SKRIPSI

ANALISIS KEBIJAKAN PEMBERIAN KPR FLPP (FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN) TERHADAP PERKEMBANGAN RUMAH SUBSIDI DI INDONESIA

FAUSI AJI PUTRA SUDARMAN

DEPARTEMEN ILMU EKONOMI

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

UNIVERSITAS HASANUDDIN

MAKASSAR

2022

SKRIPSI

ANALISIS KEBIJAKAN PEMBERIAN KPR FLPP (FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN) TERHADAP PERKEMBANGAN RUMAH SUBSIDI DI INDONESIA

Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh

Gelar Sarjana Ekonomi

Disusun dan diajukan oleh

FAUSI AJI PUTRA SUDARMAN

A11116522

Kepada

DEPARTEMEN ILMU EKONOMI

FAKULTAS EKONOMI DANBISNIS

UNIVERSITAS HASANUDDIN

MAKASSAR

2022

SKRIPSI

ANALISIS KEBIJAKAN PEMBERIAN KPR FLPP (FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN) TERHADAP PERKEMBANGAN RUMAH SUBSIDI DI INDONESIA

Disusun Dan Diajukan Oleh

FAUSI AJI PUTRA SUDARMAN
A11116522

Telah diperiksa dan disetujui untuk diujiankan

Makassar, 4 April 2022

Pembimbing I	Pembimbing II
Prof. Marsuki, S.E., M.E., Ph.D.	**Dr. Munawwarah S. Mubarak, SE.,M.Si**
NIP. 19600626 198803 1 002	**NIP. 19871109 201404 2 001**

Mengetahui,

Ketua Departemen Ilmu Ekonomi
Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Hasanuddin

Dr. Sanusi Fattah, SE., M.Si
NIP. 19690413 199403 1 003

SKRIPSI

ANALISIS KEBIJAKAN PEMBERIAN KPR FLPP (FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN) TERHADAP PERKEMBANGAN RUMAH SUBSIDI DI INDONESIA

Disusun dan diajukan oleh :

FAUSI AJI PUTRA SUDARMAN
A11116522

Telah dipertahankan dalam sidang ujian skripsi

pada tanggal **4 April 2022**

dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,

Panitia Penguji

No.	Nama Penguji	Jabatan	Tanda Tangan
1.	Prof. Marsuki, DEA., Ph.D.	Ketua	1. ……
2.	Dr. Munawwarah S. Mubarak, SE., M.Si.	Sekertaris	2. ……
3.	Dr. Agussalim, SE., M.Si.	Anggota	3. ……
4.	Dr. Sri Undai Nurbayani, SE., M.Si.	Anggota	4. ……

Mengetahui,
Ketua Departemen Ilmu Ekonomi
Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Hasanuddin

Dr. Sanusi Fattah, SE., M.Si., CSF., CWM
NIP 19690413 199403 1 003

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama Mahasiswa	: **Fausi Aji Putra Sudarman**
Nomor Pokok	: A11116522
Program Studi	: Ekonomi Pembnagunan Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Jenjang	: Sarjana (S1)

Menyatakan dengan ini bahwa skripsi dengan judul ***Analisis Kebijakan Pemberian KPR FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) Terhadap Perkembangan Rumah Subsidi Di Indonesia*** adalah karya saya sendiri dan tidak melanggar hak cipta pihak lain. Apabila dikemudian hari skripsi karya saya ini terbukti bahwa sebagian atau keseluruhannya adalah hasil karya orang lain yang saya pergunakan dengan cara melanggar hak cipta pihak lain, maka saya bersedia menerima sanksi.

Makassar, 4 April 2022

Menyatakan

(Fausi Aji Putra Sudarman)

A11116522

PRAKATA

Dengan mengucap syukur alhamdulillah dan puji syukur atas kehadirat Allah SWT atas segala rahmat, karunia, hidayah, dan anugerah-Nya sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini. Shalawat dan salam tak lupa pula penulis kirimkan kepada Rasulullah SAW sebagai sebaik baik suri tauladan di muka bumi ini.

Skripsi dengan judul "**Analisis Kebijakan Pemberian KPR FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) Terhadap Perkembangan Rumah Subsidi Di Indonesia**" disusun sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Sarjana Strata Satu (S1) pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Hasanuddin. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini tidak akan terselesaikan dengan baik tanpa adanya bantuan, bimbingan, serta saran dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis menyampaikan banyak terima kasih kepada:

1. Kedua orang tua saya (Sudarman upa dan Astini) yang tiada hentinya memberikan dukungan baik moril maupun materil serta senantiasa mendoakan yang terbaik untuk anak-anaknya khususnya kepada penulis dan terima kasih juga kepada segenap keluarga yang telah membantu menyemangati penulis dalam penyelesaian skripsi ini.

2. Kepada saudara saya Fausa Eko Sudarman dan Syifa Sofidianti yang telah membantu dan tiada henti-hentinya memberikan dukungan serta bantuan kepada penulis dalam penyelesaian skripsi.

3. Bapak Prof. Marsuki., DEA.,SE.,Ph.D. selaku dosen pembimbing I yang selalu memberikan nasehat dan arahan kepada penulis saat berproses di bangku perkuliahan hingga penulis mendapatkan gelar sarjana dan penulis mengucapkan banyak terima kasih untuk setiap ilmu, kemudahan, serta kesabaran yang diberikan selama proses penyusunan skripsi.

4. Ibu Dr. Munawwarah S. Mubarak. SE.,M.Si selaku dosen pembimbing II sekaligus penasehat akademik, penulis mengucapkan terima kasih banyak atas kesabaran serta kemudahan yang diberikan kepada penulis karena telah meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan dan nasehat dalam menyelesaikan penyusanan skripsi.

5. Bapak Dr. Agussalim, SE., M.Si. dan Ibu Dr. Sri Undai Nurbayani, SE., M.Si. selaku dosen penguji, penulis mengucapkan banyak terima kasih atas waktu yang telah diluangkan serta kritik dan saran yang membangun dalam menyelesaikan skripsi ini.

6. Bapak Prof. Dr. Abd. Rahman Kadir, SE., M.Si. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Hasanuddin beserta jajarannya.

7. Ketua Departemen Ilmu Ekonomi Dr. Sanusi Fattah. SE., M.Si., CSF., CWM dan ibu Dr. Nur Dwiana Sari Saudi, S.E., M.Si. selaku sekretaris Departemen Ilmu Ekonomi, dan beserta Staff Departemen Ilmu Ekonomi saya mengucapkan banyak terima kasih atas bantuan yang senantiasa diberikan sehingga saya dapat menyelesaikan studi saya di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Hasanuddin.

8. Seluruh Dosen FEB-UH yang telah memberikan ilmu pengetahuan, arahan, bimbingan, dan nasehat kepada penulis selama menuntut ilmu di Universitas Hasanuddin.

9. Kepada saudara seperjuangan di Ilmu Ekonomi 2016 “SPHERE”

10. Kepada penasehat serta penyemangat penulis dalam penyelesaian penulisan skripsi ini Nur Fadillah Ilyas, SE. Terima kasih sebesar-besarnya atas segala yang telah diberikan.

11. Seluruh pihak yang belum sempat penulis sebutkan, terima kasih banyak atas bantuannya. Dengan segala hormat dan kerendahan hati, penulis mengucapkan banyak terima kasih dan mengharapkan kritik dan saran yang membangun karena penulis sadar skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Apabila terdapat kesalahan dan kekeliruan dalam skripsi ini, maka sepenuhnya berasal dari penulis.

Makassar, 4 April 2022

Fausi Aji Putra Sudarman

ABSTRAK

ANALISIS KEBIJAKAN PEMBERIAN KPR FLPP (FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN) TERHADAP PERKEMBANGAN RUMAH SUBSIDI DI INDONESIA

Fausi Aji Putra Sudarman

Marsuki

Munawwarah S. Mubarak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kebijakan KPR FLPP terhadap perkembangan rumah subsidi di Indonesia. Penelitian ini menggunakan tiga variable independent yaitu KPR FLPP, suku bunga BI, dan inflasi. Variabel dependen yang digunakan yaitu perkembangan rumah subsidi di Indonesia dari tahun 2016 hingga 2020. Teknik analisis yang digunakan adalah regresi linear berganda dengan menggunakan aplikasi SPSS. Data yang digunakan adalah data time series dari tahun 2016 hingga 2020. Berdasarkan hasil estimasi menunjukkan hasil bahwa variable KPR FLPP memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap perkembangan rumah subsidi di Indonesia, variabel suku bunga BI memiliki pengaruh positif tetapi tidak signifikan dan variabel inflasi memiliki pengaruh negatif dan signifikan terhadap perkembangan rumah subsidi di Indonesia.

Kata Kunci : Perkembangan rumah subsidi, KPR FLPP, suku bunga BI, Inflasi.

ABSTRACT

POLICY ANALYSIS OF PROVISION OF KPR FLPP (HOUSING LIQUIDITY FACILITY) ON THE DEVELOPMENT OF SUBSIDY HOUSING IN INDONESIA

Fausi Aji Putra Sudarman
Marsuki
Munawwarah S. Mubarak

This study aims to determine the FLPP mortgage policy on the development of subsidized housing in Indonesia. This study uses three independent variables, namely KPR FLPP, BI interest rates, and inflation. The dependent variable used is the development of subsidized housing in Indonesia from 2016 to 2020. The analysis technique used is multiple linear regression using the SPSS application. The data used is time series data from 2016 to 2020. Based on the estimation results, the results show that the FLPP mortgage variable has a positive and significant influence on the development of subsidized housing in Indonesia, the BI interest rate variable has a positive but not significant effect and the inflation variable has a negative effect. and significantly to the development of subsidized housing in Indonesia.

