

**ANALISIS FAKTOR – FAKTOR YANG MEMPENGARUHI
PENYALURAN KREDIT PROPERTI RESIDENSIAL
DI INDONESIA TAHUN 1984 - 2004**

SKRIPSI



Oleh :

Nama : Ika Yulianti Sitaningrum
Nomor Mahasiswa : 02313022
Program Studi : Ekonomi Pembangunan

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
FAKULTAS EKONOMI
YOGYAKARTA
2006**

**ANALISIS FAKTOR – FAKTOR YANG MEMPENGARUHI
PENYALURAN KREDIT PROPERTI RESIDENSIAL
DI INDONESIA TAHUN 1984 - 2004**

SKRIPSI

disusun dan diajukan untuk memenuhi syarat ujian akhir
guna memperoleh gelar Sarjana jenjang strata I
Program Studi Ekonomi Pembangunan,
Pada Fakultas Ekonomi
Universitas Islam Indonesia

Oleh :

Nama : Ika Yulianti Sitaningrum
Nomor Mahasiswa : 02313022
Program Studi : Ekonomi Pembangunan

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
FAKULTAS EKONOMI
YOGYAKARTA
2006**

PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME

“Saya yang bertandatangan dibawah ini menyatakan bahwa skripsi ini telah ditulis dengan sungguh-sungguh dan tidak ada bagian yang merupakan penjiplakan karya orang lain seperti dimaksud dalam buku pedoman penyusunan skripsi Program Studi Ekonomi Pembangunan FE UII. Apabila di kemudian hari terbukti bahwa pernyataan ini tidak benar maka Saya sanggup menerima hukuman/sanksi apapun sesuai peraturan yang berlaku.”

Yogyakarta, 1 Mei 2006

Penulis,



Ika Yulianti Sitaningrum

PENGESAHAN

**ANALISIS FAKTOR – FAKTOR YANG MEMPENGARUHI
PENYALURAN KREDIT PROPERTI RESIDENSIAL
DI INDONESIA TAHUN 1984 - 2004**

Nama : Ika Yulianti Sitaningrum
Nomor Mahasiswa : 02313022
Program Studi : Ekonomi Pembangunan

Yogyakarta, 9 Mei 2006

telah disetujui dan disahkan oleh

Dosen Pembimbing,



Drs. Moh. Bakti Hendrie Anto, M. Sc.

BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI

SKRIPSI BERJUDUL

**Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penyaluran Kredit Properti
Residensial Di Indonesia Tahun 1984 - 2004**

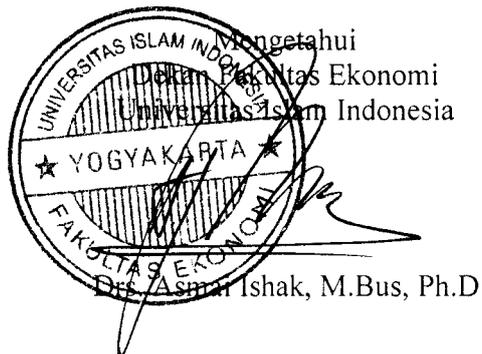
**Disusun Oleh: IKA YULIANTI SITANINGRUM
Nomor mahasiswa: 02313022**

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji dan dinyatakan **LULUS**
Pada tanggal : 22 Juni 2006

Penguji/Pembimbing Skripsi : Drs. Moh. Bektie Hendrie Anto, M.Sc

Penguji I : Drs. Munrokhim M,MA.Ec,Ph.D

Penguji II : Drs. Sahabudin Sidiq, MA



KATA PENGANTAR



Puji syukur ke hadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga skripsi karya sendiri ini bisa terselesaikan. Secara singkat, skripsi ini berisi tentang analisa faktor – faktor yang mempengaruhi penyaluran kredit properti residensial di Indonesia pada tahun 1984 – 2004.

Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana jenjang Strata 1 pada Fakultas Ekonomi Universitas Islam Indonesia jurusan Ekonomi Pembangunan.

Dalam penulisan skripsi ini penulis banyak menerima bantuan, bimbingan serta dorongan dari semua pihak, sehingga dalam kesempatan ini penulis dengan segala kerendahan hati menyampaikan rasa terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

- ❖ Bapak Drs. Moh. Bekti Hendrie Anto, M. Sc selaku dosen pembimbing skripsi. Penulis menghaturkan terima kasih atas segala kesabaran di dalam membimbing dan memberi dorongan serta ketelitiannya.
- ❖ Bapak Drs. Asmai Ishak, M.Bus, Ph.D selaku Dekan Fakultas Ekonomi UII.
- ❖ Ibunda dan Ayahanda tercinta yang selalu berdoa dan selalu sabar dalam memberikan nasihat-nasihat yang tak ternilai.
- ❖ Keluarga Besarku terutama Eyang Kakung yang selalu bertanya “kapan wisudanya, nduk?”, matur nuwun atas segala dorongan semangat untuk selalu belajar.

- ❖ *My soul support; My lovely enemy* “A’ Wawan” UII Arsitek’ 2000,
makasih atas semua ejekanmu yang membangkitkan semangat. Ayo!!!
Kamu juga harus bisa menyelesaikan tugas akhir studiomu.
- ❖ Temen-temen seperjuangan sepembimbingan; Ajeng, Opick, Willy
thank’s atas semua masukan yang kalian berikan.
- ❖ Temen-temen ngerumpi waktu kuliah; Ratih ‘pooh’, Coy, Lina...
Ayo! Kalian pasti bisa. “Allah menyertai hambanya yang selalu bersabar!!!”
- ❖ Temen-temen EP’ 2002; Ikazuhana, Fika, Rini, Evel, Mimi, Ina, Nona,
Erlin, Ulfa, Lilis, Erika, Elly, Orien, Muyas, Tyas, Tika, Norma, Hanum,
Febri, Supra, Leny, Lela, Yulia, Fitri, Arum, Deni, Indra, Yuli, Ardhi,
Erick, Agung, Wibi, Wahyu, Lian, Hatta, Adit, Eko, Firdaus, Doni, Pipit,
Yaya, Giri, Olan, Taufik dan temen-temen EP’ 2002 lainnya yang nggak
bisa disebutin satu – persatu terimakasih atas doa dan *support*-nya.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna karena keterbatasan kemampuan serta pengetahuan penulis. Oleh karena itu, semua saran dan kritik yang membangun terhadap skripsi ini sangat penulis harapkan agar dapat menjadi pelajaran di masa yang akan datang. Akhir kata, penulis berharap semoga skripsi ini akan bermanfaat bagi pembacanya. Amiiin

