

SKRIPSI

DETERMINAN PERMINTAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI INDONESIA

NATASHA TRIWIDYASTUTI



**DEPARTEMEN ILMU EKONOMI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2023**

SKRIPSI

DETERMINAN PERMINTAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI INDONESIA

Sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar
Sarjana Ekonomi

Disusun dan diajukan oleh:

NATASHA TRIWIDYASTUTI
A011191188



Kepada

**DEPARTEMEN ILMU EKONOMI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2023**

SKRIPSI

DETERMINAN PERMINTAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI INDONESIA

disusun dan diajukan oleh :

NATASHA TRIWIDYASTUTI
A011191188

telah dipertahankan dalam sidang ujian skripsi

Makassar, 16 Mei 2023

Pembimbing I

Pembimbing II



Dr. Anas Iswanto Anwar, SE., MA., CWM®
NIP. 1963 0516 1990 03 1 001



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

Ketua Departemen Ilmu Ekonomi
Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Hasanuddin



Dr. Sabir, SE., M.Si., CWM®
NIP. 19740715 200212 1 003

SKRIPSI

DETERMINAN PERMINTAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI INDONESIA

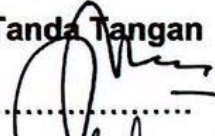

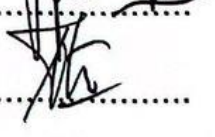

disusun dan diajukan oleh :

NATASHA TRIWIDYASTUTI
A011191188

telah dipertahankan dalam sidang ujian skripsi
pada tanggal 16 Mei 2023
dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui

Panitia Penguji

No.	Nama Penguji	Jabatan	Tanda Tangan
1.	Dr. Anas Iswanto Anwar, SE., MA., CWM®	Ketua	1..... 
2.	Dr. Sanusi Fattah, SE., M.Si., CSF., CWM®	Sekretaris	2..... 
3.	Dr. Indraswati T.A. Reviane, SE., MA., CWM®	Anggota	3..... 
4.	Drs. Bakhtiar Mustari, M.Si., CSF	Anggota	4..... 

Ketua Departemen Ilmu Ekonomi
Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Hasanuddin



Dr. Sabir, SE., M.Si., CWM®
NIP. 19740715 200212 1 003

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama Mahasiswa : NATASHA TRIWIDYASTUTI

Nomor Pokok : A011191123

Program Studi : Ilmu Ekonomi

Jenjang : Sarjana (S1)

Menyatakan dengan ini bahwa Skripsi dengan judul ***Determinan Permintaan Kredit Pemilikan Rumah 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, 16 Mei 2023

Yang Menyatakan



Natasha Triwidyasuti

Nim. A011191188

PERKATA

Puji dan syukur Penulis panjatkan kepada Tuhan Yesus karena berkat, pertolongan dan perkenaan-Nya, sehingga Penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini. Adapun judul skripsi yang saya ajukan adalah Determinan Permintaan Kredit Pemilikan Rumah di Indonesia.

Skripsi ini diajukan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu (1) pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Hasanuddin. Dalam proses penyusunan skripsi ini, penulis banyak mendapat bantuan serta masukan dan saran dari berbagai pihak baik langsung maupun tidak langsung. Dalam penulisan Skripsi ini, Penulis menyadari masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, Penulis dengan senang hati menerima setiap kritik dan saran yang membangun dari pembaca agar skripsi ini bisa menjadi pelajaran dan memberi manfaat kepada penulis secara pribadi maupun bagi pembaca.

Dalam penyelesaian penyusunan Skripsi ini, penulis mendapat banyak motivasi dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu pada kesempatan kali ini, penulis ingin menyampaikan terima kasih yang tak terhingga kepada mereka, diantaranya :

1. Tuhan Yesus Kristus atas penyertaan dan pertolongan-Nya yang selalu memberikan hikmat serta kebijaksanaan bagi penulis sehingga penulis dapat melewati setiap proses dalam penyelesaian skripsi ini.
2. Keluarga penulis, Ayah & Ibu, Kakak-Kakak, Adik, serta saudara dan kerabat yang selalu mengasihi, memberikan semangat, dan membantu penulis di setiap perjalanan hidup yang dilewati hingga sekarang.

3. Bapak Dr. Sabir, SE., M.Si.,CWM® selaku ketua Departemen Ilmu Ekonomi, serta Ibu Fitriawati D'jamman, SE., MA., selaku sekretaris Departemen Ilmu Ekonomi. Terima kasih untuk segala bantuan yang senantiasa diberikan kepada penulis.
4. Bapak Dr. Anas Iswanto Anwar, SE., MA., CWM® , selaku dosen pembimbing I dan Bapak Dr. Sanusi Fattah, SE., M.Si., CSF., CWM® selaku dosen pembimbing II sekaligus dosen penasihat akademik penulis. Terima kasih atas segala ilmu, motivasi, arahan dan bimbingan serta kemudahan yang telah diberikan kepada penulis sehingga bisa menyelesaikan skripsi ini.
5. Ibu Dr. Indraswati T.A. Reviane, SE., MA., CWM® dan Bapak Drs. Bakhtiar Mustari, Msi., CSF selaku dosen penguji, terima kasih atas setiap kritik dan saran yang membangun kepada penulis dalam penulisan skripsi ini.
6. Seluruh Dosen FEB-UH yang telah banyak memberikan ilmu pengetahuan, bimbingan, arahan dan nasehat kepada penulis selama menuntut ilmu di Universitas Hasanuddin. Tak lupa juga, Karyawan/Karyawati Jurusan Ilmu Ekonomi yang telah banyak membantu dalam administrasi akademi penulis.
7. Teman – teman serasa saudara yaitu PMKOJie dan sobat Jumat. Terima kasih sudah mau bersama - sama membangun kebersamaan dari maba hingga sekarang serta terima kasih atas dukungan dan bantuan yang diberikan selama ini buat penulis.
8. Saudara – saudariku EES, terima kasih atas dukungan dan doanya yang diberikan buat penulis.

9. Teman KKN Gel. 107 Toraja Utara, khususnya sobat baltas dan penanian, terima kasih sudah membantu selama KKN dan memberikan pengalaman serta kenangan yang berkesan kepada penulis.
10. Keluarga besar PMKO FEB-UH, terima kasih atas dukungan, motivasi, serta kebersamaan dari maba hingga menjadi mahasiswa akhir dan terima kasih sudah memberikan banyak kesempatan untuk melayani bersama-sama.
11. Pengurus PMKO FEB-UH Periode 2021/2022, terima kasih sudah memberikan pengalaman pelayanan sekaligus organisasi yang sangat berkesan.
12. Keluarga besar HIMAJIE FEB-UH, terima kasih sudah memberikan kesempatan buat belajar dan berproses, serta terimakasih atas pengalaman – pengalaman berkesan yang telah diberikan.
13. Pengurus HIMAJIE FEB-UH, terima kasih sudah memberikan kesempatan buat belajar dan berproses selama berorganisasi, serta terima kasih atas segala pengalaman berharga yang telah dilakukan bersama – sama selama kepengurusan.
14. LPM Media Ekonomi FEB UNHAS, terima kasih sudah memberikan pengalaman dan momen yang berkesan.
15. Juga kepada keluarga besar GMKI Komisariat UNHAS, terima kasih sudah memberikan pengalaman pelayanan yang sangat berkesan dan membangun.