Keywords: Development of subsidized housing, FLPP mortgages, BI interest rates, Inflation.

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN SAMPUL i
HALAMAN JUDUL ii
HALAMAN PERSETUJUAN iii
HALAMAN PENGESAHAN iv
PERNYATAAN KEASLIAN v
PRAKATA vi
ABSTRAK ix
ABSTRACT x
DAFTAR ISI xi
DAFTAR TABEL xiii
DAFTAR GAMBAR xiv
DAFTAR LAMPIRAN xv

BAB I PENDAHULUAN 1
1.1 Latar Belakang 1
1.2 Rumusan Masalah 6
1.3 Tujuan Penelitian 6
1.4 Manfaat Penelitian 6

BAB II TINJAUAN PUSTAKA 8
2.1 Tinjauan Teoritis 8
2.1.1 Teori Kebijakan Publik 8
2.1.2 Teori Kredit dan Subsidi KPR FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) 11
2.1.3 Suku Bunga BI Rate 18
2.1.4 Inflasi 24
2.2 Hubungan Antar Variabel 29
2.2.1 Pengaruh KPR FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) terhadap Perkembangan Rumah Subsidi 29
2.2.2 Pengaruh BI Rate terhadap Perkembangan Rumah Subisdi 31
2.2.3 Pengaruh Inflasi terhadap Perkembangan Rumah Subsidi 31
2.3 Penelitian Terdahulu 32
2.4 Kerangka Konseptual Penelitian 34
2.5 Hipotesis Penelitian 36

BAB III METODE PENELITIAN 37
3.1 Rancangan penelitian 37
3.2 Jenis dan Sumber Data 37
3.3 Teknik Pengumpulan Data 37
3.4 Metode Analisis Data 38
3.5 Definisi Operasional Variabel 40

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN 41
4.1 Perkembangan Variabel Penelitian 41
4.1.1 Perkembangan Variabel Dana KPR FLPP di Indonesia Periode 2016-2020 41
4.1.2 Perkembangan Variabel Suku Bunga BI Tahun 2016-2020 44
4.1.3 Perkembangan Rumah Subsidi di Indonesia Tahun 2016-2020 45
4.2 Hasil Estimasi Variabel-Variabel Penelitian 46
4.2.1 Hasil Estimasi Pengaruh KPR FLPP, Suku Bunga BI, dan Inflasi terhadap Perkembangan Rumah Subsidi 46
4.3 Interpretasi Hasil 49
4.3.1 Pengaruh KPR FLPP (X1) terhadap Perkembangan Rumah Subsidi (Y) 49
4.3.2 Pengaruh Suku Bunga (X2) terhadap Perkembangan Rumah Subsidi (Y) 50
4.3.3 Pengaruh Inflasi (X3) terhadap Perkembangan Rumah Subsidi (Y) 51

BAB V PENUTUP 52
5.1 Kesimpulan 52
5.2 Saran 53

DAFTAR PUSTAKA 54

LAMPIRAN 58

DAFTAR TABEL

Halaman

Tabel 1.1 Realisasi penyaluran dana FLPP Tahun 2016- 2020 4
Tabel 4.1 Penyaluran dana KPR FLPP Tahun 2016-2020 (per bulan) 41
Tabel 4.2 Suku Bunga BI Tahun 2016-2020 (persen per bulan) 44
Tabel 4.3 Perkembangan rumah subsidi di Indonesia Tahun 2016- 2022 (unit per bulan) 45
Tabel 4.4 Hasil Estimasi pengaruh KPR FLPP (X1), Suku Bunga BI (X2), dan Inflasi (X3) terhadap perkembangan rumah subsidi di Indonesia (Y) 46

DAFTAR GAMBAR

Halaman

Gambar 2.1 Kerangka Pikir 36

DAFTAR LAMPIRAN

Halaman

Lampiran 1 : Data 59
Lampiran 2 : Data Hasil Logaritma Natural (ln) 61
Lampiran 3 : Hasil Regresi 63
Lampiran 4 : Biodata 64

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Program kredit pemilikan rumah (KPR) bersubsidi sudah berlangsung sejak 38 tahun lalu di Indonesia. Selama perjalanan waktu pola dan konsep subsidi sempat mengalami perubahan. Kini yang berlaku adalah program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) atau subsidi bunga dalam tempo hingga kredit selesai.

Realisasi KPR pertama di Indonesia terjadi pada 10 Desember 1976, realisasinya di Kota Semarang oleh Bank BTN. Pada tanggal itu dijadikan sebagai hari KPR atau ulang tahun KPR di Indonesia. Lalu pada 2003, ada kebijakan baru subsidi perumahan. Konsepnya bernama KPR subsidi dengan pola subsidi selisih bunga (SSB) dan subsidi uang muka (SUM). Sistem subsidi ini berupa subsidi angsuran tetap untuk waktu tertentu. Kebijakan ini tak bertahan lama karena hanya berlaku sampai 31 Desember 2010.

Sebelum sistem subsidi angsuran tetap dengan periode tertentu berakhir, pada periode Menteri Perumahan Rakyat (Menpera) di bawah kepemimpinan Suharso Monoarfa mengganti dengan sistem baru dengan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) untuk rumah tapak dan rusun. Sistem ini berlaku 1 Oktober 2010 yaitu mulai berlakunya dana bergulir dari pemerintah, pengembalian pokok dan bunga melalui bank pelaksana FLPP.

Fasilitas tersebut diberikan kepada masyarakat sebagai kelompok sasaran dan pengembang perumahan sebagai penyedia unit rumah bersubsidi. Program

FLPP adalah dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan pada MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) dalam rangka pembiayaan rumah pertama yang pengelolaanya dilaksanakan oleh Kementerian Pekerjaan Umum Perumahan Rakyat (PUPR). Untuk KPR ada yang berupa KPR bersubsidi diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan antara kurang dari Rp 1.000.000,- sampai dengan Rp 2.500.000,- setiap bulannya (Mangeswuri, 2016: 3).

Data dari Real Estate Indonesia (REI), total kebutuhan rumah per tahun bisa mencapai 2,6 juta didorong oleh pertumbuhan penduduk, perbaikan rumah rusak dan backlog atau kekurangan rumah. Backlog rumah adalah salah satu indikator yang digunakan oleh pemerintah sebagaimana tertuang dalam rencana strategis (Renstra) maupun rencana pembangunan jangka menengah (RPJMN) yang terkait bidang perumahan untuk mengukur jumlah kebutuhan rumah di Indonesia. Backlog rumah dapat diukur dari dua perspektif yaitu dari sisi kepenghunian maupun dari sisi kepemilikan.

Berdasarkan data jumlah penduduk Indonesia lebih kurang 241 juta jiwa dengan angka pertumbuhan penduduk 1,3 persen per tahun. Jumlah rata-rata orang per Kepala Keluarga (KK) lebih kurang 4,3 jiwa. Dengan perhitungan jumlah kebutuhan rumah 241 juta dikalikan 1,3 persen sama dengan 4,3 juta. Sehingga setiap tahunnya dibutuhkan 728.604 unit rumah per tahun atau jika dibulatkan menjadi 729 ribu unit rumah pertahun. Selain itu, data BPS juga menyebutkan jumlah rumah di Indonesia mencapai angka 49,3 juta unit. Dari jumlah itu 3 persennya perlu diperbaiki karena rusak sehingga jumlah rumah yang harus direhabilitasi mencapai 1.479.000 unit berasal dari perhitungan 49,3 juta dikalikan 3 persen.

Banyaknya kebutuhan rumah di Indonesia, sebagaimana yang terjadi pada masyarakat dunia, terutama pada masyarakat perkotaan, dengan populasi penduduknya yang besar, sehingga memerlukan upaya pemerintah untuK enangani permasalahan perumahan di tengah berbagai kendala seperti keterbatasan lahan perumahan (Hernawanan,2011).

Tingginya kebutuhan terhadap rumah mengakibatkan semakin tingginya harga rumah. Harga rumah yang tinggi menjadikan susahnya mewujudkan impian memiliki rumah, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dan masyarakat berpenghasilan menengah (MBM) dengan keadaan tersebut maka pemerintah membuat kebijakan yaitu program sejuta rumah yang dicanangkan sendiri oleh Presiden Joko Widodo yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan permukiman bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang dilakukan oleh pemerintah melalui undang- undang, peraturan pemerintah dan keputusan menteri, serta pelaksanaannya melalui Departemen Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPERA) dengan skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Fasilitas tersebut diberikan kepada masyarakat sebagai kelompok sasaran dan pengembang perumahan sebagai penyedia unit rumah bersubsidi.

Tabel 1.1 Realisasi penyaluran dana FLPP Tahun 2016- 2020

No.	TAHUN	NILAI FLPP	UNIT
1	2016	5.627.426.494.807	58.469
2	2017	2.706.614.592.758	23.763
3	2018	5.895.289.849.175	57.939
4	2019	7.545.288.389.506	77.835
5	2020	11.231.193.635.691	109.235
TOTAL		33.005.812.961.937	327.241

Sumber : Data Primer FLPP

Memperhatikan tabel diatas, realisasi penyaluran dana subsidi selama lima tahun terakhir mengalami peningkatan. Pemerintah dalam melaksanakan kebijakan mempunyai tugas untuk memfasilitasi penyediaan perumahan atau permukiman dan biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya perumahan bagi masyarakat karena pemberian subsidi bagi masyarakat pada dasarnya bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat. Sebaliknya apabila pemberian atau penyaluran subsidi tidak sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan, hal tersebut dapat memberi peluang terjadinya penyimpangan penyaluran dana. Penyaluran dana yang tidak maksimal tentunya dapat menghambat pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat.

