, Amerika Serikat mengalami krisis keuangan yang bermula ketika munculnya krisis kredit perumahan di AS. Kondisi ini terjadi akibat kredit macet yang diakibatkan gagal bayarannya sejumlah kreditur atas pembelian properti, hal ini dikenal sebagai *bubble property* atau *housing bubble*. Efek *Bubble property* mengakibatkan kenaikan dua digit harga rumah setiap tahunnya di AS, yang mengakibatkan masalah keterjangkauan di banyak wilayah di seluruh negeri (Bian et al., 2018). Selama ledakan properti beberapa rumah di AS mengalami penurunan nilai. Fenomena ini diawali oleh penawaran KPR dengan uang muka rendah dan tingkat suku bunga yang rendah oleh perbankan kepada konsumen tanpa memperdulikan kelayakan konsumen tersebut atau biasa disebut *subprime mortgage loan* (Fanama & Pratikto, 2019).

Terjadinya *subprime mortgage loan* di Amerika Serikat dimulai ketika *Federal Reserve* memperketat kebijakan moneter. Kenaikan harga bunga meningkatkan biaya pendanaan dan mengurangi pendapatan yang diharapkan. Hal ini menyebabkan revaluasi pinjaman *subprime* dan derivatif, penurunan nilai aset dan akhirnya pengetatan likuiditas dan volatilitas di pasar aset ekonomi. Akibatnya, permintaan untuk investasi properti menurun. Di bawah aksi penawaran yang tidak fleksibel, harga real properti mulai menurun, dan kemudian harga hipotek *subprime* mulai meningkat, dan risiko *real estate subprime* hipotek muncul. Pinjaman *real estate* memiliki ciri-ciri pertumbuhan yang cepat dan berskala besar, sehingga sangat penting untuk memperkuat pengawasan terhadap risiko kredit properti riil. Karena perumahan memiliki harga yang tinggi,

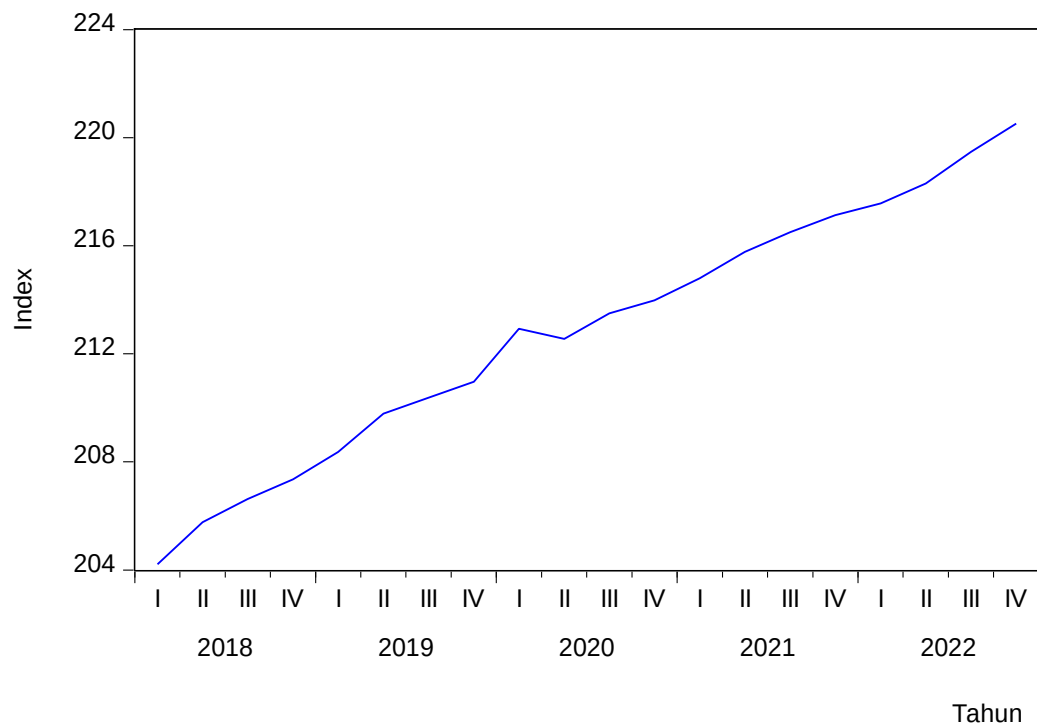
banyak keluarga yang berjuang untuk membayar biaya perumahan yang tinggi, dan banyak orang dengan berpenghasilan rendah atau riwayat skor kredit negatif tidak dapat memperoleh pinjaman dalam negeri. Namun, AS mengabaikan risiko ditahap pertumbuhan ekonomi yang pasti akan menimbulkan risiko (He, 2021).