Makassar, 23 Mei 2023
Natasha Triwidyastuti

ABSTRAK

DETERMINAN PERMINTAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI INDONESIA

Natasha Triwidyastuti

Anas Iswanto Anwar

Sanusi Fattah

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh produk domestik bruto (PDB), suku bunga kredit konsumsi, dan inflasi terhadap permintaan kredit pemilikan rumah pada Bank Persero di Indonesia. Keseluruhan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder dari hasil pencatatan sistematis berupa runtun waktu (*time series*) periode kuartal I 2013 hingga kuartal IV 2021. Metode analisis data yang digunakan adalah regresi linear berganda dengan pendekatan *Ordinary Least Square* (OLS). Hasil penelitian menunjukkan bahwa variabel produk domestik bruto (PDB) berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan kredit pemilikan rumah pada Bank Persero di Indonesia, suku bunga kredit konsumsi berpengaruh negatif dan signifikan terhadap permintaan kredit pemilikan rumah pada Bank Persero di Indonesia, sedangkan inflasi tidak berpengaruh terhadap permintaan kredit pemilikan rumah pada Bank Persero di Indonesia.

Kata kunci : Permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Produk Domestik Bruto (PDB), Suku Bunga Kredit Konsumsi, Inflasi.

ABSTRACT

DETERMINANTS OF HOME LOAN DEMAND IN INDONESIA

Natasha Triwidyastuti

Anas Iswanto Anwar

Sanusi Fattah

This study aims to analyze the effect of gross domestic product (GDP), interest rates on consumer loans, and inflation on demand for home ownership loans at Bank Persero in Indonesia. The overall data used in this study is secondary data from the results of systematic recording in the form of time series for the period of the first quarter of 2013 to the fourth quarter of 2021. The data analysis method used is multiple linear regression with the Ordinary Least Square (OLS) approach. The results showed that the variable gross domestic product (GDP) had a positive and significant effect on the demand for home ownership loans at Bank Persero in Indonesia, interest rates on consumer loans had a negative and significant effect on the demand for home ownership loans at Bank Persero in Indonesia, while inflation did not affect the demand for home ownership loans at Bank Persero in Indonesia.

Keywords : Home Ownership Credit Request, Gross Domestic Product (GDP), Interest Rates on Consumer Loans, Inflation.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN	v
PERKATA	vi
ABSTRAK	ix
ABSTRACT	x
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR GRAFIK	xiv
DAFTAR GAMBAR	xv
DAFTAR TABEL	xvi
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	8
1.3. Tujuan Penelitian	9
1.4. Manfaat Penelitian	9
BAB II	11
TINJAUAN PUSTAKA	11
2.1. Tinjauan Teoritis	11
2.1.1. Teori Permintaan Kredit.....	11
2.1.2. Kredit Pemilikan Rumah (KPR).....	13
2.1.3. Konsep Bank	15
2.1.4. Produk Domestik Bruto.....	16
2.1.5. Suku Bunga Kredit.....	16
2.1.6. Tingkat Inflasi	17
2.2. Hubungan antar Variabel Independen dengan Variabel Dependen 18	
2.2.1. Hubungan Produk Domestik Bruto dengan Permintaan Kredit Pemilikan Rumah.....	18
2.2.2. Hubungan Suku Bunga Kredit Konsumsi dengan Permintaan Kredit Pemilikan Rumah.....	19
2.2.3. Hubungan Inflasi dengan Permintaan Kredit Pemilikan Rumah	20

2.3. Tinjauan Empiris.....	21
2.4. Kerangka Pikir Penelitian.....	23
2.5. Hipotesis Penelitian.....	25
BAB III.....	26
METODE PENELITIAN	26
3.1 Ruang Lingkup Penelitian.....	26
3.2 Jenis Data dan Sumber Data	26
3.3 Metode Pengumpulan Data.....	26
3.4 Metode Analisis Data.....	27
3.5 Uji Asumsi Klasik.....	28
3.5.1. Uji Normalitas	28
3.5.2. Uji Multikolinieritas	29
3.5.3. Uji Autokorelasi.....	29
3.5.4. Uji Heteroskedastisitas.....	30
3.6 Uji Hipotesis.....	30
3.6.1 Uji t	30
3.6.2 Uji F	31
3.6.3 Uji Koefisien Determinasi (R^2).....	31
3.7 Definisi Operasional Variabel	31
BAB IV	33
HASIL DAN PEMBAHASAN	33
4.1 Perkembangan Umum Variabel Penelitian	33
4.1.1 Perkembangan Permintaan Kredit Pemilikan Rumah di Indonesia.....	33
4.1.2 Perkembangan Produk Domestik Bruto	34
4.1.3 Perkembangan Suku Bunga Kredit Konsumsi.....	35
4.2 Hasil Uji Asumsi Klasik	38
4.1.1 Uji Normalitas	38
4.1.2 Uji Multikolinearitas	38
4.1.3 Uji Autokorelasi.....	39
4.1.4 Uji Heteroskedastisitas	39
4.3 Hasil Estimasi Penelitian.....	40
4.4 Pembahasan Hasil Penelitian.....	42

4.4.1 Pengaruh Produk Domestik Bruto terhadap Permintaan Kredit Pemilikan Rumah.....	42
4.4.2 Pengaruh Suku Bunga Kredit Konsumsi terhadap Permintaan Kredit Pemilikan Rumah.....	44
4.4.3 Pengaruh Inflasi terhadap Permintaan Kredit Pemilikan Rumah	45
BAB V	45
PENUTUP	45
5.1 Kesimpulan	45
5.2 Saran.....	46
DAFTAR PUSTAKA.....	47
Lampiran	47

DAFTAR GRAFIK

	Halaman
Grafik 1.1 Jumlah Penduduk di Indonesia (Juta Jiwa) dan Kepemilikan Rumah Sendiri (%), Tahun 2013 – 2021	1
Grafik 1.2 Permintaan KPR (Miliar) dan Laju Pertumbuhannya (%) pada Bank Persero di Indonesia Tahun 2017 - 2021	4
Grafik 1.3 Perkembangan Produk Domestik Bruto menurut pengeluaran, berdasarkan harga berlaku Tahun 2017 – 2021	6
Grafik 1.4 Perkembangan Suku Bunga Kredit Konsumsi Bank Persero dan Inflasi di Indonesia, (2017 – 2021).	7
Grafik 4.1 Perkembangan Permintaan KPR (Miliar) dan Laju Pertumbuhannya (%) pada Bank Persero di Indonesia periode Kuartal I 2013 – Kuartal IV 2021..	33
Grafik 4.2 Perkembangan Produk Domestik Bruto menurut Pengeluaran, berdasarkan tahun dasar 2010 (Miliar) periode Kuartal I 2013 – Kuartal IV 2021.	35
Grafik 4.3 Perkembangan Suku Bunga Kredit Konsumsi Bank Persero periode Kuartal I 2013 – Kuartal IV 2021	36
Grafik 4.4 Perkembangan Inflasi (IHK) di Indonesia periode Kuartal I 2013 – Kuartal IV 2021	37

DAFTAR GAMBAR

Halaman

Gambar 2. 1.....	25
------------------	----

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 4.1 Hasil Uji Normalitas dengan Jarque bera	38
Tabel 4.2 Hasil Uji Multikolinearitas dengan Variance Inflation Factor	38
Tabel 4 .3 Hasil Uji Autokolerasi dengan Breuch-Godfrey Serial Correlation LM Test	39
Tabel 4.4 Hasil Uji Heterokedastisitas menggunakan Metode Harvey	40
Tabel 4.5 Hasil Estimasi Regresi	40