Dalam pemberian KPR FLPP ini, nasabah dikenakan bunga sebagai biaya peminjaman sesuai dengan suku bunga yang telah ditetapkan oleh bank yang bersangkutan. Tingkat persaingan suku bunga antar bank berpengaruh dalam penetapan suku bunga suatu bank. Bank harus dapat membuat strategi yang baik dalam menerapkan suku bunganya agar para nasabah tertarik untuk melakukan kredit. Bila bank tidak mampu menerapkan suku bunga dengan baik maka akan berdampak pada asumsi masyarakat menjadi negatif. Suku bunga yang tinggi dapat menghalangi seseorang untuk membeli rumah karena mereka beranggapan ongkos pembiayaannya akan tinggi.

Penelitian ini menggunakan suku bunga BI Rate sebagai acuan tingkat bunga dengan pertimbangan BI Rate adalah suku bunga kebijakan yang mencerminkan sikap kebijakan moneter yang ditetapkan oleh Bank Indonesia. Suku Bunga BI Rate ini berfungsi untuk mengontrol tingkat suku bunga pada bank karena tingginya bunga pinjaman yang ditetapkan akan berdampak pada keuntungan yang didapat dan berdampak pula pada penurunan penyaluran kredit. Sebab tingginya bunga pinjaman tersebut akan menimbulkan peningkatan kredit bermasalah yang menyebabkan bank enggan dalam menyalurkan kreditnya.

Selain suku bunga BI Rate, inflasi juga menjadi salah satu faktor yang mempengaruhi perkembangan rumah subsidi karena inflasi merupakan kenaikan harga barang dan jasa secara umum dan terus menerus dalam jangka waktu tertentu. Saat jumlah uang beredar naik maka harga-harga akan meningkat dan menimbulkan inflasi. 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. Saat Inflasi mengalami kenaikan membuat berkurangnya daya beli masyarakat dan menyebabkan perkembangan rumah subsidi menurun.

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian tentang **“ANALISIS KEBIJAKAN PEMBERIAN KPR FLPP (FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN) TERHADAP PERKEMBANGAN RUMAH SUBSIDI DI INDONESIA”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka permasalahan yang akan dibahas pada penelitian ini adalah :

1. Bagaimana pengaruh KPR FLPP(Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) terhadap perkembangan rumah subsidi?
2. Bagaimana pengaruh suku bunga BI Rate terhadap perkembangan rumah subsidi?
3. Bagaimana pengaruh Inflasi terhadap perkembangan rumah subsidi?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian yang ingin dicapai penulis dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pengaruh KPR FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) terhadap perkembangan rumah subsidi.
2. Untuk mengetahui pengaruh Suku Bunga BI terhadap perkembangan rumah subsidi.
3. Untuk mengetahui pengaruh Inflasi terhadap perkembangan rumah subsidi.

1.4 Manfaat Penelitian

Penulis mengharapkan agar hasil penelitian ini dapat bermanfaat bagi:

1. Peneliti

Dapat menambah ilmu pengetahuan, pengalaman, dan wawasan tentang kebijakan pemberian KPR FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) terhadap perkembangan rumah subsidi

2. Akademisi

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi rujukan, referensi, dan informasiterkait kebijakan pemberian KPR FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) terhadap perkembangan rumah subsidi

3. Pembaca/Masyarakat

Penelitian ini diharapkan menjadi informasi yang akan menambah wawasan dan pengetahuan bagi masyarakat tentang kebijakan pemberian KPR FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) terhadap perkembangan rumah subsidi

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Teoritis

2.1.1 Teori Kebijakan Publik

Dye berpendapat bahwa kebijakan publik adalah apapun yang dipilih pemerintah untuk dilakukan dan atau tidak dilakukan. Dimana dalam konteks ini walaupun batasan yang diberikan oleh Thomas R Dye ini agak tepat, namun batasan ini tidak cukup memberi perbedaan yang jelas antara apa yang diputuskan oleh pemerintah untuk dilakukan dan apa yang sebenarnya dilakukan oleh pemerintah (M. Safi'i 2007). Kegiatan apapun itu seharusnya adalah kegiatan yang berdampak pada kesejahteraan masyarakat terutama masyarakat miskin sehingga kegiatan yang dilaksanakan sesuai dengan sasaran yakni meningkatkan kesejahteraan masyarakat miskin.

Sedangkan Chandler dan Plano dalam M. Safi'i (2007) menyatakan bahwa kebijakan publik adalah pemanfaatan strategi terhadap sumberdaya- sumberdaya yang ada untuk memecahkan masalah-masalah publik atau pemerintah. Pemecahan masalah-masalah publik yang berupa kebijakan-kebijakan pemerintah guna meringankan beban masyarakat terutama masyarakat yang berpenghasilan rendah. Kebijakan pemerintah tersebut dapat berupa program-program bantuan masyarakat miskin seperti yang dinyatakan oleh Edward dan Sharkansky dalam M. Safi'I (2007).

Nakamura dan Smallwood dalam M. Safi'i (2007) melihat kebijakan publik sebagai keputusan yang mempunyai tujuan dan maksud tertentu, berupa serangkaian instruktur dan pembuatan keputusan kepada pelaksana kebijakan yang menjelaskan tujuan dan cara mencapai tujuan. Pembuat kebijakan publik haruslah orang-orang yang mengerti aspirasi rakyat sehingga mereka dapat mewakili keinginan-keinginan dari masyarakat terutama masyarakat berpenghasilan rendah.

Menurut Dimock (1960) dalam Public Administration seperti dikutip Soenarko (2000) mengatakan bahwa pembuatan kebijakan senantiasa didasari oleh keinginan masyarakat. Ia mengatakan bahwa kebijakan publik adalah perpaduan dan kristalisasi daripada pendapat dan keinginan-keinginan banyak orang dan golongan dalam masyarakat (M. Safi'i, 2007).

M. Safi'i (2007) mengutip pandangan Islamy (2000) yang memaknai kebijakan publik sebagai serangkaian tindakan yang ditetapkan dan dilaksanakan atau tidak dilaksanakan oleh pemerintah yang mempunyai tujuan atau berorientasi pada tujuan tertentu demi seluruh kepentingan masyarakat". Dengan mengikuti paham bahwa kebijakan publik adalah serangkaian tindakan yang ditetapkan dan dilaksanakan atau tidak dilaksanakan oleh pemerintah yang mempunyai tujuan atau berorientasi pada tujuan tertentu demi kepentingan seluruh rakyat, maka dengan demikian kepentingan rakyat adalah keseluruhan yang utuh dari paduan dan kristalisasi pendapat-pendapat, keinginan-keinginan dan tuntutan-tuntutan dari rakyat. M. Safi'i (2007) menyimpulkan bahwa kebijakan publik terdiri dari beberapa elemen penting yaitu:

1. Kebijakan publik dalam bentuk perdananya berupa penetapan tindakan-tindakan pemerintah yang berorientasi pada kesejahteraan masyarakat.

2. Kebijakan publik tidak cukup hanya dinyatakan tetapi dilaksanakan dalam bentuk yang nyata karena kebijakan yang hanya masih berbentuk rencana atau program saja tidak akan memberikan dampak terhadap peningkatan kesejahteraan masyarakat miskin.

3. Kebijakan publik baik untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu itu mempunyai dan dilandasi dengan maksud dan tujuan tertentu. Dengan dilandasi maksud dan tujuan yang jelas maka kebijakan yang diambil oleh pemerintah dalam pelaksanaannya akan sesuai dengan tujuan yang telah direncanakan.

4. Kebijakan publik harus senantiasa ditujukan bagi kepentingan seluruh warga masyarakat. Hal ini dikarenakan kebijakan publik merupakan kebijakan yang diambil oleh pemerintah untuk meningkatkan kesejahteraan publik umumnya atau masyarakat miskin khususnya.

Masalah kemiskinan yang ada di perkotaan dimana penduduk miskin berpenghasilan rendah masih banyak dijumpai mendorong pemerintah untuk menanggulangi kemiskinan tersebut. Penanggulangan kemiskinan telah banyak dilakukan oleh pemerintah melalui kebijakan dari program pembangunan.

Kebijakan tersebut merupakan kebijakan publik yang bertujuan untuk kepentingan warga masyarakat dimana mencakup banyak program yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Salah satu kebijakan publik bagi masyarakat miskin atau masyarakat berpenghasilan rendah pada bidang permukiman yakni menyediakan rumah yang layak.

2.1.2 Teori Kredit dan Subsidi KPR FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan)

Menurut Undang-Undang perbankan Nomor 10 Tahun 1998, 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 melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Menurut Kasmir (2005), kredit diartikan memperoleh barang dengan membayar dengan cicilan atau angsuran di kemudian hari atau memperoleh pinjaman uang yang pembayarannya dilakukan dikemudian hari dengan cicilan atau angsuran sesuai dengan perjanjian.

Menurut Hasibuan (2006), kredit adalah semua jenis pinjaman yang harus dibayar kembali bersama bunganya oleh peminjam sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Dari beberapa pendapat di atas dapat disimpulkan bahwa kredit yang diberikan didasarkan atas kepercayaan, sehingga pemberian kredit merupakan pemberian kepercayaan debitur dengan suatu janji untuk membayarnya di suatu waktu yang akan datang. Kredit dapat berupa uang atau tagihan yang dapat diukur nilainya.