Yogyakarta, Mei 2006

Penulis

Ika Yulianti Sitaningrum

DAFTAR ISI

	Halaman
Halaman Judul	i
Halaman Pernyataan Bebas Plagiarisme	ii
Halaman Pengesahan Skripsi	iii
Halaman Pengesahan Ujian	iv
Halaman Kata Pengantar	v
Halaman Daftar Isi	vii
Halaman Daftar Tabel	xi
Halaman Daftar Gambar	xii
Halaman Daftar Lampiran	xiii
Halaman Abstrak	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Manfaat dan Tujuan Penelitian.....	8
D. Sistematika Penulisan.....	9
BAB II TINJAUAN UMUM SUBYEK PENELITIAN	10
A. Perkembangan Properti Residensial di Indonesia.....	10

	B. Penyaluran Kredit Properti Residensial di Indonesia.....	11
	C. Gambaran Industri Perumahan di Indonesia.....	12
BAB III	KAJIAN PUSTAKA.....	14
	A. Fajriyanto.....	14
	B. Tarjo Suhendar.....	14
	C. Silvia Sace.....	15
BAB IV	LANDASAN TEORI DAN HIPOTESIS.....	16
	A. Landasan Teori.....	16
	1. Pengertian Properti Residensial / Perumahan.....	16
	2. Teori Kredit.....	18
	a. Falsafah Kredit.....	18
	b. Unsur-unsur Kredit.....	18
	c. Jenis-jenis Kredit.....	19
	d. Sasaran Kegiatan Perkreditan.....	22
	e. Manfaat Kredit.....	22
	3. Sistem Pembiayaan Perumahan dan Pemukiman.....	24
	4. Teori Tingkat bunga.....	29
	5. Teori Inflasi.....	30
	6. Teori Pertumbuhan Ekonomi.....	32
	7. Teori Pertumbuhan Penduduk.....	32
	B. Hipotesis.....	33

BAB V	METODE PENELITIAN.....	34
	A. Variabel Penelitian.....	34
	B. Jenis dan Sumber Data.....	35
	C. Metode Analisis.....	35
	1. Model Analisis.....	35
	2. Alat Uji Analisis.....	37
	a. Uji Spesifikasi Model : MWD.....	37
	b. Uji Stasionaritas Data : Uji Akar Unit D-F.....	38
	c. Uji Statistik.....	40
	a). Uji t	40
	b). Uji F	42
	c). Koefisien Determinasi (R^2).....	43
	d. Uji Ekonometrik.....	43
	a). Uji Normalitas.....	43
	b). Uji Multikolinearitas.....	45
	c). Uji Heteroskedastisitas.....	46
	d). Uji Autokorelasi.....	47
BAB VI	ANALISIS DAN PEMBAHASAN.....	49
	A. Deskripsi Data.....	49
	B. Hasil Analisis Regresi.....	51
	C. Uji Statistik.....	53
	1. Uji t	53

a. Uji Parameter β_1	55
b. Uji Parameter β_2	56
c. Uji Parameter β_3	57
d. Uji Parameter β_4	58
2. Uji F	59
3. Koefisien Determinasi (R^2).....	60
D. Uji Ekonometrik.....	61
1. Uji Normalitas.....	61
2. Uji Multikolinearitas.....	62
3. Uji Heteroskedastisitas.....	63
4. Uji Autokorelasi.....	64
E. Pembahasan.....	66
BAB VII SIMPULAN DAN IMPLIKASI	69
A. Simpulan.....	69
B. Implikasi.....	70
DAFTAR PUSTAKA	72
LAMPIRAN – LAMPIRAN	74

DAFTAR TABEL

Tabel		Halaman
1.1	Jumlah Rumah Tangga di Indonesia Berdasarkan Penguasaan Tempat Tinggal.....	5
1.2	Rekapitulasi Permintaan Perumahan di Indonesia.....	6
6.1	Data Penelitian.....	50
6.2	Hasil Pengolahan Regresi.....	52
6.3	Nilai t Hitung Tiap Variabel Bebas.....	54
6.4	Hasil Uji Statistik J-B.....	61
6.5	Hasil Uji Multikolinearitas.....	62
6.6	Hasil Uji Heteroskedastisitas.....	63
6.7	Uji Statistik Durbin-Watson.....	65

DAFTAR GAMBAR

Gambar	Halaman
5.1 Uji t	41
5.2 Uji F	42
5.3 Kurva statistik d Durbin-Watson.....	48
6.1 Daerah Penerimaan H_0 dan Daerah Penolakan H_0 Untuk Uji Parameter β_1	55
6.2 Daerah Penerimaan H_0 dan Daerah Penolakan H_0 Untuk Uji Parameter β_2	56
6.3 Daerah Penerimaan H_0 dan Daerah Penolakan H_0 Untuk Uji Parameter β_3	57
6.4 Daerah Penerimaan H_0 dan Daerah Penolakan H_0 Untuk Uji Parameter β_4	58
6.5 Daerah Penerimaan H_0 dan Daerah Penolakan H_0 Untuk Uji F	60
6.6 Statistik d Durbin Watson.....	64

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran		Halaman
I.	Data Penelitian E-views.....	75
II.	Hasil Regresi dan Autokorelasi.....	76
III.	Hasil-hasil Pengujian Multikolinearitas.....	77
IV.	Hasil Heteroskedastisitas.....	78