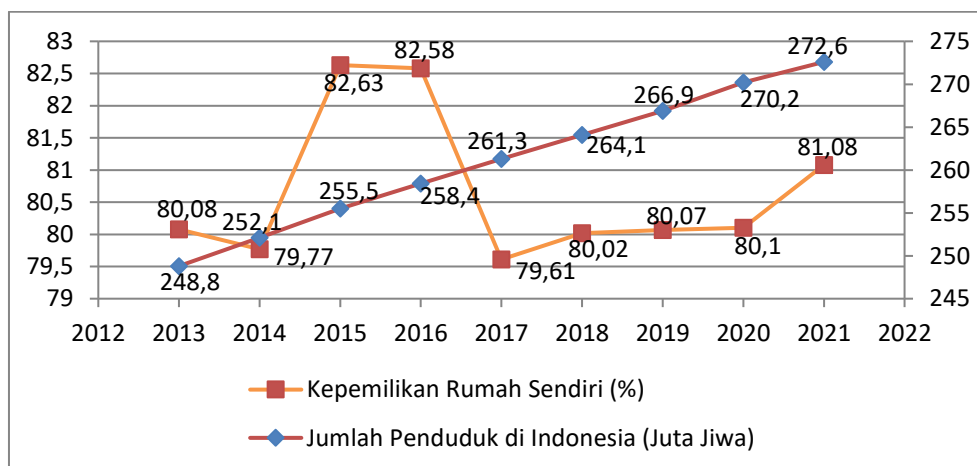
BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Ketersediaan rumah hingga saat ini menjadi salah satu permasalahan utama yang dihadapi oleh masyarakat Indonesia. Dengan total populasi yang mencapai 276 juta penduduk, Indonesia masih menjadi negara dengan jumlah penduduk terbanyak keempat di dunia. Menurut survei penduduk 2020 yang dirilis oleh Badan Pusat Statistik (BPS), diketahui bahwa jumlah penduduk Indonesia per-September 2020 sebanyak 270,20 juta jiwa atau bertambah 32,56 juta jiwa dari survei penduduk 2010. Jumlah penduduk yang terus meningkat setiap tahunnya tanpa diikuti dengan pembangunan dan penyediaan rumah dengan harga terjangkau membuat hal ini menjadi suatu permasalahan karena belum terpenuhinya kebutuhan akan tempat tinggal.

Grafik 1.1 Jumlah Penduduk di Indonesia (Juta Jiwa) dan Kepemilikan Rumah Sendiri (%), Tahun 2013 – 2021



Sumber: Badan Pusat Statistika (BPS)

Grafik 1.1 menunjukkan adanya kesenjangan antara jumlah penduduk dengan persentase kepemilikan rumah milik sendiri berdasarkan rumah tangga di Indonesia. Pada Tahun 2013 hingga 2021 jumlah penduduk terus mengalami kenaikan dari 248,8 juta jiwa di tahun 2013 terus naik hingga menjadi 272,6 juta jiwa di tahun 2021. Sementara persentase kepemilikan rumah milik sendiri berfluktuasi dengan tren yang cenderung menurun.

Pembangunan perumahan rakyat masih menjadi suatu hal krusial yang perlu diperhatikan karena rumah merupakan kebutuhan pokok dalam meningkatkan stabilitas sosial, dinamika, dan produktivitas kerja. Kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal berbeda dengan kebutuhan sandang dan pangan karena untuk memiliki rumah atau apartemen diperlukan dana dalam jumlah besar. Disamping itu, harga rumah dan apartemen semakin melambung tinggi. Akibatnya pemenuhan kebutuhan akan hunian dalam hal ini rumah atau apartemen sulit dipenuhi oleh masyarakat, terlebih bagi masyarakat yang berpenghasilan menengah ke bawah.

Melihat permasalahan yang ada, perbankan sebagai lembaga pelaksana intermediasi mulai mengembangkan produknya untuk memberikan fasilitas kepada masyarakat dalam memenuhi kebutuhan akan hunian atau tempat tinggal melalui produk pinjaman Kredit Pemilikan Rumah (KPR) guna untuk membeli rumah atau apartemen baru maupun untuk melakukan renovasi rumah yang sesuai dengan beberapa produk yang ditawarkan bank.

Otoritas Jasa Keuangan membagi kredit dalam dua jenis yaitu kredit produktif dan kredit konsumtif. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) merupakan bagian dari kredit konsumtif. Kredit konsumtif merupakan kredit yang ditujukan untuk kepemilikan asset, seperti

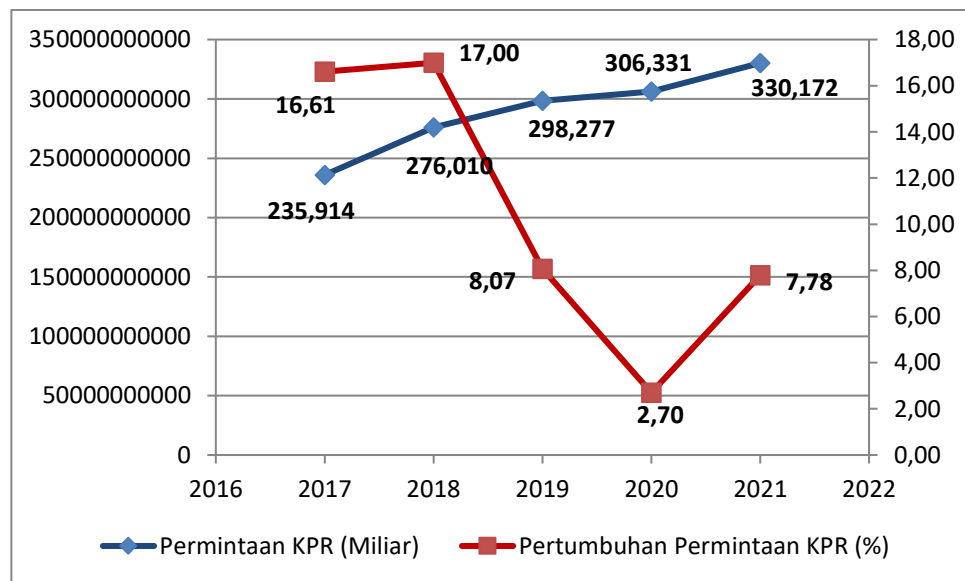
Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Kredit Pemilikan Kendaraan, Kredit tanpa agunan, kartu kredit, dan sebagainya. KPR dikategorikan sebagai kredit konsumsi (*consumer credit*) karena objek pembiayaan dalam KPR adalah rumah (properti) yang tidak diperuntukan sebagai barang modal ataupun usaha nasabah.

Kredit Pemilikan Rumah merupakan bagian dari kredit konsumsi untuk kepemilikan rumah tinggal berupa rumah tapak atau rumah susun atau apartemen (tidak termasuk rumah kantor dan rumah toko) dengan agunan berupa rumah tinggal yang diberikan bank kepada debitur perorangan dengan jumlah maksimum pinjaman yang ditetapkan berdasarkan nilai agunan (Sularsi, dkk : 2016). Pembelian rumah ataupun apartemen melalui KPR terasa lebih meringankan para calon pembeli. Hal ini dikarenakan calon pembeli dapat membayar angsuran sesuai kemampuan ekonomi masing-masing calon pembeli. Walaupun jika dihitung secara keseluruhan harganya cenderung lebih mahal dibanding dengan harga yang ditawarkan secara tunai karena telah ditambahkan dengan biaya-biaya lain serta bunga KPR itu sendiri.

Berkaitan dengan pemberian kredit pemilikan rumah, bank yang memberikan kredit di Indonesia dibedakan menjadi dua yaitu Bank Perkreditan Rakyat dan Bank Umum konvensional. Bank umum konvensional sendiri terdiri dari Bank Persero, Bank Swasta, Bank Swasta Nasional Devisa, Bank Swasta Non Devisa, Bank Campuran, Bank Pembangunan Daerah, dan Bank Asing (Bank Indonesia, 2012). Bank Persero merupakan bank yang sebagian atau seluruh sahamnya dimiliki oleh Pemerintah Republik Indonesia. Pada penelitian kali ini Bank Persero dijadikan sebagai objek bank yang akan

diteliti. Hal ini dikarenakan Bank Persero merupakan bank yang sebagian besar atau seluruhnya dimiliki negara dan juga masyarakat lebih menaruh banyak kepercayaan terhadap bank-bank yang termasuk di dalam Bank Persero.