Adapun unsur-unsur kredit yang terkandung dalam pemberian suatu fasilitas kredit menurut Kasmir (2005), adalah kepercayaan, kesepakatan, jangka waktu, resiko, dan balas jasa. Kepercayaan merupakan suatu keyakinan pemberi kredit bahwa kredit yang diberikan akan benar-benar diterima kembali di masa yang datang sesuai dengan jangka waktu kredit. Selanjutnya unsur kesepakatan, dalam suatu perjanjian di mana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing. Setiap kredit yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu.

Jangka waktu merupakan batas waktu pengembalian angsuran kredit yang sudah disepakati. Resiko merupakan akibat adanya tenggang waktu, maka pengembalian kredit akan memungkinkan suatu resiko tidak tertagihnya atau macet pemberian suatu kredit. Selanjutnya unsur balas jasa, bagi bank balas jasa merupakan keuntungan atau pendapatan atas pemberian suatu kredit.

Pemberian kredit merupakan salah satu bentuk usaha yang dapat dilakukan oleh sebuah bank. Istilah “kredit” berasal dari Bahasa Yunani ”credere” yang berarti “kepercayaan” (truth atau faith). Oleh karena itu, dasar dari kredit ialah kepercayaan. Seseorang atau suatu badan yang memberikan (kreditur) percaya bahwa penerima kredit (debitur) di masa mendatang akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah dijanjikan.

Menurut Undang-Undang RI Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yang dimaksud dengan bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Menurut Kuncoro (2002) bank adalah lembaga keuangan yang mempunyai tugas pokok untuk menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali ke masyarakat dalam bentuk pinjaman / kredit serta memberikan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang.

Menurut Hasibuan (2006) bank adalah lembaga keuangan yang berarti bank merupakan badan usaha yang kekayaannya berbentuk aset keuangan serta adanya motif profit dan sosial sehingga dapat dikatakan bahwa bank tidak hanya mencari keuntungan semata.

Berdasarkan pendapat diatas dapat dijelaskan bahwa bank merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang keuangan dimana bank menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali ke masyarakat dalam bentuk pinjaman (kredit). Secara umum, fungsi utama bank adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat untuk berbagai tujuan atau sebagai financial intermediary. Secara lebih spesifik bank dapat berfungsi sebagai agent of trust, agent of development, agent of service.

Agent Of Trust yaitu lembaga yang landasannya kepercayaan. Dalam fungsi ini akan di bangun kepercayaan baik dari pihak penyimpan dana maupun dari pihak bank dan kepercayaan ini akan terus berlanjut kepada pihak debitur. *Agent Of Development* yaitu lembaga yang memobilisasi dana untuk pembangunan ekonomi. Kegiatan bank berupa penghimpun dan penyalur dana sangat diperlukan bagi lancarnya kegiatan perekonomian di sektor riil. *Agent Of Services* yaitu lembaga yang memberikan pelayanan jasa perbankan dalam bentuk transaksi keuangan kepada masyarakat.

Menurut Rudi Handoko dan Pandu Patriadi (2005), subsidi adalah pembayaran yang dilakukan pemerintah kepada perusahaan atau rumah tangga untuk mencapai tujuan tertentu yang membuat mereka dapat memproduksi atau mengkonsumsi suatu produk dalam kuantitas yang lebih besar atau pada harga yang lebih murah. Dengan harga yang lebih murah maka barang yang dihasilkan akan semakin tinggi karena tingginya konsumsi masyarakat. Secara ekonomi, tujuan subsidi adalah untuk mengurangi harga atau menambah keluaran (output). Kemudian menurut Suparmoko, subsidi adalah salah satu bentuk pengeluaran pemerintah yang juga diartikan sebagai pajak negatif yang akan menambah pendapatan mereka yang menerima subsidi atau mengalami peningkatan pendapatan riil apabila mereka mengkonsumsi atau membeli barang- barang

yang disubsidi oleh pemerintah dengan harga jual yang rendah.

Subsidi dapat dibedakan dalam dua bentuk yaitu subsidi dalam bentuk uang dan subsidi dalam bentuk barang atau subsidi innatura.

1) Subsidi dalam bentuk uang

Subsidi bentuk ini diberikan oleh pemerintah kepada konsumen sebagai tambahan penghasilan atau kepada produsen untuk dapat menurunkan harga barang. Subsidi jenis ini lebih mudah untuk digunakan oleh masyarakat karena dengan uang mereka dapat membeli kebutuhan hidup yang diperlukan.

2) Subsidi dalam bentuk barang

Subsidi dalam bentuk barang adalah subsidi yang berhubungan dengan jenis barang tertentu. Dalam hal ini, pemerintah menyediakan suatu jenis barang tertentu dengan jumlah yang tertentu pula kepada konsumen tanpa dipungut bayaran atau pembayaran dibawah harga pasar.

Pemberian subsidi bagi konsumen atau masyarakat pada dasarnya bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat yang akan berdampak pada pertumbuhan ekonomi disuatu negara. Akan tetapi apabila pemberian atau penyaluran subsidi tidak sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan akan berdampak pada penyimpangan penyaluran dana yang berakibat pemberian dana tidak maksimal atau bahkan salah sasaran sehingga pertumbuhan ekonomi tidak akan mengalami peningkatan begitu pula kesejahteraan masyarakatnya.

Peraturan mengenai pengadaan perumahan dan permukiman dengan dukungan fasilitas subsidi perumahan melalui KPR bersubsidi diatur dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat, diantaranya: Keputusan menteri pekerjaan umum dan perumahan rakyat nomor 242/KPTS/M/2020 tentang batasan penghasilan kelompok sasaran kredit/pembiayaan pemilikan rumah subsidi, besaran suku bunga/marjin pembiayaan bersubsidi, lama masa subsidi

dan jangka waktu kredit/pembiayaan pemilikan rumah atasan harga jual umum rumah tapak dan satuan rumah susun umum, batasan luas tanah dan lantai rumah umum tapak.

Kinerja implementasi program rumah bersubsidi merupakan suatu proses yang dinamis dimana pembuat kebijakan berkepentingan untuk mendapatkan suatu hasil yang sesuai dengan tujuan yang dipengaruhi oleh enam variabel yang dikemukakan oleh Donald Van Meter dan Van Horn (Subarsono, 2005).

Pemerintah telah membuat program rumah bersubsidi yang utamanya ditujukan kepada MBR agar mereka bisa memiliki hunian dengan cara mencicil dengan berbiaya rendah. Harga rumah bersubsidi di setiap daerah masing-masing berbeda. Pada tahun 2020, harga untuk rumah subsidi di Pulau Jawa dan Sumatera mencapai Rp150 juta. Adapun Pulau Kalimantan, Kepulauan Riau, Bangka Belitung dan Sulawesi masing-masing Rp164 juta dan Rp146 juta per unit. Sementara itu, harga untuk Pulau Maluku, Maluku Utara, Bali, Nusa Tenggara dan Jabodetabek dipatok Rp168 juta. Sisanya yakni Papua dan Papua Barat dipatok Rp219 juta. Untuk rumah subsidi memiliki ukuran 60 meter persegi dengan tinggi 200 meter persegi, diiukuti oleh luas lantai rumah paling rendah yaitu 21 meter persegi dengan tinggi 36 meter persegi. Berdasarkan peraturan menteri negara perumahan rakyat tentang perubahan atas peraturan menteri negara perumahan rakyat nomor 03/PERMEN/M/2007 tentang pengadaan perumahan dan permukiman dengan dukungan fasilitas subsidi perumahan melalui KPR bersubsidi pasal 4 mengatakan bahwa pilihan skim subsidi yang diberikan melalui KPR bersubsidi dapat berupa salah satu dari: (i) Subsidi IO-BP yang dikombinasikan dengan subsidi selisih bunga; atau (ii) Subsidi uang muka.

Kebijakan pemberian subsidi bagi penduduk yang berpenghasilan rendah bertujuan agar penduduk atau masyarakat yang belum memiliki permukiman dengan harga yang lebih terjangkau sehingga kesejahteraan masyarakat tersebut dapat terwujud.

Skema penyaluran dana KPR FLPP, dana KPR FLPP diambil dari APBN karena termasuk program yang dicanangkan oleh pemerintah dimana pengelolaan dananya dijalankan oleh PPDPP (Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan) dan PPDPP ini dibawahi oleh KemenPUPR. Selanjutnya Bank yang telah ditunjuk oleh pemerintah bisa melakukan pengajuan dana untuk KPR FLPP ke PPDPP lalu pengembang atau developer yang telah terdaftar di KemenPUPR untuk pembangunan rumah subsidi melakukan pencairan ke Bank tersebut.

Adapun kelompok sasaran untuk KPR rumah subsidi oleh Bank BTN sebagai Bank utama penyalur KPR rumah subsidi adalah sebagai berikut, batasan penghasilan perbulan paling banyak Rp.8.000.000, Suku bunga/Marjin pembiayaan paling tinggi 5persen, masa subsidi paling lama 20 tahun, dan jangka waktu KPR paling lama yaitu 20 tahun. Kebijakan ini berlaku untuk seluruh wilayah Indonesia kecuali Provinsi Papua dan Provinsi Papua Barat. Untuk wilayah Papua dan Papua barat kebijakan yang berlaku adalah sebagai berikut, batasan penghasilan perbulan paling banyak Rp.8.500.000, Suku bunga atau marjin pembiayaan paling tinggi 4 persen, masa subsidi paling lama 10 tahun, dan jangka waktu KPR paling lama yaitu 20 tahun.