Di Indonesia, harga properti sudah sangat melambung tinggi. Berdasarkan gambar 1.1 dan 1.2 di bawah, indeks harga properti di Indonesia meningkat pada rentang waktu tahun 2018 hingga tahun 2022. Sementara, pendapatan rumah tangga Indonesia berfluktuatif. Tentunya kapabilitas masyarakat dalam membayar utang piutang jadi semakin berkurang. Harga properti yang terus meningkat namun tidak diimbangi dengan *purchasing power* memadai akan menimbulkan *property bubble*. Situasi ketika harga properti terlalu mahal karena banyaknya permintaan tetapi ketersediaan sedikit, sehingga masyarakat membeli di harga tidak wajar.



Gambar 1.1 Perkembangan IHPR Indonesia Periode 2018-2022

Sumber : SHPR Bank Indonesia, 2022



Gambar 1.2 Perkembangan PDB Indonesia Periode 2018-2022

Sumber : Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, 2022

IHPR dalam rentang 5 tahun terakhir selalu meningkat dan stabil. Pada tahun 2021 kuartal 2 IHPR meningkat namun PDB menunjukkan penurunan. Berdasarkan hasil Survei Harga Properti Residensial dari Bank Indonesia tahun 2018 Triwulan IV, sumber pendanaan konsumen yang selalu menjadi yang terbesar adalah KPR sebesar 76,73 persen. Hal ini dapat menggambarkan bahwa hampir seluruh masyarakat Indonesia membeli properti dengan menggunakan KPR, khususnya masyarakat golongan menengah ke bawah, dikarenakan sulitnya membeli rumah secara tunai akibat tingginya harga rumah, disamping itu pemerintah juga memberikan bantuan berupa KPR subsidi bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dengan harga rumah dan suku bunga yang rendah.

Harga pada sektor properti selalu dipengaruhi oleh hukum penawaran dan permintaan. Namun, banyak faktor-faktor lain yang mempengaruhi

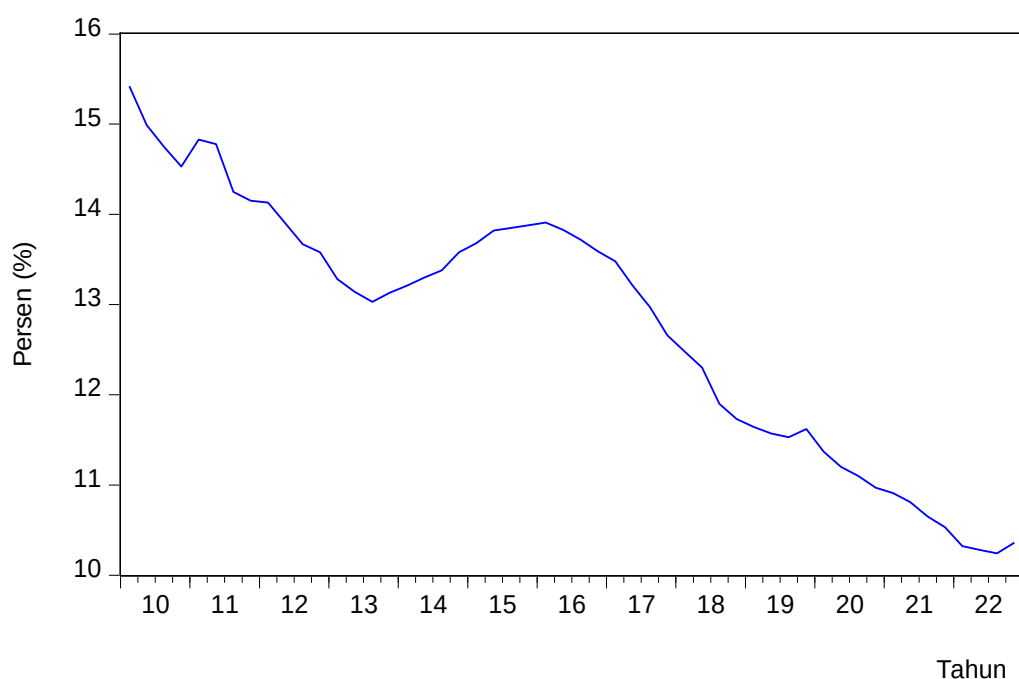
penawaran dan permintaan masyarakat akan properti, sehingga adanya sentimen-sentimen tertentu akan mempengaruhi harga properti tersebut. Akibat dari hukum tersebut, harga yang rendah akan mengakibatkan permintaan dari pasar cenderung tinggi, dan penawaran di pasar akan menurun. Sementara, apabila harga sedang tinggi maka akan mengakibatkan permintaan dari pasar cenderung rendah, dan penawaran di pasar akan meningkat. Terdapat titik *equilibrium*, dimana titik tersebut menjadi titik pertemuan antara penawaran dan permintaan, sehingga disebut dengan harga pasar. Namun, hukum penawaran dan permintaan hanya berlaku apabila faktor-faktor diluar harga dianggap tidak berubah (*ceteris paribus*) (Fanama & Pratikto, 2019).