Grafik 1.2 Permintaan KPR (Miliar) dan Laju Pertumbuhannya (%) pada Bank Persero di Indonesia Tahun 2017 - 2021



Sumber: Bank Indonesia, (data diolah)

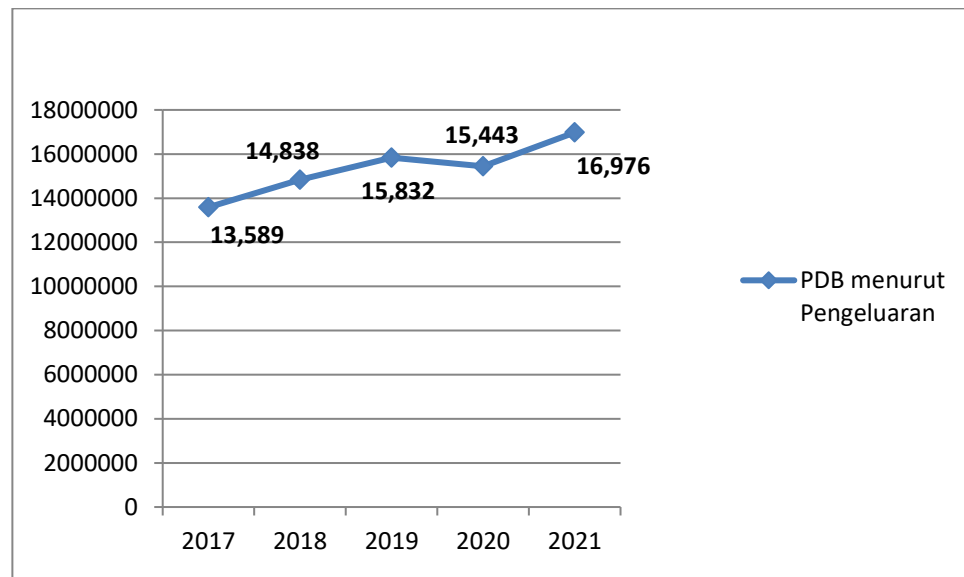
Berdasarkan grafik 1.2, Permintaan kredit pemilikan rumah pada bank persero tahun 2017 – 2021 memiliki tren positif atau mengalami kenaikan dari tahun ke tahun. Jumlah permintaan KPR tertinggi berada pada tahun 2021 yaitu sebesar 330,172 miliar. Kemudian jumlah permintaan KPR yang terendah berada di tahun 2017 yaitu sebesar 235,914 miliar. Sedangkan pertumbuhan permintaan KPR tahun 2017 hingga 2021 berfluktuasi dengan tren yang cenderung menurun. Pada tahun 2020, pertumbuhan permintaan KPR menjadi sangat melambat dibandingkan tahun sebelumnya yaitu dari 8,06% menjadi 2,70%. Perlambatan ini diakibatkan oleh pandemi *covid-19*

sehingga penjualan properti residensial mengalami perlambatan pertumbuhan.

Bank terus berupaya dalam membantu dan mendorong kegiatan perekonomian Negara, salah satunya melalui penyediaan fasilitas pinjaman berupa kredit, termasuk kredit pemilikan rumah. Dalam menjalankan operasionalnya, bank tentu memiliki berbagai kendala, termasuk dalam penyaluran KPR yang dipengaruhi oleh beberapa faktor. Maka dari itu bank harus lebih memerhatikan faktor – faktor yang dapat mempengaruhi permintaan kredit oleh masyarakat untuk meminimalisir tingkat risiko kredit bermasalah yang mempengaruhi kesehatan bank. Faktor–faktor yang dapat memengaruhi permintaan kredit pemilikan rumah dapat ditinjau melalui kondisi ekonomi makro suatu negara seperti melalui produk domestik bruto, suku bunga kredit, serta inflasi .

Produk Domestik Bruto (PDB) merupakan nilai barang dan jasa yang diproduksi oleh suatu negara dalam suatu periode tertentu. Produk Domestik Bruto merupakan konsep dalam perhitungan pendapatan nasional (Sukirno,2015). Produk domestik bruto merupakan salah satu indikator ekonomi makro, jika PDB mengalami kenaikan maka dapat disimpulkan pendapatan masyarakat turut naik. Sehingga kemampuan menabung dan meminjam untuk kebutuhan konsumtif juga akan meningkat.

Grafik 1.3 Perkembangan Produk Domestik Bruto menurut pengeluaran, berdasarkan harga berlaku Tahun 2017 – 2021



Sumber : Badan Pusat Statistik (BPS)

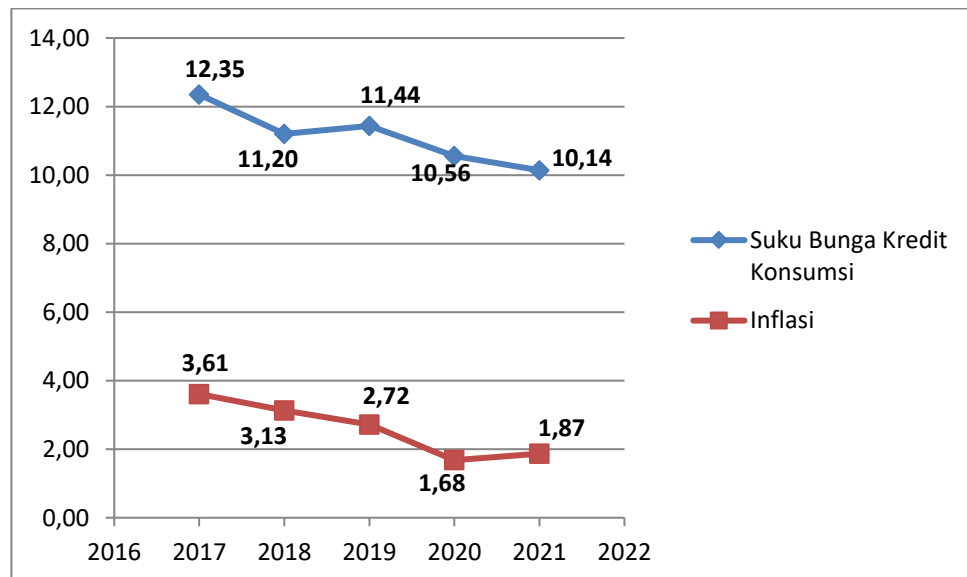
Berdasarkan grafik 1.3 data produk domestik bruto (PDB) pada tahun 2017 – 2021 mengalami tren positif atau meningkat. PDB terendah berada di tahun 2017 yaitu sebesar 13 triliun. Kemudian pada tahun 2020 sempat mengalami penurunan dibanding tahun sebelumnya tetapi di tahun 2021 kembali mengalami kenaikan hingga mencapai 16 triliun.

Seperti yang diketahui bahwa kredit pemilikan rumah (KPR) dikategorikan sebagai kredit konsumtif. Sehingga kebijakan dalam penentuan suku bunga kredit konsumsi memberikan pengaruh terhadap jumlah penyaluran KPR. Kemudian suku bunga kredit ini juga sangat menentukan keinginan masyarakat ketika akan mengajukan kredit pemilikan rumah.