Pemilihan skim subsidi yang diberikan melalui KPR dapat berupa salah satu dari: (i) Subsidi IO-BP yang dikombinasikan dengan Subsidi Selisih Bunga: atau (ii) Subsidi uang muka. Subsidi IO-BP (Interest Only–Balloon Payment) merupakan subsidi untuk membantu menurunkan angsuran yang harus

dibayarkan oleh debitur melalui pembayaran komponen bunga saja dalam kurun waktu tertentu. Besarnya nilai subsidi untuk masing-masing kelompok sasaran pemberian subsidi terbagi menjadi dua kelompok dengan besar subsidi serta batas maksimum harga rumah yang berbeda-beda ditiap kelompoknya. Menetapkan kelompok sasaran pertama sebagai tolak ukur pemberian subsidi KPR sehingga batas maksimum penerima subsidi KPR adalah orang yang penghasilan per bulan kurang dari atau sama dengan Rp.8.000.000. Berdasarkan ketentuan tersebut. Tujuan pemberian subsidi adalah menyediakan perumahan atau pemukiman bagi masyarakat dan terutama untuk masyarakat berpenghasilan rendah.

Adapun kelompok sasaran untuk KPR rumah subsidi oleh Bank BTN sebagai Bank utama penyalur KPR rumah subsidi adalah sebagai berikut, batasan penghasilan perbulan paling banyak Rp.8.000.000, Suku bunga/Marjin pembiayaan paling tinggi 5persen, masa subsidi paling lama 20 tahun, dan jangka waktu KPR paling lama yaitu 20 tahun. Kebijakan ini berlaku untuk seluruh wilayah Indonesia kecuali Provinsi Papua dan Provinsi Papua Barat. Untuk wilayah Papua dan Papua barat kebijakan yang berlaku adalah sebagai berikut, batasan penghasilan perbulan paling banyak Rp.8.500.000, Suku bunga atau marjin pembiayaan paling tinggi 4 persen, masa subsidi paling lama 10 tahun, dan jangka waktu KPR paling lama yaitu 20 tahun.

Pemilihan skim subsidi yang diberikan melalui KPR dapat berupa salah satu dari: (i) Subsidi IO-BP yang dikombinasikan dengan Subsidi Selisih Bunga: atau (ii) Subsidi uang muka. Subsidi IO-BP (Interest Only–Balloon Payment) merupakan subsidi untuk membantu menurunkan angsuran yang harus dibayarkan oleh debitur melalui pembayaran komponen bunga saja dalam kurun waktu tertentu. Besarnya nilai subsidi untuk masing-masing kelompok sasaran

pemberian subsidi terbagi menjadi dua kelompok dengan besar subsidi serta batas maksimum harga rumah yang berbeda-beda ditiap kelompoknya. Menetapkan kelompok sasaran pertama sebagai tolak ukur pemberian subsidi KPR sehingga batas maksimum penerima subsidi KPR adalah orang yang penghasilan per bulan kurang dari atau sama dengan Rp.8.000.000. Berdasarkan ketentuan tersebut, tujuan pemberian subsidi adalah menyediakan perumahan atau permukiman bagi masyarakat dan terutama untuk masyarakat berpenghasilan rendah.

Adapun syarat untuk memperoleh kebijakan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Bank Tabungan Negara adalah sebagai berikut: (i) WNI berusia 21 tahun atau telah menikah, (ii) Usia pemohon tidak melebihi 65 tahun pada saat kredit jatuh tempo. Khusus peserta ASABRI yang mendapatkan rekomendasi dari YKPP, usia pemohon sampai dengan 80 tahun pada saat kredit jatuh tempo, (iii) Pemohon maupun pasangan (suami/isteri) tidak memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah. Dikecualikan 2 kali untuk TNI/Polri/PNS yang pindah tugas, (iv) Gaji/penghasilan pokok tidak melebihi Rp4.000.000 untuk Rumah Sejahtera Tapak dan Rp7.000.000 untuk Rumah Sejahtera Susun, (v) Memiliki e-KTP dan terdaftar di Dukcapil, (vi) Memiliki NPWP dan SPT Tahunan PPh orang pribadi sesuai perundang-undangan yang berlaku, (vii) Pengembang wajib terdaftar di Kementerian PUPR, dan (viii) Spesifikasi rumah sesuai dengan peraturan pemerintah.

2.1.3 Suku Bunga BI Rate

BI rate menurut Bank Indonesia adalah suku bunga kebijakan yang mencerminkan sikap atau stance kebijakan moneter yang ditetapkan oleh bank Indonesia dan diumumkan kepada publik. Pengaruh Tingkat Suku Bunga

Terhadap Penyaluran Kredit Tingkat suku bunga KPR subsidi dan non subsidi, yaitu harga jual yang harus dibayar oleh peminjam (debitur) kepada bank yang didasarkan pada suatu perjanjian membuka KPR subsidi dan non subsidi. Semakin besar tingkat suku bunga yang di berikan pihak bank kepada debitur maka penyaluran kredit akan semakin rendah begitu juga dengan sebaliknya jika semakin kecil tingkat suku bunga bank yang di tawarkan kepada debitur maka penyaluran kredit akan semakin meningkat. Bunga bank sebagai balasan jasa yang diberikan bank yang berdasarkan prinsip konvensional kepada nasabah yang membeli atau menjual produknya. Bunga bagi Bank juga dapat diartikan sebagai harga yang harus dibayar kepada nasabah (yang memiliki simpanan) dan harga yang harus dibayar oleh nasabah kepada Bank (nasabah yang memperoleh pinjaman). Bagian Bunga pinjaman merupakan harga jual dan bunga kredit merupakan contoh harga jual. Penelitian tentang tingkat suku bunga terhadap penyaluran kredit KPR subsidi dan non subsidi. Berdasarkan hasil penelitian terdahulu yang dilakukan oleh (Barus dan Lu 2013) dan (Rosa 2015) menyimpulkan bahwa tingkat suku bunga berpengaruh positif terhadap penyaluran kredit kpr. Dari uraian diatas dapat digambarkan hubungan tingkat suku bunga dengan penyaluran kredit KPR subsidi dan non subsidi.

Dalam menetapkan bunga KPR subsidi dan non subsidi, Bank menggunakan bunga tetap (fixed) atau bunga mengambang (floating). Bunga mengambang artinya bunga kredit dapat berubah setiap saat selama jangka waktu kredit. Sementara, bunga tetap berarti bunga tidak berubah selama jangka waktu kredit atau hanya pada jangka waktu tertentu. Dengan bunga mengambang, besarnya jumlah bunga yang harus dibayar oleh debitur dapat berubah – ubah sesuai dengan tingkat bunga yang ditetapkan oleh bank. Apabila bunga yang disepakati pada awal perjanjian adalah sebesar 8%, maka selama

jangka waktu kredit bunga dapat turun menjadi 7% atau bahkan naik menjadi 12%. Umumnya, Bank menetapkan besarnya suku bunga mengambang setiap bulan dan akan memberitahukan ke debitur secara tertulis, jika terdapat perubahan suku bunga. Bunga mengambang ditetapkan mengikuti kondisi bunga pasar. Jika bunga pasar berubah, maka bunga KPR mengambang akan ikut berubah. Dengan bunga tetap, debitur membayar besarnya bunga yang sama selama jangka waktu yang diperjanjikan. Apabila pada saat perjanjian kredit telah ditetapkan bunga sebesar 10%, maka selama jangka waktu yang diperjanjikan suku bunga yang berlaku tetap 10%. Dengan kata lain, jika menggunakan bunga tetap, apapun perubahan dalam bunga pasar tidak akan mempengaruhi besarnya jumlah bunga pinjaman. Dalam prakteknya, bank biasanya menggunakan bunga tetap pada satu sampai dengan lima tahun pertama masa kredit KPR. Setelah masa bunga tetap selesai, bank akan kembali ke bunga mengambang yang mengikuti tingkat bunga pasar yang berlaku. Ini metode penetapan bunga yang saat lazim digunakan di hampir semua produk KPR di bank. Setiap bank biasanya menawarkan produk-produk kredit yang bermacammacam. Mereka dapat membedakan jenis KPR berdasarkan jenis suku bunga, tujuan KPR, atau jenis rumah yang ingin dibiayai. Persyaratan pemohonan KPR pun mungkin dibuat berbeda antara bank yang satu dengan bank lainnya. Melalui cara seperti itulah tiap-tiap bank penyedia KPR berusaha memberikan tawaran simulasi kredit yang semenarik mungkin untuk dapat memeroleh nasabah atau debitur sebanyak-banyaknya.

Pengertian dasar dari teori tingkat suku bunga yaitu harga dari penggunaan uang untuk jangka waktu tertentu. Bunga merupakan imbalan atas ketidaknyamanan karena melepas uang, dengan demikian bunga adalah harga kredit. Tingkat suku bunga berkaitan denga peranan waktu didalam kegiatan-

kegiatan ekonomi. Tingkat suku bunga muncul dari kegemaran untuk mempunyai uang sekarang (Kurniawan, 2004).

Menurut Darmawi (2006:181) tingkat bunga merupakan harga yang harus dibayar oleh peminjam untuk memperoleh dana dari pemberi pinjaman untuk jangka waktu yang disepakati. Dengan kata lain, tingkat bunga dalam hal ini merupakan harga dari kredit. Namun harga itu tidak sama dengan harga barang di pasar komoditi karena tingkat bunga sesungguhnya merupakan suatu angka perbandingan, yaitu jumlah biaya pinjaman dibagi jumlah uang yang sesungguhnya dipinjam, biasanya dinyatakan dalam persentase per tahun.