Berdasarkan data dari *Rumah.com Indonesia Property Market Index*, Indeks harga rumah dalam 3 tahun terakhir meningkat sebesar 10 persen. Walaupun sempat mengalami perlambatan akibat pandemi Covid-19 di tahun 2020-2021, tetapi harga mengalami peningkatan kembali yang berlanjut di tahun 2022 dengan kenaikan 5 persen secara tahunan. Permintaan rumah didorong oleh jumlah penduduk yang meningkat dan juga melihat semakin besarnya angka kebutuhan rumah, maka diperlukan dana yang besar yakni kredit melalui KPR (Septaneswari, 2015).

Sektor perumahan di Indonesia merupakan salah satu sektor dari jenis kredit konsumsi. Secara umum, sektor perumahan adalah salah satu kebutuhan yang sangat penting dalam kehidupan sehari-hari karena secara umum rumah merupakan kebutuhan primer bagi masyarakat. Sektor perumahan termasuk salah satu sektor yang memberikan kontribusi cukup besar terhadap pertumbuhan ekonomi di Indonesia (Septaneswari, 2015).

Kredit pemilikan rumah muncul karena adanya berbagai kondisi penunjang yang strategis diantaranya adalah pemenuhan kebutuhan perumahan yang semakin lama semakin tinggi namun belum dapat mengimbangi kemampuan daya beli secara tunai oleh masyarakat dikarenakan oleh tingkat kemampuan finansial setiap individu yang berbeda. Disinilah perbankan berperan cukup besar untuk mendukung kegiatan perekonomian. Bank turut ikut serta untuk membantu kegiatan perekonomian dengan menyediakan fasilitas kredit yang dapat dijangkau oleh masyarakat (Najib et al., 2020).

Tujuan diberikannya layanan KPR ini untuk membantu para nasabah yang ingin memiliki rumah tetapi tidak mempunyai uang secara tunai. Nasabah dapat membayar secara berangsur dengan suku bunga kredit yang tersedia. Perubahan tingkat bunga selanjutnya akan mempengaruhi keinginan untuk mengadakan investasi.



Gambar 1.3 Suku Bunga Kredit
Sumber : Badan Pusat Statistik, 2022

Suku bunga merupakan jumlah uang yang dibayarkan sebagai imbalan atau penggunaan yang dipinjam. Bagi bank, bunga merupakan komponen pendapatan yang paling tinggi. Dari total pendapatan yang diterima bank, sebagian besar diperoleh dari bunga pinjaman. Penurunan suku bunga mendorong pertumbuhan ekonomi dalam negeri yang melambat, dengan menurunnya tingkat suku bunga bank maka jumlah debitur semakin meningkat karena rendahnya tingkat suku bunga dan kebutuhan konsumtif masyarakat juga meningkat (Mariam, 2021).

Menurut gambar 1.3, suku bunga kredit pada tahun 2010 sampai tahun 2022 mengalami trend penurunan. Suku bunga kredit mempengaruhi keputusan seseorang untuk melakukan permohonan kredit pemilikan rumah. Dengan kata lain, terdapat kemungkinan semakin rendah suku bunga kredit maka semakin tinggi jumlah pengajuan KPR. Menurut Bank Indonesia pertumbuhan kredit pada Oktober 2022 tercatat sebesar 11,95 persen (yoy), ditopang oleh peningkatan di seluruh jenis kredit dan hampir seluruh sektor ekonomi. Besarnya suku bunga mengindikasikan kondisi perekonomian sehingga hal itu akan mempengaruhi besar kecilnya penyaluran kredit.

Permintaan masyarakat terhadap sektor properti diperkirakan akan terus berkembang setiap tahunnya. Ketika tingkat permintaan/*demand* meningkat, maka harga perumahan juga akan meningkat. Kondisi ini memungkinkan pengembang perumahan memiliki target pasar di seluruh Indonesia, tidak hanya di daerah tertentu saja (Aufa et al., 2022). KPR menjadi diminati oleh masyarakat dikarenakan adanya anggapan bahwa pembiayaan KPR itu lebih mudah, selain itu ketentuan kreditnya longgar, dan adanya pola pikir di masyarakat bahwa harga properti akan senantiasa naik dan tidak pernah turun. Pemikiran spekulasi

mengenai KPR tersebut sangat besar pengaruhnya pada peningkatan harga properti (Dewi, 2016).