Terdapat pula variabel eksternal perbankan yang berkaitan dengan kondisi makroekonomi suatu negara maupun kebijakan pemerintah yaitu inflasi sebagai indikator ekonomi yang mempengaruhi kemampuan daya beli

masyarakat, dimana dapat menurunkan pendapatan riil masyarakat dengan harga-harga yang tinggi. Apabila laju inflasi tinggi serta tidak dapat dikendalikan maka upaya perbankan dalam menghimpun dana masyarakat akan terganggu sehingga penyaluran kredit menjadi tersendat dan menurun (Astuti, 2013).

Grafik 1.4 Perkembangan Suku Bunga Kredit Konsumsi Bank Persero dan Inflasi di Indonesia, (2017 – 2021).



Sumber : *Statistika Ekonomi dan Keuangan (Bank Indonesia)*

Grafik 1.4 menunjukkan data suku bunga kredit konsumsi berfluktuasi dengan tren yang menurun selama tahun 2017 – 2021. Suku bunga kredit konsumsi tertinggi berada di tahun 2017 yang mencapai 12,35%. Setelah itu suku bunga kredit konsumsi berangsur turun hingga di tahun 2021 menjadi sebesar 10,14%. Sedangkan Inflasi selama tahun 2017 hingga 2021 terus berfluktuasi dan masih terkendali.

Secara teori, produk domestik bruto yang terus meningkat, suku bunga kredit menurun, serta inflasi masih terkendali seharusnya mampu mendorong pertumbuhan permintaan kredit pemilikan rumah di Indonesia. Tetapi, data menunjukkan sebaliknya yaitu bahwa pertumbuhan permintaan kredit pemilikan rumah pada bank persero di Indonesia selama tahun 2017 hingga 2021 mengalami penurunan. Oleh sebab itu, berdasarkan hasil penjelasan yang disampaikan dalam latar belakang maka penelitian ini akan menguji pengaruh variabel produk domestik bruto (PDB), suku bunga kredit konsumsi dan inflasi terhadap permintaan kredit pemilikan rumah (KPR) pada bank persero di Indonesia.

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan di atas maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul **“Determinan Permintaan Pemilikan Rumah di Indonesia”**.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas maka rumusan masalah pada penelitian ini, antara lain:

1. Apakah produk domestik bruto (PDB) berpengaruh terhadap permintaan kredit pemilikan rumah pada Bank Persero di Indonesia.
2. Apakah suku bunga kredit konsumsi terhadap permintaan kredit pemilikan rumah pada Bank Persero di Indonesia ?
3. Apakah inflasi berpengaruh terhadap permintaan kredit pemilikan rumah pada Bank Persero di Indonesia.

1.3. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini adalah untuk :

1. Untuk mengetahui apakah produk domestik bruto (PDB) berpengaruh terhadap permintaan kredit pemilikan rumah pada Bank Persero di Indonesia.
2. Untuk mengetahui apakah suku bunga kredit konsumsi berpengaruh terhadap permintaan kredit pemilikan rumah pada Bank Persero di Indonesia.
3. Untuk mengetahui inflasi berpengaruh terhadap permintaan kredit pemilikan rumah pada Bank Persero di Indonesia.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dapat diberikan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat teoritis

Penulisan ini diharapkan dapat menjadi acuan atau literatur ilmiah dalam melihat pengaruh produk domestik bruto (PDB), suku bunga kredit konsumsi, inflasi terhadap permintaan kredit pemilikan rumah pada bank persero di Indonesia selama periode kuartal I 2013 – kuartal IV 2021. Selain itu penelitian ini juga bermanfaat untuk menguji relevansi teori berkaitan dengan judul penelitian ini.

2. Manfaat praktis

a. Bagi penulis

Penulisan ini diharapkan menjadi sarana untuk penulis dalam menerapkan ilmu yang penulis dapatkan dan dapat mengembangkan potensi yang dimiliki penulis.

b. Bagi masyarakat

Penulisan ini diharapkan dapat menjadi bahan referensi untuk pembaca baik masyarakat secara umum atau akademisi yang ingin mengetahui terkait dengan pengaruh produk domestik bruto (PDB), suku bunga kredit konsumsi dan inflasi terhadap permintaan kredit pemilikan rumah di Indonesia. Penelitian ini juga diharapkan dapat membantu mengembangkan pengetahuan pembaca tentang topik terkait.

c. Bagi pemangku kepentingan

Penulisan ini diharapkan mampu menjadi referensi pemangku kebijakan, seperti pemerintah dalam mengambil kebijakan terkait dengan permintaan kredit pemilikan rumah di Indonesia.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Teoritis

2.1.1. Teori Permintaan Kredit

Penyaluran sejumlah dana kepada masyarakat dalam bentuk kredit merupakan salah satu kegiatan perbankan. Penyaluran dana menghasilkan keuntungan bagi bank karena pendapatan terbesar bank yang berupa pendapatan bunga diperoleh dari kegiatan penyaluran dana (Ismail, 2011). Penyaluran kredit sebagai aset produktif memiliki risiko yang tinggi yaitu cadangan likuiditasnya rendah. Likuiditas penyaluran kredit tergantung pada jangka waktu kredit. Berikut teori yang berhubungan dengan penyaluran kredit dari sisi permintaan kredit.

2.1.1.1 Teori Permintaan uang menurut Klasik

Dalam teori permintaan uang menurut klasik dikatakan bahwa terdapat hubungan antara pertumbuhan jumlah uang beredar dengan kenaikan harga-harga umum (inflasi) dan pertumbuhan jumlah uang beredar merupakan penyebab utama inflasi. Kenaikan inflasi sangat berpengaruh terhadap permintaan kredit, karena inflasi berarti juga kenaikan harga. Semakin naiknya harga, maka seseorang akan berusaha untuk dapat memenuhi kebutuhan, dan dalam pemenuhan kebutuhan tersebut bisa dengan cara mengajukan permintaan kredit. Oleh karena itu, dengan adanya kenaikan inflasi maka permintaan akan kredit juga akan semakin meningkat (Puji Purwanti, 2010).

Penjelasan ini sejalan dengan pandangan monetarist (Milton Friedman) bahwa inflasi, di mana dan kapanpun terjadinya, selalu merupakan sebuah fenomena moneter. Teori kuantitas uang menggambarkan kerangka yang jelas mengenai hubungan langsung yang sistematis antara pertumbuhan jumlah uang beredar dan inflasi.

2.1.1.2 Teori Permintaan uang menurut Keynes

Teori permintaan uang dari Keynes merupakan bagian dari teori makro yang di tuangkan dalam bukunya *The General Theory of Employment, Interest and Money* (Budiono, 1985). Pada teori ini Keynes mengemukakan sesuatu yang berbeda dengan teori permintaan uang tradisi klasik. Perbedaan tersebut terletak pada penekanan oleh Keynes pada fungsi uang yang lain yaitu sebagai penyimpan kekayaan (*store of value*) dan bukan hanya sebagai alat transaksi saja (*means of Exchange*) saja. Di dalam teorinya Keynes membagi permintaan uang atas tiga motif yaitu untuk transaksi, berjaga-jaga dan untuk spekulasi.

Dalam permintaan uang untuk motif transaksi dan berjaga-jaga, seseorang akan memegang uang untuk memenuhi dan melancarkan transaksinya, dan permintaan akan uang dari masyarakat untuk tujuan ini sangat dipengaruhi oleh tingkat pendapatan nasional dan tingkat bunga. Semakin tinggi tingkat pendapatan semakin besar volume transaksi dan semakin besar pula kebutuhan uang untuk tujuan transaksi.