Suku bunga terdiri dari suku bunga riil dan suku bunga nominal. Mankiw (2003:89) menyatakan bahwa “the nominal interest rate is sum of the real interest rate and the inflation rate”. Suku bunga nominal adalah jumlah suku bunga riil ditambah laju inlasi.

Tingkat bunga nominal adalah tingkat bunga yang digunakan sebagai ukuran untuk menentukan besarnya bunga yang harus dibayar oleh pihak peminjam dana. Sedangkan tingkat bunga riil menunjukkan persentasi dari nilai riil modal ditambah bunganya dalam setahun, dinyatakan sebagai persentasi dari nilai riil modal sebelum dibungakan (Sukirno, 2000: 386).

Sedangkan Sjahrial (2006:7) menyatakan bahwa tingkat bunga adalah kompensasi yang dibayarkan oleh peminjam kepada yang memberikan pinjaman. Dari sudut peminjam merupakan biaya dari dana yang mereka pinjam.

Menurut Laksmono (2001), ada tiga teori yang menjelaskan hubungan antara suku bunga yang berbeda jangka waktu. Yang pertama Segmented Market Theory, mengatakan bahwa masing-masing instrumen dengan jangka waktu berbeda ditentukan oleh pasar yang berbeda dengan permintaan dan pasokan pasar yang berbeda. Kedua Expectation Theory menganggap instrumen jangka

waktu berbeda dapat saling berganti secara sempurna. Suku bunga merupakan rata-rata ekspektasi suku bunga jangka pendek selama periode instrumen jangka panjang. Ketiga Preferred Habitat Theory mengatakan bahwa suku bunga jangka panjang merupakan rata-rata ekspektasi suku bunga jangka pendek sepanjang periode instrumen jangka panjang ditambah dengan liquidity premium yang besarnya tergantung pada kondisi penawaran dan permintaan saat itu.

Ada beberapa teori yang menjelaskan tentang faktor-faktor apa yang menentukan tingkat bunga di dalam sistem finansial (Darmawi, 2006:182). Diantaranya adalah :

a. Teori Klasik Tentang Tingkat Bunga (The Classical Theory Of Interest Rate)

b. Teori Preferensi Likuiditas (The Liquidity Preference Theory)

c. The Loanable Fund Theory Of Interest Rate

d. The Rational Expectation Theroy

Masing-masing teori tentang penentuan tingkat bunga, melihat lebih dalam dalam berfungsinya sistem finansial. Dengan demikian, tingkat bunga merupakan biaya modal yang dipandang sebagai indikator pengaruh kebijakan moneter, terhadap keseimbangan pendapatan (sektor riil).

Menurut Sadono Sukirno (2002: 385) di dalam teori, analisis mengenai penentuan tingkat bunga selalu menanggap bahwa dalam perekonomian hanya terdapat satu tingkat bunga. Namun, dalam kenyataan keadaannya sangat berbeda. Tingkat bunga pinjaman pemerintah berbeda dengan tingkat bunga yang dibayarkan kepada konsumen. Dan bank mengenakan tingkat bunga yang berbeda-beda kepada para nasabahnya.

Perbedaan tersebut disebabkan oleh beberapa faktor antara lain :

a. Perbedaan resiko

b. Jangka waktu peminjaman

c. Biaya administrasi pinjaman

Menurut Hermawan Darmawi (2006:188) tingkat suku bunga merupakan salah satu indikator moneter yang mempunyai dampak dalam berbagai kegiatan perekonomian sebagai berikut :

a. Tingkat suku bunga akan mempengaruhi keputusan melakukan investasi yang pada akhirnya akan mempengaruhi tingkat pertumbuhan ekonomi.

b. Tingkat suku bunga juga akan mempengaruhi pengambilan keputusan pemilik modal apakah ia akan berivestasi pada real assets ataukah pada financial assets.

c. Tingkat suku bunga akan mempengaruhi kelangsungan usaha.

d. Tingkat suku bunga dapat mempengaruhi volume uang beredar.

Menurut Meliza (2015) Tingkat suku bunga yang merupakan salah satu kebijakan keuangan yang dibuat pemerintah memiliki pengaruh terhadap tingkat penyaluran kredit perumahan. Setiap kenaikkan tingkat suku bunga dapat menyebabkan penurunan terhadap tingkat penyaluran kredit perumahan, atau penurunan tingkat suku bunga dapat menyebabkan kenaikkan jumlah penyaluran kredit perumahan ke masyarakat. Hal ini dikarenakan besarnya atingkat suku bunga Bank Indonesia dapat mempengaruhi besarnya tingkat bunga kredit perumahan yang disalurkan oleh bank. Semakin tinggi tingkat suku bunga Bank Indonesia maka semakin tinggi pula tingkat suku bunga kredit perumahan yang disalurkan oleh bank.

2.1.4 Inflasi

Inflasi diartikan sebagai kenaikan jumlah uang yang beredar atau kenaikan likuiditas dalam sebuah perekonomian. Pengertian tersebut mengacu pada gejala umum yang ditimbulkan oleh adanya kenaikan jumlah uang beredar dimasyarakat yang diduga telah menyebabkan terjadinya kenaikan harga-harga.

Susanti, dkk (2007:38) mengungkapkan inflasi didefinisikan sebagai kenaikan harga umum secara terus-menerus dari suatu perekonomian. Kenaikan dalam harga-harga seluruh barang dan jasa dalam perekonomian harus dibedakan dari kenaikan harga relatif dan barang-barang secara individual.

Samuelson (2002) yang menyatakan “Inflation occurs when the general level of prices is rising”, atau dengan kata lain inflasi terjadi ketika tingkat harga-harga secara umum meningkat. Ini tidak berarti bahwa harga-harga berbagai macam barang itu naik dengan persentase yang sama, akan tetapi kenaikan harga-harga antara satu barang dengan barang lainnya tidak terjadi dalam waktu yang bersamaan. Yang terpenting terdapat kenaikan harga umum barang secara terus-menerus selama suatu periode tertentu. Inflasi sendiri dibagi menjadi beberapa kategori berdasarkan pada tingkat keparahannya, yaitu: 1). Inflasi ringan, yaitu inflasi yang besarnya kurang dari 10% per tahun, 2). Inflasi sedang, yaitu inflasi yang besarnya antara 10% - 30% per tahun, 3).Inflasi berat, yaitu inflasi yang besarnya antara 30% - 100% per tahu, 4). Inflasi sangat berat atau hiperinflasi, yaitu inflasi yang besarnya di atas 100% per tahun.

Inflasi juga dibagi ke dalam beberapa jenis berdasarkan faktor penyebabnya. Inflasi yang timbul karena terdapat kelebihan permintaan masyarakat sehingga terjadi penambahan jumlah uang beredar yang sering disebut dengan Demand-pull Inflation. sedangkan inflasi yang ditimbulkan karena kenaikan ongkos produksi sering disebut dengan Cost-push Inflation.

Pengertian Inflasi menurut R. Mc Connel Campbell dan Stanley L. Brue mengemukakan inflasi sebagai a rise in the general levelof prices, yang berarti inflasi merupakan kenaikan harga secara umum dari barang/komoditas dan jasa selama periode waktu tertentu. Dari pengertian ini, inflasi merupakan gejala yang terjadi karena kenaikan harga barang yang terjadi secara sengaja ataupun secara alami yang terjadi tidak hanya di suatu tempat, tetapi di seluruh penjuru suatu Negara, bahkan dunia.

Dengan demikian, Inflasi dapat didefinisikan sebagai proses meningkatnya harga-harga secara umum dan terus menerus. Dengan kata lain, inflasi juga merupakan proses menurunnya nilai mata uang secara kontinu. Namun, pada umumnya dari studi diatas menunjukkan bahwa penyebab inflasi di Indonesia ada dua macam, yaitu inflasi yang diimpor dan devisit dalam Anggaran Pemerintah Belanja Negara (APBN).

Penyebab inflasi lainnya menurut Sadono Sukirno adalah kenaikan harga- harga barang yang diimpor, penambahan penawaran uang yang berlebihan tanpa diikuti oleh pertambahan produksi dan penawaran barang, serta terjadinya kekacauan politik dan ekonomi sebagai akibat pemerintahan yang kurang bertanggung jawab.

Adapun penyebab lain dari inflasi antara lain uang yang beredar lebih besar daripada jumlah barang yang beredar, sehingga permintaan akan barang mengalami kenaikan, maka dengan sendirinya produsen akan menaikkan harga barang dan apabila kondisi seperti ini dibiarkan maka akan terjadi inflasi.

Dampak Inflasi menimbulkan beberapa dampak buruk kepada individu dan masyarakat, para penabung, kreditor/debitor dan produsen, ataupun pada kegiatan perekonomian secara keseluruhan. Inflasi yang terjadi di dalam suatu perekonomian memiliki beberapa dampak atau akibat seperti:

Inflasi dapat mendorong terjadinya redistribusi pendapatan diantara anggota masyarakat, dan inilah yang dinamakan sebagai efek redistribusi dari inflasi. Hal ini akan mempengaruhi kesejahteraan ekonomi dari anggota masyarakat, sebab redistribusi pendapatan yang terjadi akan menyebabkan pendapatan riil satu orang meningkat, tetapi pendapatan riil orang lainnya jatuh. Namun parah atau tidaknya dampak inflasi terhadap redistribusi pendapatan dan kekayaan tersebut adalah sangat tergantung pada inflasi itu bersifat dapat diantisipasi ataukah tidak dapat diantisipasi sebelumnya. Inflasi yang tidak dapat diantisipasi sudah tentu mempunyai dampak atau akibat yang jauh lebih serius terhadap redistribusi pendapatan dan kekayaan, dibandingkan dengan inflasi yang dapat diantisipasi.