ABSTRAK

Skripsi ini secara singkat berisi tentang analisis faktor – faktor yang mempengaruhi penyaluran kredit properti residensial di Indonesia pada tahun 1984 – 2004. Faktor – faktor yang akan diteliti antara lain tingkat suku bunga, tingkat inflasi, tingkat pertumbuhan ekonomi dan jumlah penduduk. Dengan menggunakan alat regresi linear berganda, maka hasil dari penelitiannya adalah pengujian secara parsial, hanyalah jumlah penduduk yang berpengaruh terhadap penyaluran kredit properti residensial di Indonesia, sedangkan tingkat suku bunga, tingkat inflasi dan tingkat pertumbuhan ekonomi tidak berpengaruh terhadap penyaluran kredit properti residensial di Indonesia. Akan tetapi, pengujian secara serentak, seluruh faktor – faktor tersebut ternyata berpengaruh terhadap penyaluran kredit properti residensial di Indonesia.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Setiap negara di dunia melakukan pembangunan. Pembangunan dilakukan untuk menuju ke arah yang lebih baik. Indonesia merupakan negara berkembang yang sedang melakukan pembangunan di segala bidang dalam rangka meningkatkan pendapatan perkapitanya, pertumbuhan ekonomi, perekonomian yang maju dan mensejahterakan masyarakatnya. Dalam rangka menyukseskan pembangunan tersebut, pemerintah perlu mendorong kelancaran dan kelangsungan usaha perbankan dalam hal penghimpunan dana yang lebih besar dan diharapkan dana tersebut bersumber dari dalam negeri, serta mengalokasikannya ke sektor riil yang lebih produktif. Dengan demikian perbankan sebagai perantara keuangan dan sarana penunjang pembangunan menjadi semakin penting keberadaannya. Tidak dapat dipungkiri lagi bahwa lembaga keuangan mempunyai peranan penting dalam perkembangan perekonomian suatu negara.

Tumbuhnya sektor perbankan Nasional merupakan tujuan pemerintah agar bersama-sama dengan bank umum, pemerintah mampu menjadi kompetitor yang tangguh dan sehat. Diharapkan bank-bank pemerintah ini akan semakin sehat dan tangguh, sehingga dalam memenuhi kebutuhan masyarakat sesuai dengan rencana dan program pemerintah dalam rangka meningkatkan pembangunan di segala bidang.

Pembangunan nasional jangka panjang yang direncanakan pemerintah menitikberatkan pada pembangunan dalam bidang ekonomi. Agar pembangunan tersebut dapat dicapai dan berhasil dengan sukses, maka pembangunan nasional dilaksanakan dengan segenap kemampuan modal dan potensi dari dalam negeri yang harus dimanfaatkan seoptimal mungkin. Untuk mengerahkan dana investasi, bank merupakan suatu media yang tepat yaitu melalui perkreditan di berbagai jasa bank pada sektor perekonomian. Oleh karena itu sektor perbankan harus ikut berpartisipasi dalam pembangunan ekonomi tersebut.

Kondisi ekonomi yang terjadi pada pertengahan tahun 1997 menjadi momentum penting bagi perubahan dan perkembangan ekonomi Indonesia selanjutnya, termasuk perkembangan sektor riil. Industri properti sebagai salah satu kegiatan di sektor riil perkembangannya sangat bergantung pada kondisi ekonomi makro, di antaranya pertumbuhan ekonomi, inflasi, dan suku bunga perbankan. Sebelum krisis moneter, industri properti di Indonesia sangat bergantung pada dunia perbankan. Namun, pola hubungan antara lembaga keuangan dan industri properti ketika itu lebih menjurus pada praktik bisnis kotor. Ketika itu banyak dana jangka pendek di perbankan yang digunakan untuk membiayai sektor properti yang bersifat jangka panjang sehingga terjadi *mismatch* dalam pembiayaan sektor properti. Pada waktu itu, kucuran kredit ke sektor properti mendadak terhenti sehingga banyak perusahaan properti yang bangkrut dan terpaksa memberhentikan para karyawannya. (Tjahja Gunawan, Kompas 26 Februari 2004).

Menurut Simanungkalit (2004), sebelum krisis moneter jumlah kredit yang disalurkan perbankan nasional ke sektor properti sebesar Rp 78 triliun. Adapun yang mengalami kredit macet dan akhirnya terpaksa dialihkan ke Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) sebesar Rp 53 triliun. Sisanya, Rp 25 triliun, tetap berada di perbankan yang masih exist. BPPN memang telah melakukan berbagai upaya restrukturisasi utang perusahaan properti dan melaksanakan penjualan aset-aset properti melalui Program Penjualan Aset Properti (PPAP). Akan tetapi, aset properti berbeda dengan aset lainnya yang relatif bisa dijual dengan mudah kepada pihak lain. Aset properti, khususnya produk perumahan yang dibangun dalam skala luas, lebih melekat kepada pemiliknya, baik secara legal maupun emosional. Oleh karena itu, tidak heran bila yang membeli kembali aset-aset properti di BPPN adalah para pemilik lama. Bahkan, ada di antara pengusaha properti yang membeli kembali aset mereka di BPPN dengan pinjaman dari bank pemerintah dengan harga diskon pula. Oleh karena itu, sesungguhnya pola dan cara-cara yang dilakukan pengusaha di masa lampau sampai sekarang masih sama.

Pengalihan kredit macet sektor properti ke BPPN menyebabkan penurunan posisi kredit properti di perbankan pada tahun 1999. Namun, sejak tahun 1999 hingga tahun 2003 telah terjadi pertumbuhan kredit properti sebesar 78,98 % atau dari Rp 25,617 triliun menjadi Rp 45,850 triliun. Menurut Eko B. Supriyanto (2004), Direktur Biro Riset InfoBank, pertumbuhan terbesar kredit properti didorong oleh KPR dan KPA. Selama lima tahun terakhir, KPR dan KPA telah mengalami pertumbuhan 128,90 %.