Sarayar et al (2022) menyatakan bahwa saat pandemi Covid-19 terjadi, dimana perekonomian melemah, penyaluran kredit rumah bersubsidi justru semakin meningkat pesat. Hal ini dikarenakan karena pada saat Covid-19 penyaluran KPR dapat dilakukan secara daring. Kemudian dalam Muthia, 2019 KPR di Indonesia memiliki peluang untuk terjadinya *housing bubble* seperti yang terjadi pada Amerika Serikat karena ada beberapa waktu dimana pertumbuhan KPR melewati *threshold*. Hal ini akibat adanya kecenderungan kesamaan nilai IHPR Indonesia dengan Amerika Serikat dan pertumbuhan kredit yang lebih tinggi dari pertumbuhan kredit total perbankan.

Penelitian hampir serupa dari beberapa hasil studi empiris yang dilakukan oleh penelitian Khoirudin (2017) ; Ganthari dan Syafri (2018) ; Anastasia dan Hidayat (2019) ; Sishadiyati (2014) ; Najib et al., (2020) ; Rahima (2021) ; Khoirudin, (2017). Namun ternyata di sisi lain bertolakbelakang dengan penelitian Septaneswari (2015) yang menyatakan bahwa suku bunga kredit secara jangka pendek tidak berpengaruh terhadap permintaan KPR. Studi lain yang memiliki keterkaitan juga yang dilakukan Sandria et al., (2016) menyatakan bahwa pendapatan memiliki pengaruh yang tidak signifikan terhadap permintaan KPR.

Penyaluran kredit pemilikan rumah menjadi penting untuk diteliti dikarenakan beberapa alasan, yakni : Pertama, kredit pemilikan rumah menjadi sumber pembiayaan yang dipilih nasabah untuk melakukan transaksi pembelian rumah baru. Kedua, permintaan kredit pemilikan rumah dapat mempengaruhi pertumbuhan sektor properti dan pertumbuhan ekonomi Indonesia. Ketiga, Bank Dunia menyatakan properti Indonesia bisa berisiko mengalami *bubble* pada

kredit kepemilikan rumah mengingat permintaan kredit kepemilikan rumah yang cukup tinggi di Indonesia dan permintaan kredit kepemilikan rumah yang tinggi dapat memicu meningkatnya indeks harga properti residensial. Keempat, kondisi perekonomian yang berubah-ubah dapat mempengaruhi masyarakat dalam melakukan permintaan kredit termasuk kredit kepemilikan rumah (KPR). Kelima, Hasil dari penelitian terdahulu menunjukkan bahwa dari setiap variabel bebas mempunyai hasil yang berbeda-beda baik dalam pengaruh dan hubungan yang positif maupun negatif, sehingga dalam penelitian ini penulis akan melihat juga pengaruh jangka pendek dan pengaruh jangka panjang dari variabel-variabel bebas terhadap permintaan kredit kepemilikan rumah pada bank umum dengan menggunakan *auto regressive distributed lag model* sehingga dapat mempresentasikan pengaruh variabel dependen terhadap variabel independen dari waktu ke waktu termasuk pengaruh variabel dependen dari masa lampau terhadap nilai variabel dependen masa sekarang.

Didasarkan alasan yang telah dipaparkan, hal ini menarik untuk diteliti, bagaimana pengaruh Suku Bunga Kredit, Produk Domestik Bruto dan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) dalam penyaluran kredit kepemilikan rumah. Dengan demikian, penulis ingin menguji lebih lanjut hubungan antara Suku Bunga Kredit, Produk Domestik Bruto dan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) dalam penyaluran kredit kepemilikan rumah dalam jangka pendek dan jangka panjang.

1.2 Rumusan Masalah

1. Apakah suku bunga kredit, PDB dan indeks harga properti residensial berpengaruh terhadap penyaluran kredit kepemilikan rumah di Indonesia periode 2010 - 2022?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas maka penelitian ini bertujuan untuk:

1. Mengidentifikasi pengaruh suku bunga kredit, PDB dan indeks harga properti residensial terhadap penyaluran kredit pemilikan rumah di Indonesia periode 2010 - 2022.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat yang dapat diambil dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat teoritis

Penelitian bermaksud untuk memberikan pengetahuan ilmu ekonomi khususnya bidang ekonomi moneter mengenai penyaluran kredit pemilikan rumah di Indonesia.

2. Manfaat praktis

- a) Sebagai bahan pertimbangan bagi pemerintah dan masyarakat dalam penentuan kebijakan terkait kredit pemilikan rumah.
- b) Sebagai bahan pertimbangan bagi masyarakat dan kreditur dalam mengambil keputusan untuk melakukan kredit pemilikan rumah.