Teori Keynes menekankan adanya hubungan langsung antara kesediaan orang membayar harga uang tersebut (tingkat bunga) dengan unsur permintaan akan uang untuk tujuan spekulasi, dalam hal ini permintaan besar apabila tingkat bunga rendah dan permintaan kecil apabila bunga tinggi

(Boediono, 2011). Kemudian, untuk motif spekulasi seseorang memegang uang untuk tujuan memperoleh keuntungan yang bisa diperoleh dari seandainya si pemegang uang tersebut meramal apa yang akan terjadi dengan benar. Perumusan permintaan uang untuk motif spekulasi dari Keynes merupakan langkah formalisasi dari faktor-faktor ini ke dalam teori moneter.

2.1.1.3 Teori Permintaan Kredit Menurut Bernanke dan Blinder

Bernanke dan Blinder (1988) dalam teorinya mengemukakan “*We assume that both borrowers and lenders choose between bonds and loans according to the interest rates on the two credit instrument*”, yang berarti bahwa peminjam (*Borrowers*) dan pemberi pinjaman (*Lenders*) memilih suku bunga sebagai instrumen dalam memilih obligasi dan kredit. Berdasarkan teori ini, permintaan kredit dipengaruhi oleh tingkat bunga pinjaman (*interest rate on loans*), tingkat bunga obligasi (*interest rate on bonds*), dan GNP.

2.1.2. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Berdasarkan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, 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.

Menurut Kasmir (2014), berdasarkan tujuan penggunaannya, kredit terdiri dari tiga jenis yaitu kredit konsumsi, investasi dan modal kerja. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) merupakan bagian dari kredit konsumsi untuk kepemilikan rumah tinggal berupa rumah

tapak atau rumah susun atau apartemen (tidak termasuk rumah kantor dan rumah toko) dengan agunan berupa rumah tinggal yang diberikan bank kepada debitur perorangan dengan jumlah maksimum pinjaman yang ditetapkan berdasarkan nilai agunan.

KPR (Kredit Pemilikan Rumah) merupakan kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah untuk pembelian rumah. Namun pada perkembangannya oleh pihak perbankan fasilitas KPR saat ini dikembangkan menjadi fasilitas kredit yang juga dapat digunakan untuk keperluan renovasi (konsumen.ojk.go.id). KPR dan KPA dikategorikan sebagai kredit konsumsi (*consumer credit*) karena objek pembiayaan dalam KPR adalah rumah (properti) yang tidak diperuntukan sebagai barang modal ataupun usaha nasabah.

KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dapat membantu meringankan beban biaya pembelian rumah. Hal ini dikarenakan konsumen dapat membayar rumah dengan cara mencicil, sementara rumah tersebut sudah bisa dihuni. Saat pengajuan KPR disetujui, bank akan memegang hak milik properti sampai konsumen melunasi kredit selama masa tenor yang disepakati. Beberapa jenis pembiayaan KPR, diantaranya pembiayaan tempat tinggal, pembiayaan rumah kantor, pembiayaan apartemen, dan rumah susun. Bank sebagai pemberi pinjaman berhak mendapatkan bunga dari peminjam. Peminjam diwajibkan membayar suku bunga pinjaman kepada bank sebagai kompensasi dana yang diberikan bank sebelumnya (Sudirman, 2013).

2.1.3. Konsep Bank

Berdasarkan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Bank disebutkan sebagai 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 masyarakat.

Di Indonesia secara umum bank dikelompokkan menjadi dua yakni Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat baik itu konvensional maupun syariah. Bank Umum terdiri atas Bank Umum Persero (BUMN), Bank Umum Swasta Nasional (BUSN) devisa, Bank Umum Swasta Nasional (BUSN) non devisa, Bank Pembangunan Daerah, Bank Campuran dan Bank Asing.

2.1.3.1 Bank Persero

Berdasarkan UU Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara, Persero adalah BUMN yang berbentuk perseroan terbatas yang modalnya terbagi dalam saham yang seluruhnya atau sedikitnya 51% (lima puluh satu persen) sahamnya dimiliki oleh Negara Republik Indonesia yang tujuan utamanya mengejar keuntungan.

Bank persero merupakan bank yang sebagian atau seluruh sahamnya dimiliki oleh Pemerintah Republik Indonesia. Bank milik pemerintah merupakan bank yang akte pendiriannya maupun modal sepenuhnya dimiliki oleh pemerintah sehingga keuntungannya dimiliki oleh pemerintah pula. Berikut Bank yang termasuk dalam Bank Persero, yaitu 1) Bank Mandiri (Persero), Tbk, 2) Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk, 3) Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk, 4) Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk.

2.1.4. Produk Domestik Bruto

Produk Domestik Bruto (PDB) adalah total produksi (output) yang dihasilkan oleh pemerintah. PDB merupakan nilai barang dan jasa yang diproduksi di dalam suatu negara pada suatu periode tertentu. Produk Domestik Bruto merupakan konsep dalam perhitungan pendapatan nasional (Sukirno,2015). Dalam analisis makro ekonomi selalu digunakan istilah “pendapatan nasional” atau “national income” dan biasanya istilah ini dimaksudkan untuk menyatakan nilai barang dan jasa yang dihasilkan dalam suatu negara. Dengan demikian dalam konsep tersebut istilah pendapatan nasional adalah mewakili arti Produk Domestik Bruto (PDB) atau Produk Nasional Bruto (PNB) (Sukirno,2015).

Produk Domestik Bruto terdiri dari PDB harga berlaku dan PDB harga konstan, PDB harga berlaku merupakan hasil perkalian harga barang yang diproduksi dengan jumlah barang yang dihasilkan, dan PDB harga konstan diperoleh dengan terlebih dahulu menentukan tahun dasar yang merupakan tahun dimana perekonomian dalam kondisi sulit, PDB konstan disebut PDB riil dan PDB berlaku disebut PDB nominal (Zaini,2015).

2.1.5. Suku Bunga Kredit

Menurut Mishkin (2007), suku bunga adalah biaya pinjaman atau harga yang dibayar atas penyewaan dana. Mishkin memandang suku bunga dari sisi peminjam (*borrower*). Menurut Pindyck (2005), suku bunga adalah harga yang dibayar oleh peminjam kepada pemberi pinjaman.

Siamat (2005) membedakan pengertian bunga (*interest*) dalam 2 perspektif, yaitu: (1) bunga dari sisi permintaan. Bunga dari sisi permintaan

merupakan pendapatan atas pemberian kredit. Bunga merupakan sewa atau harga dari uang, (2) bunga dari sisi penawaran. Pemilik dana akan menggunakan atau mengalokasikan dananya pada jenis investasi yang menjanjikan pembayaran bunga yang lebih tinggi. Para ekonom membedakan suku bunga menjadi suku bunga nominal dan suku bunga riil. Suku bunga nominal adalah rate yang terjadi di pasar sedangkan suku bunga riil adalah konsep yang mengukur tingkat kembalian setelah dikurangi dengan inflasi.

Suku bunga kredit menjadi bahan pertimbangan bagi masyarakat atau investor dalam meminjam kredit bank. Bila tingkat suku bunga kredit bank meningkat, maka secara teori permintaan kredit akan menurun, dan jika tingkat suku bunga kredit bank menurun, maka permintaan kredit akan meningkat (Kasmir, 2008).

Suku bunga kredit yang akan diteliti dalam penelitian kali ini yaitu suku bunga kredit konsumsi. Seperti yang diketahui bahwa kredit pemilikan rumah (KPR) dikategorikan sebagai kredit konsumtif. Sehingga kebijakan dalam penentuan suku bunga kredit konsumsi memberikan pengaruh terhadap penyaluran KPR.

2.1.6 Tingkat Inflasi

Inflasi merupakan suatu keadaan adanya kecenderungan naiknya harga barang-barang dan jasa (Martono & Harjito, 2008). Menurut Mankiw (2000) bahwa inflasi adalah kenaikan harga barang yang terus menerus. Menurut Rahardja (2014), Inflasi adalah kenaikan harga barang-barang yang bersifat umum dan terus menerus.