Oleh karena itu, perbankan dan BI sebagai regulator di sektor keuangan hendaknya bisa memandang sektor properti secara proporsional. Meskipun demikian, tidak mudah untuk meyakinkan otoritas moneter bahwa sektor properti adalah unggulan sektor riil karena selain bisa memberikan kontribusi terhadap pertumbuhan ekonomi juga bisa membuka lapangan kerja baru

Selain sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, perumahan dan permukiman mempunyai fungsi yang sangat strategis sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya, dan peningkatan kualitas generasi mendatang, termasuk perannya sebagai pengejawantahan jati diri. Namun demikian, persoalan perumahan dan permukiman pada umumnya masih dianggap sebagai beban dan merupakan kebutuhan konsumtif semata. Dilain pihak, sektor perumahan dan permukiman sesungguhnya dapat berperan sebagai salah satu lokomotif perekonomian dan penciptaan lapangan kerja produktif. Sehingga, penyelenggaraan sektor perumahan dan permukiman dapat diletakkan sebagai bagian dari produktivitas kota / wilayah. (Aca Sugandhy, 2002)

Tingginya kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau masih belum dapat diimbangi dengan kemampuan penyediaan baik oleh masyarakat, dunia usaha maupun pemerintah. Secara nasional kebutuhan perumahan masih relatif besar. Sebagai gambaran status kebutuhan perumahan pada saat ini meliputi: (i) kebutuhan rumah yang belum terpenuhi (*backlog*) sebanyak 4,3 juta unit rumah, (ii) pertumbuhan kebutuhan rumah baru setiap tahunnya sebesar 800 ribu unit rumah; serta (iii) kebutuhan peningkatan kualitas

perumahan yang tidak memenuhi persyaratan layak huni sebanyak 13 juta unit rumah. (Aca Sugandhy, 2002)

Tabel 1.1
Jumlah Rumah Tangga di Indonesia
Berdasarkan Penguasaan Tempat Tinggal

Propinsi	Jumlah Rumah Tangga	RT Yang Belum Memiliki Rumah
Nanggroe Aceh D.	936,471	83,312
Sumatera Utara	2,566,216	316,672
Sumatera Barat	1,022,685	125,013
Riau	1,153,805	144,851
Jambi	592,722	68,789
Sumatera Selatan	1,674,767	136,315
Bengkulu	345,392	51,758
Lampung	1,615,010	51,302
DKI Jakarta	2,248,388	745,543
Jawa Barat	11,519,260	1,041,321
Jawa Tengah	7,849,269	246,861
D.I. Yogyakarta	923,968	148,312
Jawa Timur	9,519,966	491,711
Bali	801,516	87,638
Nusa Tenggara Barat	987,06	36,829
Nusa Tenggara Timur	794,359	37,41
Kalimantan Barat	845,265	34,613
Kalimantan Tengah	470,289	41,099
Kalimantan Selatan	786,814	63,117
Kalimantan Timur	613,724	110,042
Sulawesi Utara	757,885	41,118
Sulawesi Tengah	471,032	41,959
Sulawesi Selatan	1,760,541	115,697
Sulawesi Tenggara	400,628	21,233
Maluku	378,785	19,282
Irian Jaya	477,547	37,065

Sumber : Ditjen Perkim, PJM 2000 – 2004

Berdasarkan tabel 1.1 angka tertinggi rumah tangga yang belum memiliki rumah terdapat di Jawa Barat yaitu sebesar 1.041.321 dari 11.519.260 rumah tangga sedangkan angka terendah berada di wilayah

Maluku yaitu hanya sebesar 19.282 dari 378.785 rumah tangganya. Rumah tangga yang belum memiliki rumah ini tentu jumlahnya berbeda-beda tergantung dari jumlah rumah tangga di wilayah masing-masing Propinsi. Selain data jumlah rumah tangga yang belum memiliki rumah tersebut, di bawah ini merupakan rekapitulasi permintaan perumahan di Indonesia menurut Propinsi.

Tabel 1.2
Rekapitulasi Permintaan Perumahan di Indonesia

Propinsi	Pedesaan	Perkotaan	Total
N.A.D	13,547	69,765	83,312
Sumatera Utara	34,408	285,264	316,672
Sumatera Barat	16,297	108,716	125,013
Riau	52,539	93,312	144,851
Jambi	17,836	50,953	68,789
Sumatera Selatan	41,615	94,701	136,315
Bengkulu	14,326	37,432	51,758
Lampung	40,606	10,696	51,302
DKI Jakarta	0	745,543	745,543
Jawa Barat	135,905	906,226	1,041,321
Jawa Tengah	131,301	115,561	246,861
D.I Yogyakarta	2,481	145,831	148,312
Jawa Timur	185,309	306,402	491,711
Bali	14,544	73,094	87,638
Nusa Tenggara Barat	11,045	25,784	36,829
Nusa Tenggara Timur	1,515	35,895	37,41
Kalimantan Barat	20,212	14,401	34,613
Kalimantan Tengah	16,432	24,667	41,099
Kalimantan Selatan	31,675	31,442	63,117
Kalimantan Timur	21,898	88,144	110,042
Sulawesi Utara	24,798	16,321	41,118
Sulawesi Tengah	10,406	31,553	41,959
Sulawesi Selatan	15,465	100,232	115,697
Sulawesi Tenggara	8,5	12,733	21,233
Maluku	7,13	12,152	19,282
Irian Jaya	8,952	28,113	37,065