Inflasi dapat menyebabkan penurunan didalam efisiensi ekonomi. Hal ini dapat terjadi karena inflasi dapat mengalahkan sumber daya dari investasi yang produktif ke investasi yang tidak produktif sehingga mengurangi kapasitas ekonomi produktif.

Inflasi dapat menyebabkan perubahan-perubahan di dalam output dan kesempatan kerja, dengan cara lebih langsung dengan memotivasi orang untuk bekerja lebih atau kurang dari yang telah dilakukan selama ini. Inflasi dapat menciptakan suatu lingkungan yang tidak stabil bagi keputusan ekonomi. Jika sekiranya konsumen memperkirakan bahwa tingkat inflasi dimasa mendatang akan naik, maka akan mendorong mereka untuk melakukan pembelian barang-barang dan jasa secara besar-besaran pada saat sekarang ketimbang mereka menunggu di mana tingkat harga sudah meningkat lagi. Begitu pula halnya dengan bank, atau lembaga peminjaman lainnya.

jika sekiranya mereka menduga bahwa tingkat inflasi akan naik di masa mendatang, maka mereka akan mengenakan tingkat bunga yang tinggi atas pinjaman yang diberikan sebagai langkah proteksi dalam menghadapi penurunan pendapatan riil dan kekayaan.

Dampak inflasi terhadap individu dan masyarakat menurut Prathama Rahardja dan Manurung adalah:

a. Menurunnya tingkat kesejahteraan masyarakat Inflasi menyebabkan daya beli masyarakat menjadi berkurang atau malah semakin rendah, apalagi bagi orang-orang yang berpendapatan tetap, kenaikan upah tidak secepat kenaikan harga-harga, maka inflasi ini akan menurunkan upah riil setiap individu yang berpendapatan tetap.

b. Memperburuk distribusi pendapatan Bagi masyarakat yang berpendapatan tetap akan menghadapi kemerosotan nilai riil dari pendapatannya dan pemilik kekayaan dalam bentuk uang akan mengalami penurunan juga. Akan tetapi, bagi pemilik kekayaan tetap seperti tanah atau bangunan dapat mempertahankan atau justru menambah nilai riil kekayaannya. Dengan demikian inflasi akan menyebabkan pembagian pendapatan di antara golongan yang berpendapatan tetap dengan para pemilik kekayaan tetap akan menjadi semakin tidak merata.

Sedangkan dampak inflasi bagi perekonomian secara keseluruhan, misalnya prospek pembangunan ekonomi jangka panjang akan semakin memburuk, inflasi mengganggu stabilitas ekonomi dengan merusak rencana jangka panjang para pelaku ekonomi. Inflasi jika tidak cepat ditangani, maka akan susah untuk dikendalikan, inflasi cenderung akan bertambah cepat.

Dampak inflasi bagi perekonomian nasional di antaranya adalah, Investasi berkurang, mendorong tingkat bunga, mendorong penanam modal yang bersifat spekulatif, menimbulkan kegagalan pelaksanaan pembangunan,

menimbulkan ketidakpastian keadaan ekonomi dimasa yang akan datang, menyebabkan daya saing produk nasional berkurang, menimbulkan defisit neraca pembayaran, merosotnya tingkat kehidupan dan kesejahteraan masyarakat, meningkatnya jumlah pengangguran.

Dalam kaitan dengan dampak atau akibat inflasi ini, McKinnon mengemukakan bahwa inflasi cenderung menurunkan tingkat bunga riil, menyebabkan terjadinya ketidakseimbangan di pasar modal. Hal ini akan menyebabkan penawaran dana untuk investasi menurun, dan sebagai akibatnya investasi sektor swasta tertekan sampai ke bawah tingkat keseimbangannya, yang disebabkan oleh terbatasnya penawaran dana yang dapat dipinjamkan. Karenanya sejauh inflasi menuntun kearah tingkat bunga riil yang rendah dan ketidakseimbangan pasar modal, inflasi itu memperkecil investasi dan pertumbuhan. Selain itu, Inflasi juga mempunyai dampak positif dan dampak negatif tergantung parah atau tidaknya inflasi. Apabila inflasi itu ringan, justru mempunyai pengaruh yang positif dalam arti dapat mendorong perekonomian lebih baik, yaitu meningkatkan pendapatan nasional dan membuat orang bergairah untuk bekerja, menabung dan menggandakan investasi. Sebaliknya, jika inflasi dalam masa yang parah, yaitu pada saat inflasi tidak terkendali keadaan perekonomian menjadi kacau dan perekonomian dirasakan lesu. Orang tidak bersemangat bekerja, menabung atau menggandakan investasi dan produksi karena harga meningkat dengan cepat.

Menurut Meliza (2015) Inflasi merupakan salah satu faktor makroekonomi yang dapat mempengaruhi tingkat penyaluran kredit perumahan. Pada dasarnya kenaiikkan tingkat inflasi dapat menyebabkan penurunan jumlah penyaluran kredit perumahan ke masyarakat, hal ini disebabkan menurunnya daya beli masyarakat. Namun, inflasi memiliki korelasi yang rendah terhadap tingkat

penyaluran kredit perumahan, hal ini terlihat dari semakin besarnya tingkat penyaluran kredit perumahan ke masyarakat walaupun tingkat inflasi cenderung ada peningkatan.

2.2 Hubungan Antar Variabel

2.2.1 Pengaruh KPR FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) terhadap Perkembangan Rumah Subsidi

Berdasarkan pemberian pola subsidi lama, dengan pemberian subsidi pada uang muka dan selisih bunga, pemerintah mengubah sistem pemberian subsidi berupa pemberian fasilitas likuiditas pemilikan perumahan (FLPP) yang dituangkan dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 13 Tahun 2012 tentang Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Dengan Dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan. Dengan meningkatnya biaya pembangunan perumahan, perlu dilakukan penyesuaian terhadap ketentuan mengenai batasan harga jual rumah yang dapat diberikan fasilitas kemudahan dalam perolehan rumah.

Dalam rangka penyesuaian terhadap ketentuan mengenai batasan harga jual rumah dan meningkatkan daya beli masyarakat berpenghasilan rendah. Pemberian subsidi pada bidang perumahan merupakan salah satu kebijakan dari pemerintah terhadap penyediaan perumahan khususnya masyarakat berpenghasilan rendah. Dari koreksi harga pasar perumahan yang sangat tinggi tidak memberikan peluang kepada masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah.

Pemberian subsidi terhadap masyarakat berpenghasilan rendah ini diharapkan akan mewujudkan masyarakat khususnya masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah. Berdasarkan Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 bahwa Indonesia adalah negara hukum. Negara

hukum adalah negara yang mendasarkan segala sesuatu berdasarkan pada hukum. Pasal 33 Undang- Undang Dasar 1945 menyiratkan makna bahwa Indonesia adalah negara welfare state atau negara kesejahteraan. Konsep negara kesejahteraan (welfare state) pada era globalisasi dan berkembangnya faham kapitalisme yang menyerahkan segala sesuatu kepada mekanisme pasar menjadi suatu hambatan tersendiri dalam mewujudkan suatu negara yang sejahtera. Welfare state oleh Ramesh Mishra, Lawrence Fridman, dan Jan M Boekman (Djauhari, 2006) bahwa titik berat welfare state adalah pada tanggung jawab negara untuk kesejahteraan warga negara terhadap pemenuhan kebutuhan dasar hidup manusia, pelayanan sosial, dan intervensi terhadap pasar. Bahwa welfare state sebagai suatu tanggung jawab negara terhadap kesejahteraan warga negaranya. Dalam hal tersedianya kebutuhan terhadap rumah, pemerintah memberikan subsidi terhadap masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) adalah masyarakat yang memiliki pendapatan kurang. Subsidi KPR oleh pemerintah merupakan upaya untuk meningkatkan kepemilikan rumah terhadap masyarakat berpenghasilan rendah, di tengah tingginya harga rumah.

Menurut Rudi Handoko dan Pandu Patriadi (2005), subsidi adalah pembayaran yang dilakukan pemerintah kepada perusahaan atau rumah tangga untuk mencapai tujuan tertentu yang membuat mereka dapat memproduksi atau mengkonsumsi suatu produk dalam kuantitas yang lebih besar atau pada harga yang lebih murah. Dengan harga yang lebih murah maka barang yang dihasilkan akan semakin tinggi karena tingginya konsumsi masyarakat. Secara ekonomi, tujuan subsidi adalah untuk mengurangi harga atau menambah output.

2.2.2 Pengaruh BI Rate terhadap Perkembangan Rumah Subsidi

BI Rate adalah suku bunga kebijakan yang mencerminkan sikap kebijakan moneter yang ditetapkan oleh BI dan diumumkan kepada publik. Secara operasional, sikap kebijakan moneter ini dicerminkan oleh penetapan BI Rate yang diharapkan akan memengaruhi suku bunga pasar uang, suku bunga deposito, dan suku bunga kredit perbankan.