Inflasi merupakan kenaikan harga barang dan jasa secara umum maka untuk mengukur perubahan laju inflasi (*inflation rate*) dari waktu ke waktu pada umumnya digunakan suatu angka indeks yang disebut Indeks Harga Konsumen (IHK). Angka indeks tersebut disusun dengan memperhitungkan sejumlah barang dan jasa yang akan digunakan untuk menghitung besarnya angka laju inflasi. Laju inflasi yang paling umum dan dikenal oleh masyarakat adalah laju inflasi untuk menghitung perubahan harga barang dan jasa yang digunakan untuk konsumsi masyarakat. Angka indeks tersebut dihitung secara periodik dan pada umumnya dilakukan secara bulanan, kuartalan dan tahunan (*Badan Pusat Statistik*).

Selain dihitung berdasarkan IHK, inflasi dapat dihitung berdasarkan Indeks Biaya Hidup (IBH), yaitu untuk mengukur perubahan harga barang dan jasa kebutuhan hidup masyarakat. Indeks Harga Produsen (IHP) untuk mengukur perubahan harga bagi produsen. Indeks Harga Perdagangan Besar (IHPB) untuk mengukur perubahan harga barang dan jasa perdagangan. Serta dapat dihitung dengan Produk Domestik Bruto (PDB).

2.2. Hubungan antar Variabel Independen dengan Variabel Dependen

2.2.1. Hubungan Produk Domestik Bruto dengan Penyaluran Kredit

Pemilikan Rumah

Berdasarkan teori permintaan uang menurut Keynes, menyatakan motif memegang uang dipengaruhi oleh tingkat pendapatan nasional. Semakin tinggi pendapatan nasional maka semakin besar pula volume transaksi dan kebutuhan uang untuk tujuan transaksi. Menurut Rombe, Rontisulu, dan Maramis (2021), bahwa produk domestik bruto (PDB) yang meningkat dapat membuat kesejahteraan masyarakat turut meningkat sehingga membuat

masyarakat cenderung lebih memikirkan kebutuhan jangka panjangnya, salah satunya membeli rumah.

Produk domestik bruto merupakan salah satu indikator ekonomi makro, jika PDB mengalami kenaikan maka dapat disimpulkan pendapatan masyarakat turut naik. Sehingga kemampuan menabung dan meminjam untuk kebutuhan konsumtif juga akan meningkat (Djati & Kamal, 2017). Dengan demikian dapat diprediksi bahwa variabel PDB berpengaruh positif terhadap permintaan kredit pemilikan rumah.

2.2.2. Hubungan Suku Bunga Kredit Konsumsi dengan Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah

Menurut Fahmi (2014) bunga kredit adalah sejumlah nilai uang yang diwajibkan kepada pihak yang meminjamnya dengan perhitungan berdasarkan persentase dan dilakukan berdasarkan periode atau waktu yang ditentukan. Menurut teori Bernanke dan Blinder suku bunga kredit dapat mempengaruhi permintaan kredit. Ketika suku bunga mengalami penurunan maka akan mendorong permintaan uang di masyarakat sehingga terjadi peningkatan aktivitas ekonomi. Dalam teori Keynes juga dikatakan bahwa permintaan kredit akan besar apabila tingkat bunga rendah dan permintaan kecil apabila tingkat bunga tinggi

Pada kondisi suku bunga perbankan yang rendah, kecenderungan untuk menabung juga menurun, yaitu masyarakat lebih tertarik untuk mengambil pinjaman di bank. Hal ini sejalan dengan penelitian dari Shi et al (2014) yang memperoleh hasil bahwa suku bunga yang lebih tinggi dapat membuat permintaan untuk pinjaman hipotek menjadi menurun. Oleh karena

itu, berdasarkan penjelasan dan teori sebelumnya maka dapat disimpulkan bahwa suku bunga kredit berpengaruh negatif terhadap penyaluran kredit pemilikan rumah.

2.2.3. Hubungan Inflasi dengan penyaluran Kredit Pemilikan Rumah

Inflasi adalah kenaikan harga-harga secara terus menerus, semakin naiknya harga maka seseorang berusaha agar dapat memenuhi kebutuhan hidupnya. Berdasarkan teori permintaan uang menurut klasik, penyebab utama dari satu-satunya yang memungkinkan inflasi muncul adalah terjadinya kelebihan uang sebagai akibat penambahan jumlah uang beredar di masyarakat. Menurut Mishkin (2008) inflasi memiliki hubungan positif dengan laju pertumbuhan uang beredar. Hal ini menandakan bahwa ketika jumlah uang beredar naik maka harga-harga akan meningkat dan menimbulkan inflasi. Kemudian ketika inflasi mengalami kenaikan maka akan membuat berkurangnya daya beli masyarakat dan menyebabkan permintaan kredit turun.

Tingkat inflasi yang tidak terkendali dalam suatu negara dapat mempengaruhi kinerja perbankan dalam menghimpun dana dari masyarakat. Dana yang dihimpun oleh pihak perbankan dari masyarakat akan menurun akibat inflasi. Hal ini membuat kemampuan lembaga perbankan dalam menyalurkan kredit kepada masyarakat juga akan menurun pula sehingga asset perbankan akan berkurang (I Wayan Sudirman, 2011). Oleh sebab itu, dapat diprediksikan bahwa inflasi berpengaruh negatif terhadap penyaluran kredit pemilikan rumah.

2.3. Tinjauan Empiris

Untuk mendukung analisa yang akan diteliti maka digunakan pula beberapa penelitian yang lain :

Dalam penelitian yang dilakukan oleh (Dwianingrum, 2015) yang berjudul "*Determinasi Tingkat Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (Periode Setelah Kebijakan Loan To Value*" berfokus pada semua bank-bank umum yang ada di Indonesia, dengan menggunakan metode analisis Regresi Linear Berganda dengan *Panel Analysis*, peneliti menjelaskan bahwa terdapat keterkaitan antara variabel dependen dan independen, namun memiliki pengaruh yang berbeda tiap variabel. Variabel *Capital Adquency Ratio* (CAR), *Return On Asset* (ROA), dan Biaya Operasional memiliki pengaruh yang tidak signifikan terhadap penyaluran Kredit Pemilikan Ruah. Sedangkan untuk variabel *Non Perfoming Loan* memiliki pengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap tingkat penyaluran kredit Kepemilikan Rumah. Hal tersebut terjadi karena terdapat kebijakan *Loan To Value* sebagai *tameng* atau pengontrol kredit perbankan.

Peneliti lain, Semadiasri *et al* (2015) dalam penelitiannya yang berjudul "*Analisis Pengaruh CAR, NPL, dan Tingkat Inflasi Terhadap Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR)*", berfokus pada Bank Pembangunan Daerah di Bali, dengan menggunakan metode *Ordinary Least Square*, peneliti menjelaskan bahwa terdapat pengaruh yang berbeda dari tiap variabel yang digunakan antara variabel independen dan dependen. Hasil uji t menunjukkan bahwa variabel tingkat inflasi tidak berpengaruh signifikan terhadap penyaluran kredit kepemilikan rumah. Sedangkan untuk variabel CAR memiliki pengaruh yang positif namun tidak signifikan, untuk variabel yang lain yaitu *Non Perfoming*

Loan (NPL) memiliki pengaruh yang negatif dan signifikan terhadap tingkat penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Pembangunan Daerah Bali.