Sumber : Ditjen Perkim, PJM 2000 - 2004

Berdasarkan tabel 1.2 rekapitulasi permintaan perumahan di Indonesia, permintaan paling tinggi terdapat di Jawa Barat dengan total sebesar 1.041.321 unit. Sedangkan untuk permintaan paling rendah terdapat di Maluku dengan total 19.282 unit. Permintaan perumahan di Jawa barat paling tinggi karena wilayahnya memiliki jumlah rumah tangga yang paling tinggi diantara propinsi – propinsi yang lain. Sedangkan permintaan rumah di Maluku paling rendah karena jumlah rumah tangga yang belum memiliki rumah di Maluku sangat sedikit disamping jumlah rumah tangga yang dimiliki sedikit pula. Perbedaan rekapitulasi permintaan rumah pada tiap propinsi ini tergantung pada jumlah rumah tangga pada masing – masing propinsi. Rekapitulasi permintaan perumahan ini dibedakan menjadi pedesaan dan perkotaan karena permintaan perumahan di desa dan di kota berbeda jauh. Dapat dilihat bahwa permintaan perumahan di kota lebih besar dibanding permintaan rumah di desa. Hal ini disebabkan karena kota merupakan pusat pertumbuhan ekonomi sehingga orang lebih memilih tinggal dan memiliki rumah di kota dibanding di desa. Di DKI Jakarta permintaan perumahan di pedesaan tidak ada karena wilayah DKI Jakarta sebagian besar merupakan daerah perkotaan sehingga tidak memiliki daerah pedesaan.

Berdasar uraian di atas maka menarik untuk mengetahui faktor - faktor yang mempengaruhi penyaluran kredit properti residensial di Indonesia, seperti tingkat suku bunga, tingkat inflasi, tingkat pertumbuhan ekonomi dan jumlah penduduk.

B. Rumusan Masalah Penelitian

1. Apakah tingkat suku bunga berpengaruh terhadap penyaluran kredit properti residensial di Indonesia?
2. Apakah tingkat inflasi berpengaruh terhadap penyaluran kredit properti residensial di Indonesia?
3. Apakah tingkat pertumbuhan ekonomi berpengaruh terhadap penyaluran kredit properti residensial di Indonesia?
4. Apakah jumlah penduduk berpengaruh terhadap penyaluran kredit properti residensial di Indonesia?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan :

- a. Untuk menganalisis pengaruh tingkat suku bunga terhadap penyaluran kredit properti residensial di Indonesia.
- b. Untuk menganalisis pengaruh tingkat inflasi terhadap penyaluran kredit properti residensial di Indonesia.
- c. Untuk menganalisis pengaruh tingkat pertumbuhan ekonomi terhadap penyaluran kredit properti residensial di Indonesia.
- d. Untuk menganalisis pengaruh jumlah penduduk terhadap penyaluran kredit properti residensial di Indonesia.

2. Manfaat :

- a. Memberikan gambaran dan masukan kepada pihak yang berkompeten dalam hal penyaluran kredit properti residensial di Indonesia.
- b. Bagi Pemerintah, hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan pertimbangan dalam menentukan beberapa kebijakan terhadap penyaluran kredit properti residensial di Indonesia.
- c. Bagi penulis merupakan tambahan pengetahuan dari dunia praktisi yang disesuaikan dengan pengetahuan teoritis yang terdapat di berbagai kuliah.
- d. Bagi peneliti berikutnya, penelitian ini bisa menjadi sumber informasi terutama yang berminat pada masalah yang sama dengan analisis dan data yang lebih komprehensif.

D. Sistematika Penulisan

Unsur-unsur pokok yang dimuat dalam skripsi akan dijabarkan dalam bentuk bab-bab dengan sistematika penulisan sebagai berikut :

- | | |
|---------|-----------------------------------|
| BAB I | : Pendahuluan |
| BAB II | : Tinjauan Umum Subyek Penelitian |
| BAB III | : Kajian Pustaka |
| BAB IV | : Landasan Teori dan Hipotesis |
| BAB V | : Metode Penelitian |
| BABVI | : Analisis dan Pembahasan |
| BAB VII | : Simpulan dan Implikasi |

BAB II

TINJAUAN UMUM DAN SUBYEK PENELITIAN

A. Perkembangan Properti Residensial di Indonesia

Perkembangan properti residensial di Indonesia dari tahun ke tahun mengalami peningkatan. Walaupun belum ada lembaga atau instansi yang memiliki data base lengkap tentang perkembangan dunia properti tersebut. Padahal data base itu sangat diperlukan tidak hanya bagi para pelaku di bisnis ini melainkan juga pihak-pihak lain yang terkait.

Riset yang dilakukan oleh Pusat Studi Properti Indonesia mencatat sepanjang tahun 2004 total nilai proyek-proyek baru properti mencapai Rp 66,17 triliun. Jumlah ini meningkat 33 % dibandingkan tahun 2003 yang berjumlah Rp 49,55 triliun. Sedangkan nilai dana yang berhasil ditarik ke proyek-proyek perumahan pada tahun 2004 mencapai Rp 11,57 triliun, naik 32 % dibandingkan tahun 2003 yang berjumlah Rp 8,7 triliun.

Kalangan pengembang menilai sektor properti di Indonesia masih tetap merupakan salah satu penggerak pertumbuhan ekonomi nasional, disamping banyak menyerap tenaga kerja juga berdampak positif bagi pertumbuhan berbagai sektor industri seperti industri semen, konstruksi dan bahan bangunan. Sedangkan, kebutuhan masyarakat akan rumah terus meningkat yang pada gilirannya akan memacu pertumbuhan industri konstruksi dan industri bahan bangunan yang produknya banyak dibutuhkan oleh sektor properti.

B. Penyaluran Kredit Properti Residensial di Indonesia

Kredit properti dibedakan menjadi tiga kategori, yakni kredit konstruksi, kredit real estate, kredit residensial yang terdiri dari kredit pemilikan rumah (KPR) dan kredit pemilikan apartemen (KPA). Kredit untuk residensial, dari tahun ke tahun terus mengalami peningkatan. Tahun 2003, total kredit untuk sektor ini mencapai Rp 46,986 triliun, sedangkan peningkatan kredit dari tahun 2003 ke tahun 2004 mencapai 43 %.