Suku bunga bank yang telah ditetapkan oleh BI sebagai bank sentral akan menentukan secara langsung ataupun tidak langsung terhadap total KPR subsidi dan non subsidi yang disalurkan kepada debitur. Untuk itu, bila suku bunga BI rate mengalami kenaikan maka hal ini akan menentukan suku bunga bank yang akan ditawarkan kepada debitur. Semakin tinggi suku bunga bank maka total KPR subsidi dan non subsidi yang disalurkan juga akan cenderung semakin besar akan tetapi hal ini belum menentukan permintaan atas KPR subsidi dan non subsidi kepada bank juga meningkat. Perubahan atas suku bunga bank dapat terjadi dalam waktu relatif cepat dan disebabkan oleh banyak faktor sehingga hal ini juga akan menentukan besar kecilnya total KPR subsidi dan non subsidi yang disalurkan oleh bank kepada masyarakat. Dengan suku bunga bank yang terjangkau oleh debitur atau masyarakat yang membutuhkan KPR subsidi dan non subsidi maka kemungkinan besar permintaan atas KPR subsidi dan non subsidi yang disalurkan juga dapat meningkat.

2.2.3 Pengaruh Inflasi terhadap Perkembangan Rumah Subsidi

Inflasi menurut Pohan (2008:158) adalah suatu keadaan dimana harga meningkat secara terus-menerus yang terjadi pada seluruh kelompok barang dan jasa. Inflasi merupakan variabel ekonomi makro yang dapat dikatakan mempunyai pengaruh atas KPR subsidi maupun non subsidi sebab dengan

meningkatnya inflasi, pemerintah mengambil kebijakan dengan menaikkan BI Rate yang berdampak pada kenaikan suku bunga simpanan maupun suku bunga kredit bank umum. Kenaikan suku bunga simpanan tersebut akan memacu keinginan masyarakat untuk menyimpan dana di bank, dengan begitu akan banyak dana pihak ketiga yang dihimpun kemudian diputar kembali dengan menyalurkan dananya kepada pihak yang membutuhkan. Disisi lain, peningkatan suku bunga pinjaman akan menghambat bank dalam menyalurkan kreditnya. Hasil penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Sujati (2007) menunjukkan bahwa inflasi berpengaruh negatif terhadap penyaluran kredit. Jika dikaitkan dengan penelitian ini, penyaluran KPR akan mempengaruhi perkembangan rumah subsidi. Jadi, inflasi berpengaruh negatif terhadap perkembangan rumah subsidi.

2.3 Penelitian Terdahulu

Ati Astuti (2013), meneliti mengenai Pengaruh Inflasi, Bi Rate, Dana Pihak Ketiga (Dpk), NonPerforming Loan (Npl) Dan Capital Adequacy Ratio (Car) Terhadap Penyaluran Kredit. Hasil peneitian ini menunjukkan bahwa Variabel independen yang terdiri dari Inflasi dan Dana Pihak Ketiga berpengaruh positif signifikan terhadap penyaluran kredit. Sedangkan BI Rate, Non Performing Loan dan Capital Adequacy Ratio berpengaruh negatif signifikan terhadap penyaluran kredit. Hal ini menunjukkan bahwa positif dan signifikannya inflasi akan menyebabkan suku bunga simpanan bank meningkat dan hal itu akan mendongkrak DPK ikut berpengaruh positif terhadap penyaluran kredit. Semakin banyak dana yang dihimpun akan semakin meningkatkan kemampuan bank dalam menyalurkan kredit. Berpengaruh negatif dan signifikannya BI Rate, Non Performing Loan dan Capital Adequacy Ratio terhadap penyaluran kredit merupakan kondisi eksternal dan internal bank itu sendiri. BI Rate yang meningkat akan menjadikan suku bunga kredit meningkat dan menyebabkan

terjadinya risiko kredit. Risiko kredit yang terjadi tentu membutuhkan persediaan modal yang cukup untuk mengatasinya. Hal tersebut menjadikan modal berkurang dan akan mengurangi pula kemampuan bank dalam menyalurkan kredit.

Erma Kusumaningsih (2005), meneliti mengenai Efektivitas Sistem Pembiayaan KPR dalam Penyediaan RS/RSS di Kota Semarang. Didalam penelitian ini, sistem pembiayaan KPR telah efektif dari segi kemudahan mekanisme, keterjangkauan dan ketepatan sasaran; dan belum efektif dari segi ketersediaan sumber daya dan kemampuan memecahkan masalah. Namun karena ketersediaan sumber daya merupakan kriteria terpenting yang harus dipenuhi dalam sistem pembiayaan, maka ketidaktersediaan sumber daya menyebabkan sistem ini belum efektif. Ketidaktersediaan sumber daya, terutama yang menyangkut ketidaktersediaan sumber pembiayaan perumahan jangka panjang berpengaruh buruk bagi pelaksanaan sistem pembiayaan itu sendiri baik pada masa sekarang maupun pada masa mendatang. Selain tidak didukung dengan ketersediaan sumber pembiayaan perumahan jangka panjang, keterlibatan lembaga keuangan dalam sistem pembiayaan KPR RS/RSS juga masih terbatas. Peran perbankan masih sedikit dalam mendukung pembiayaan KPR RS/RSS. Selain itu kebijakan pemerintah yang mendukung pengoperasian sistem pembiayaan jangka panjang untuk RS/RSS juga belum memadai.

Diah Nur Rakhmawati (2011), meneleti mengenai analisis faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan kredit pemilikan rumah (KPR) pada bank umum di Indonesia tahun 2003-2011. Didalam penelitian ini, 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 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, heteroskedastistas, 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. Dewi Restu Mangesturi (2016), meneliti mengenai kebijakan pembiayaan perumahan melalui fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP). Hasil kajian ini menunjukkan bahwa FLPP yang bersumber APBN sejauh ini telah sesuai dengan yang direncanakan. Sementara itu, dua alternatif kebijakan dinilai akan dapat melengkapi program FLPP, yaitu Subsidi Selisih Bunga (SSB) dan Bantuan Uang Muka (BUM). Alternatif pilihan ini khususnya diharapkan mampu mengatasi kendala masyarakat berpenghasilan rendah dalam mengakses kredit pemilikan rumah.

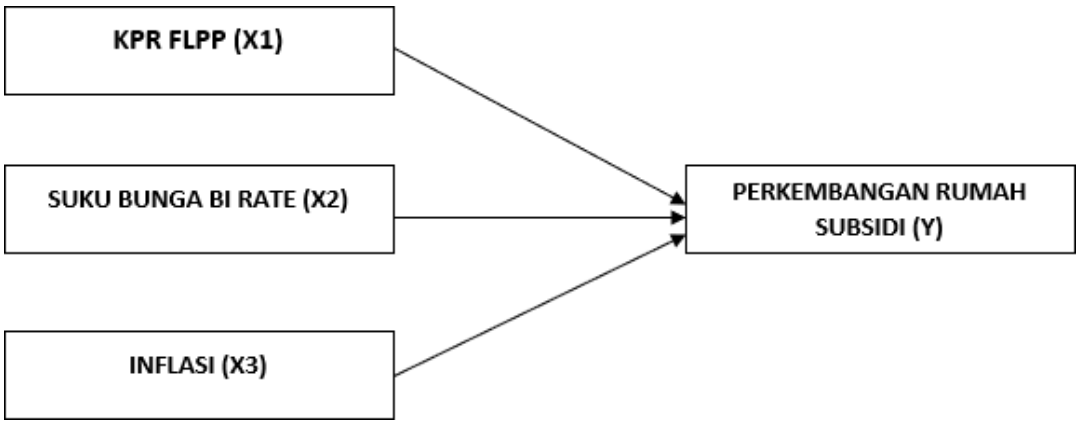
2.4 Kerangka Konseptual Penelitian

Penting kiranya untuk menggambarkan secara umum konsep dari penelitian yang akan dilakukan. Tentunya hal ini akan mempermudah pembaca untuk memahami alur pikir dari seorang penulis. Selain itu hal ini dapat menjadi landasan bagi penulis sendiri untuk menemukan data dan informasi dalam penelitian ini guna memecahkan masalah yang telah dipaparkan sebelumnya didasari dengan peningkatan jumlah penduduk dari tahun ke tahun.

Seiring meningkatnya jumlah penduduk maka semakin meningkat pula kebutuhan akan permukiman yang merupakan kebutuhan pokok manusia, untuk itu dibutuhkan adanya pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman. Pemenuhan kebutuhan permukiman tersebut disesuaikan dengan tingkat pendapatan masyarakat yang cenderung berpenghasilan rendah.

Pemberian subsidi bagi masyarakat pada dasarnya bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat. Sebaliknya apabila pemberian atau penyaluran subsidi tidak sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan, hal tersebut dapat memberi peluang terjadinya penyimpangan penyaluran dana. Penyaluran dana yang tidak maksimal dapat menghambat pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat.

Program FLPP adalah dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan terutama pada MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) dalam rangka pembiayaan rumah pertama yang pengelolaanya dilaksanakan oleh Kementerian Pekerjaan Umum Perumahan Rakyat (PUPR) dan bekerja sama dengan Bank pelaksana, baik Bank milik Negara maupun Swasta. Dari pemaparan tersebut maka dapat dibuat kerangka konseptual penelitian sebagaimana pada gambar berikut.



Gambar 2.1 Kerangka Pikir

2.5 Hipotesis Penelitian

Berdasarkan permasalahan dan kajian teoritis yang ada, maka dapat dirumuskan hipotesis sebagai berikut :

1) Diduga Dana KPR FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) berpengaruh positif terhadap perkembangan rumah subsidi di Indonesia.

2) Diduga Suku Bunga BI berpengaruh negative dan signifikan terhadap perkembangan rumah subsidi di Indonesia.

3) Diduga inflasi berpengaruh negative dan signifikan terhadap perkembangan rumah subsidi di Indonesia.