Terdapat penelitian yang dilakukan oleh Peter J. Morgan, Paulo Jose Regis, dan Nimesh Salike (2015) yang berjudul "*Loan-to-Value Policy as a Macprudential Tool: The Case of Residential Mortgage Loans in Asia*". Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode *Ordinary Least Square* (OLS) dan Variabel Dummy. Adapun variabel yang diteliti dalam penelitian ini yaitu pinjaman hipotes, NPL, suku bunga rill dan nominal, kurs, PDB, dan inflasi. Dalam penelitian ini diperoleh hasil bahwa dengan adanya kebijakan *loan to value* tersebut mempunyai efek atau dampak langsung dari kredit pemilikan rumah.

DJATI, Stefano Rahadian Rama and KAMAL , Mustafa (2017), dengan judul "*Analisis Pengaruh ROA, NPL, Suku Bunga Bank Indonesia (BI Rate), dan Pertumbuhan Ekonomi (GDP) terhadap Penyaluran Kredit KPR (Studi Pada Bank Persero Periode 2011-2015)*". Diperoleh hasil penelitian yang menunjukkan bahwa ROA dan pertumbuhan kredit (PDB) negatif, sedangkan variabel Non Performing Loan (NPL) dan variabel BI Rate tidak berpengaruh signifikan terhadap KPR. ROA merupakan variabel yang paling dominan (-0,495) dalam mempengaruhi KPR Pinjaman.

Muchammad Atho'ur Rohman, Siti Zulaikha (2019), dengan judul "*Pengaruh Suku Bunga, Nilai Tukar, DPK, dan NPF/NPL KPR terhadap Penyaluran KPR Perbankan di Indonesia*". Hasil penelitian ini memperoleh bahwa hasil uji simultan semua variabel secara bersama-sama berpengaruh positif signifikan terhadap distribusi perbankan, dan dalam uji parsial diketahui

bahwa suku bunga dan dana pihak ketiga memiliki berpengaruh positif signifikan terhadap KPR pada perbankan syariah dan konvensional. Pertukaran suku bunga berpengaruh positif signifikan terhadap KPR perbankan syariah, dan signifikan efek negatif pada hipotek perbankan konvensional. KPR NPF / NPL memiliki efek positif tidak signifikan pada hipotek kedua bank. Jadi dapat disimpulkan bahwa variabel suku bunga, nilai tukar, dan dana pihak ketiga berpengaruh terhadap distribusi syariah KPR perbankan dan KPR perbankan konvensional, sedangkan variabel NPF/NPL tidak berpengaruh.

2.4. Kerangka Pikir Penelitian

Kerangka pikir dalam penelitian kali ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh produk domestik bruto (PDB), suku bunga kredit konsumsi, dan inflasi terhadap permintaan kredit pemilikan rumah pada bank persero di Indonesia. Dalam menyalurkan kredit, pihak perbankan perlu mempertimbangkan faktor-faktor yang mempengaruhinya seperti melalui pendapatan nasional yang diproyeksikan oleh produk domestik bruto, suku bunga kredit, serta inflasi .

Produk domestik bruto menjadi sebagai salah satu faktor yang memiliki pengaruh terhadap penyaluran kredit pemilikan rumah. Dalam teori keynes dikatakan bahwa motif seseorang memegang uang dipengaruhi oleh pendapatan nasional. Semakin tinggi pendapatan nasional semakin besar pula volume transaksi dan semakin besar pula kebutuhan akan uang untuk memenuhi tujuan transaksi. Sehingga hubungan antara pendapatan nasional dengan permintaan kredit adalah positif. Hal ini dikarenakan (PDB) yang meningkat dapat membuat kesejahteraan masyarakat turut meningkat

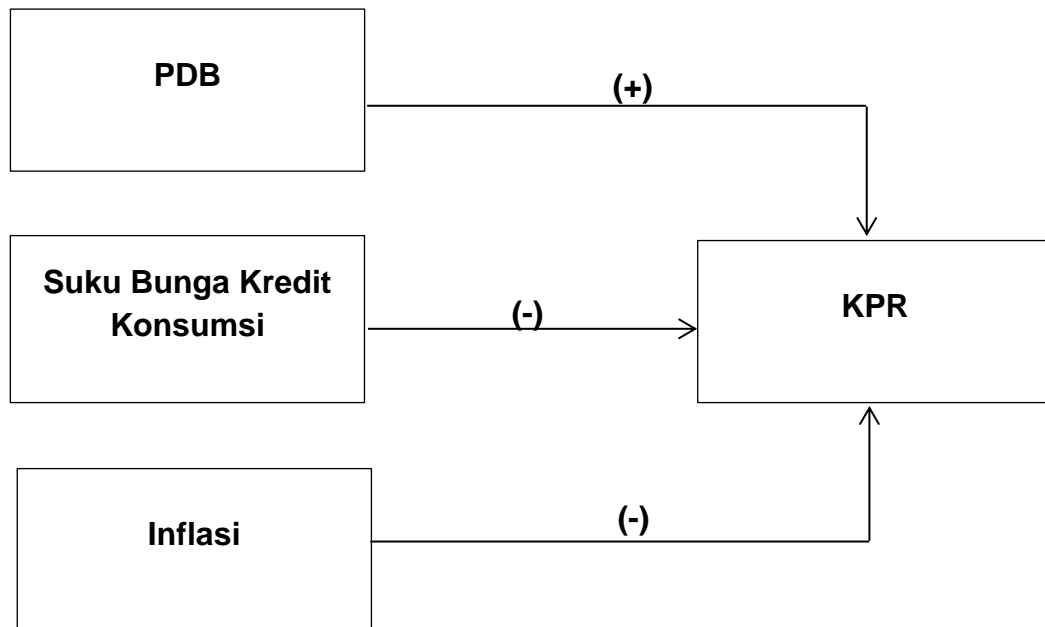
sehingga membuat masyarakat cenderung lebih memikirkan kebutuhan jangka panjangnya, salah satunya membeli rumah.

Faktor suku bunga kredit memiliki pengaruh terhadap permintaan kredit pemilikan rumah, dimana seperti yang dinyatakan dalam teori Bernanke dan Blinder bahwa suku bunga kredit dapat mempengaruhi permintaan kredit. Ketika suku bunga mengalami penurunan maka akan mendorong permintaan uang dimasyarakat sehingga terjadi peningkatan aktivitas ekonomi. Kemudian juga, pada saat kondisi suku bunga perbankan rendah, kecenderungan untuk menabung juga menurun, yaitu masyarakat lebih tertarik untuk mengambil pinjaman di bank.

Faktor selanjutnya yang memiliki pengaruh terhadap permintaan kredit yaitu inflasi. Tingkat inflasi yang tidak terkendali dalam suatu negara dapat mempengaruhi kinerja perbankan dalam menghimpun dana dari masyarakat. Dana yang dihimpun oleh pihak perbankan dari masyarakat akan menurun akibat inflasi. Hal ini membuat kemampuan lembaga perbankan dalam menyalurkan kredit kepada masyarakat juga akan menurun pula sehingga asset perbankan akan berkurang (I Wayan Sudirman, 2011). Hal ini juga didukung oleh teori Blundell- Wignall dan Gizycki, dimana tingkat inflasi yang tinggi akan meningkatkan kehati-hatian bank dalam menyalurkan kredit.

Berdasarkan dari penjelasan yang telah diuraikan sebelumnya maka kerangka pikir dalam penelitian kali ini adalah sebagai berikut :

Gambar 2.1
Kerangka Pikir Penelitian



2.5. Hipotesis Penelitian

Berdasarkan kerangka pikir penelitian pada Gambar 2.1 maka dirumuskan hipotesis sebagai berikut:

1. Diduga produk domestik bruto (PDB) berpengaruh positif terhadap Permintaan Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Persero di Indonesia.
2. Diduga Suku Bunga Kredit Konsumsi berpengaruh negatif terhadap Permintaan Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Persero di Indonesia.
3. Diduga Inflasi berpengaruh negatif terhadap Permintaan Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Persero di Indonesia.