Bank Indonesia mencatat, tahun 2004 total outstanding kredit properti di perbankan sebesar Rp 60 triliun, porsi KPR dan KPA mencapai sebesar 60,3 %. Sisanya diisi oleh kredit konstruksi dan kredit real estat.

Menurut Statistik Ekonomi dan Keuangan Indonesia (SEKI) yang diterbitkan Bank Indonesia, data kredit properti sebanyak 12 % lebih dari total kredit dalam rupiah dan valuta asing mengucur ke sektor properti. Per tahun 2004 jumlahnya mencapai Rp 67,287 triliun dari total kredit Rp 555 triliun. Sedangkan posisi kredit rupiah dan valas untuk properti pada tahun 1997 yang hanya mencapai Rp 64,615 triliun. Artinya, posisi kredit properti pada saat krisis terjadi sudah terlampaui dengan posisi kredit tahun 2004.

Menurut Jos Luhukay, Presiden Direktur Lippo Bank, saat ini sektor properti merupakan salah satu sektor yang paling besar pertumbuhannya dibandingkan sektor lainnya. Mengacu pada data Bank Indonesia, pada tahun 2004 besaran rasio kucuran kredit perbankan terhadap modal atau LDR (*Loan to Deposit Ratio*) mencapai 53 % dengan pertumbuhan pinjaman (*loan*) sebesar 20-30 %. Artinya kondisi yang cukup bagus (Sinar Harapan, 2004).

C. Gambaran Industri Perumahan di Indonesia

Jawatan Perumahan Rakyat (JPR) sudah berdiri semenjak tahun 1952. Pada masa itu kebijaksanaan pembangunan perumahan dan pemukiman di Indonesia lebih terfokus pada masalah kekurangan rumah, baik secara kuantitas maupun kualitas. Pada dekade 70-an terjadi perubahan konsep pembangunan perumahan ke konsep pembangunan pemukiman, dan dari konsep penyediaan rumah oleh Pemerintah (*top-down app*) kemampuan masyarakat/menempatkan masyarakat sebagai subjek pembangunan (*bottom-up app*).

Bicara tentang industri perumahan, maka diuraikan beberapa aspek :

1. Tanah. Ciri khas tanah adalah sifatnya yang tetap, oleh sebab itu tidak semua pihak mampu menguasai lahan untuk membangun perumahan disebabkan adanya peraturan - peraturan yang menyangkut bangunan dan pemilikan tanah pada suatu wilayah administratif. Karena sifat tanah yang relatif tetap maka semakin pesatnya pembangunan perumahan input tanah menjadi langka dan harga tanah terus menerus meningkat terutama di perkotaan.
2. Dana. Pembiayaan / pendanaan merupakan faktor penting yang perlu mendapat perhatian oleh Pemerintah dalam menentukan kebijakannya. Pendanaan pada industri perumahan berasal dari sektor perbankan. Kondisi perbankan pasca krisis pada tahun 1997 saat ini sudah menampakkan titik terang. Sebagian besar bank melakukan ekspansi kredit pada sektor properti khususnya

residensial. Ini ditandai dengan lebih dominannya kredit properti residensial yaitu KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dan KPA (Kredit Pemilikan Apartemen) yang disalurkan. Sehingga dilihat dari penyalurannya kredit properti residensial memiliki prospek yang sangat bagus dimasa mendatang.

3. Infrastruktur artinya dalam industri perumahan dan pemukiman patut mendapat perhatian, karena berpengaruh terhadap efisiensi pengadaan rumah. Pengadaan infrastruktur tidaklah mudah, jika kekurangan maka suatu wilayah tidak dapat berkembang secara optimal. Sebaliknya jika berlebihan akan terjadi pemborosan. Dalam hal ini Pemerintah yang harus berperan untuk menyediakan infrastruktur.
4. Aspek produksi yang menyangkut unsur pengembang (*developer*) dan broker rumah. Pengembang / *developer* dan broker rumah adalah pihak-pihak yang terlibat dalam proses pengadaan dan pemasaran perumahan.
5. Aspek penggunaan yang menyangkut pembeli rumah / konsumen. Konsumen adalah pihak yang terlibat sebagai pengguna rumah dan bertindak sebagai penentu. Pembeli rumah/konsumen (*captive market*) menentukan keberhasilan *developer* dalam membangun proyek perumahan. Semakin tinggi harga rumah yang ditawarkan *developer* maka permintaan rumah akan menurun.

BAB III

KAJIAN PUSTAKA

A. Fajriyanto

Skripsi tahun 1994 dengan judul “Analisis yang mempengaruhi Permintaan Kredit Pemilikan Rumah di Indonesia Tahun 1976 - 1993”. Metode yang digunakan adalah regresi linear berganda. Hasil yang diperoleh adalah sebagai berikut :

1. Pendapatan masyarakat ternyata mempunyai pengaruh yang nyata dan positif terhadap jumlah rumah yang diminta.
2. Adanya kebijakan pemerintah berpengaruh secara nyata dan positif terhadap jumlah rumah yang diminta.
3. Inflasi ternyata tidak mempunyai pengaruh terhadap jumlah rumah yang diminta.
4. Tabungan mempunyai pengaruh positif terhadap jumlah rumah yang diminta.

B. Tarjo Suhendar

Skripsi tahun 1999 dengan judul “Faktor – faktor yang Mempengaruhi Peluang Pembelian Properti Residensial di daerah Kabupaten Sleman Yogyakarta”. Metode yang digunakan adalah regresi linear probability. Variabel independen yang digunakan dalam penelitian ini secara individual berpengaruh secara signifikan terhadap variabel dependen. Hasil yang diperoleh adalah sebagai berikut :

BAB IV

LANDASAN TEORI DAN HIPOTESIS

A. Landasan Teori

1. Pengertian Properti Residensial / Perumahan

Rumah / perumahan merupakan salah satu kebutuhan primer manusia selain pangan dan sandang. Sehingga kebutuhannya harus terpenuhi walaupun dalam kondisi yang paling sederhana. Pengertian rumah dan perumahan tersebut menurut UU Perumahan dan Pemukiman Indonesia Bab 1 Pasal 1 adalah sebagai berikut :

- a. Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.
- b. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal / lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan.

Menurut Siswono Yudohusodo (1991) dalam bukunya “Rumah untuk Seluruh Rakyat” menjelaskan rumah / perumahan memiliki hakekat dan fungsi yang lebih mendalam khususnya untuk masyarakat Indonesia adalah sebagai berikut :

- a. Rumah / Perumahan disuatu tempat dapat mencerminkan taraf hidup, kesejahteraan, kepribadian dan peradaban manusia sebagai masyarakat suatu bangsa.

- b. Rumah / Perumahan bukan sekedar benda mati, tetapi perumahan merupakan proses bermukim yang pada hakekatnya adalah hidup bersama, maka fungsi rumah dalam kehidupan adalah sebagai tempat tinggal dalam suatu lingkungan yang mempunyai sarana dan prasarana yang diperlukan oleh manusia untuk memasyarakatkan diri.
- c. Dilihat dari proses bermukim, rumah merupakan sarana pengamanan bagi diri manusia, memberi ketentraman hidup dan sebagai pusat kegiatan budaya, sehingga dalam skala nasional, rumah berperan dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa.
- d. Dalam fungsi sebagai alat pengamanan diri, rumah tidak dimaksudkan untuk pelindung yang menutup diri penghuninya seperti sebuah benteng, tetapi pelindung yang justru harus membuka diri dan menyatu sebagai bagian dari lingkungannya.
- e. Sebagai insan sosial, manusia memandang fungsi rumah dalam lingkup pemenuhan kebutuhan kehidupan sosial budaya dalam masyarakat.
- f. Rumah mempunyai fungsi ekonomi karena memiliki rumah merupakan investasi jangka panjang yang akan memperoleh jaminan penghidupan di masa depan.

- g. Perumahan merupakan kebutuhan dasar yang sifatnya struktural, yaitu sebagai bagian dari kehidupan dan kesejahteraan rakyat.

2. Teori Kredit

a. Falsafah Kredit

Kata “kredit” berasal dari bahasa Latin *credere* yang berarti percaya atau *to believe* atau *to trust*. Oleh karena itu, dasar pemikiran persetujuan pemberian kredit oleh suatu lembaga keuangan/bank kepada seseorang atau badan usaha berlandaskan kepercayaan (Thomas Suyatno dkk, 1992, 12).

Dalam pengertian nasional sesuai UU No. 7 Tahun 1992 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 jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan.

b. Unsur-unsur Kredit

Dalam pengertian kredit tersebut di atas terkandung unsur-unsur kredit itu sendiri, yaitu unsur : (Thomas Suyatno dkk, 1992, 14)

1. Waktu, yang menyatakan bahwa ada jarak antara saat persetujuan pemberian kredit dan pelunasannya.

2. Kepercayaan, yang melandasi pemberian kredit oleh pihak kreditur kepada debitur, bahwa setelah jangka waktu tertentu debitur akan mengembalikannya sesuai kesepakatan yang disetujui oleh kedua pihak.
3. Penyerahan, yang menyatakan bahwa pihak kreditur menyerahkan nilai ekonomi kepada debitur yang harus dikembalikannya setelah jatuh tempo.
4. Risiko, yang menyatakan adanya risiko yang mungkin timbul sepanjang jarak antara saat memberikan dan pelunasannya.
5. Persetujuan / perjanjian, yang menyatakan bahwa antara kreditur dan debitur terdapat suatu persetujuan dan dibuktikan dengan suatu perjanjian.

c. Jenis – jenis Kredit

Dalam sistem ekonomi yang hidup dalam masyarakat, bermacam kegiatan usaha dilakukan oleh para pelaku – pelaku ekonomi. Hal ini ternyata diikuti pula oleh bermacam – macam jenis kredit yang diciptakan untuk melayani kebutuhan masyarakat. Pihak lembaga perkreditan atau bank wajib mengetahui sungguh – sungguh jenis kredit mana yang paling baik untuk membantu membiayai para konsumennya tersebut.

Untuk itu ada beberapa jenis kredit, yaitu : (Thomas Suyatno dkk, 1992, 19)

1. Kredit dilihat dari sudut tujuannya

a. Kredit Konsumtif

Yaitu kredit yang diberikan dengan tujuan untuk memperlancar jalannya proses konsumsi.

b. Kredit Produktif

Yaitu kredit yang diberikan dengan tujuan untuk memperlancar jalannya proses produksi.

c. Kredit Perdagangan

Yaitu kredit yang diberikan dengan tujuan untuk membeli barang-barang untuk dijual lagi.

2. Kredit dilihat dari jangka waktunya

a. Kredit jangka pendek

Yaitu kredit yang berjangka waktu maksimum 1 tahun.

b. Kredit jangka menengah

Yaitu kredit yang diberikan yang berjangka waktu antara 1 sampai 3 tahun.

c. Kredit jangka panjang

Yaitu kredit yang diberikan yang berjangka waktu lebih dari 3 tahun.

3. Kredit dilihat dari sudut jaminannya

a. Kredit tanpa jaminan

Kredit tanpa jaminan atau kredit blanko, di Indonesia menurut Undang-undang No. 14 / 1967 dilarang untuk

diberikan oleh lembaga perkreditan / Bank (pasal 24 ayat 1).

b. Kredit dengan jaminan

Jaminan yang diberikan untuk suatu kredit dapat terdiri atas:

- Jaminan barang, baik barang tetap maupun barang tidak tetap (bergerak).
- Jaminan pribadi, yaitu suatu perjanjian dimana satu pihak menyanggupi pihak lainnya (*kreditur*) bahwa ia menjamin pembayarannya suatu utang apabila si terutang (*kreditur*) tidak menepati kewajibannya.
- Jaminan efek-efek saham, obligasi dan sertifikat yang terdaftar di bursa efek.

4. Kredit menurut sektor ekonomi

- a. Sektor pertanian, perkebunan dan sarana pertanian
- b. Pertambangan
- c. Perindustrian
- d. Listrik, gas dan air
- e. Konstruksi
- f. Perdagangan, restoran dan hotel
- g. Pengangkutan, pergudangan dan komunikasi
- h. Jasa-jasa dunia usaha

i. Jasa-jasa sosial / masyarakat

d. Sasaran Kegiatan Perkreditan

Sebagai salah satu unit usaha, proses kegiatan perkreditan merupakan usaha untuk mencapai sasaran kredit itu sendiri, yang berupaya untuk : (Moh. Tjoekam, 1999, 2)

- a) Memelihara keamanannya, yaitu bank harus menerima kembali nilai ekonominya setelah jangka waktu tertentu sesuai dengan perjanjian.
- b) Penggunaannya terarah, yaitu kredit tersebut sungguh-sungguh dipakai oleh debitur sesuai perencanaan perusahaan untuk meningkatkan kinerja kegiatan usaha dan terbukti sampai pada objek kredit.
- c) Mendatangkan hasil usaha, yaitu memberikan hasil lebih kepada bank, debitur dan otorita moneter, sehingga mampu menimbulkan *backward* dan *foreward linkage* kepada masyarakat luas.

e. Manfaat Kredit

Perkreditan melibatkan beberapa pihak : kreditur (bank), debitur (penerima kredit), otorita moneter, dan bahkan masyarakat pada umumnya. Oleh karena itu, tujuan perkreditan berbeda-beda dan tergantung pada pihak-pihak tersebut. (Moh. Tjoekam, 1999, 3)

a) Bagi Kreditur (Bank) :

- 1) Perkreditan merupakan sumber utama pendapatannya.

- 2) Pemberian kredit merupakan perangsang pemasaran produk-produk lainnya dalam persaingan.
- 3) Perkreditan merupakan instrumen penjaga likuiditas, solvabilitas dan profitabilitas bank.

b) Bagi Debitur :

- 1) Kredit berfungsi sebagai sarana untuk membuat kegiatan usaha makin lancar dan kinerja usaha semakin baik daripada sebelumnya.
- 2) Kredit meningkatkan minat berusaha dan keuntungan sebagai jaminan kelanjutan kehidupan perusahaan.
- 3) Kredit memperluas kesempatan berusaha dan bekerja dalam perusahaan.

c) Bagi Otorita :

- 1) Kredit berfungsi sebagai instrumen moneter.
- 2) Kredit berfungsi untuk menciptakan kesempatan berusaha dan kesempatan kerja yang memperluas sumber pendapatan dan kemungkinan membuka sumber-sumber pendapatan negara.
- 3) Kredit berfungsi sebagai instrumen untuk ikut serta meningkatkan mutu manajemen dunia usaha, sehingga terjadi efisiensi dan mengurangi pemborosan.

d) Bagi Masyarakat :

- 1) Kredit dapat menimbulkan *backward* dan *forward* linkage dalam kehidupan perekonomian.
 - 2) Kredit mengurangi pengangguran, karena membuka peluang berusaha, bekerja dan pemerataan pendapatan.
 - 3) Kredit meningkatkan fungsi pasar, karena ada peningkatan daya beli.
- e) Fungsi kredit perbankan dalam kehidupan perekonomian dan perdagangan :
- 1) Kredit pada hakikatnya dapat meningkatkan daya guna uang.
 - 2) Kredit dapat meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang.
 - 3) Kredit dapat meningkatkan daya guna dan peredaran barang.
 - 4) Kredit sebagai salah satu alat stabilitas ekonomi.
 - 5) Kredit dapat meningkatkan kegairahan berusaha.
 - 6) Kredit dapat meningkatkan pemerataan pendapatan.
 - 7) Kredit sebagai alat untuk meningkatkan hubungan internasional.

3. Sistem pembiayaan Perumahan dan Pemukiman

Pembangunan perumahan dan pemukiman diperlukan suatu kebijaksanaan untuk mengembangkan sistem pembiayaan perumahan dan pemukiman terpadu, yaitu keseluruhan komponen mekanisme pelaksanaan

operasional pembiayaan yang menyangkut pengarahannya, pengumpulan serta pemupukan dana untuk mencapai tujuan pembangunan perumahan.

Sistem pembiayaan tersebut bersifat menyeluruh karena mencakup seluruh komponen yang terdiri dari : (C. Djemabut, 1986)

- a. Lembaga keuangan bidang perumahan yang diperlukan, yaitu Bank Tabungan Perumahan yang diperlukan, yaitu Lembaga Pembiayaan Pemilikan Perumahan serta Badan Usaha Bersama Simpan Pinjam Perumahan.
- b. Dana yang diperlukan dan cara dana tersebut dikerahkan dari masyarakat.
- c. Penggunaan dana yang tersedia untuk pembangunan perumahan dan pemukiman, termasuk sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dan sistem penyewaan.
- d. Rangsangan, kebijaksanaan perpajakan, bantuan dan subsidi Pemerintah.

Selanjutnya dalam rangka mengembangkan sistem pembiayaan perumahan dan pemukiman diperlukan rangkaian peraturan perundang-undangan yang mendukung baik mencakup faktor kelembagaan, cara pengerahan dana maupun pemanfaatannya. Dengan demikian selain menyeluruh, sistem tersebut juga terpadu, karena masing-masing komponen dan mekanisme pembiayaan tidak berdiri sendiri, melainkan saling berkaitan.

Pengerahan dana akan berhasil jika sekaligus dikembangkan sistem kelembagaan keuangan perumahan yang diperlukan. Dana yang telah dikerahkan, dikelola serta dialokasikan pemanfaatannya oleh lembaga-lembaga keuangan perumahan tersebut. Jenis lembaga keuangan perumahan disesuaikan dengan cara pengerahan dana dari masyarakat.

Bank Tabungan Pembangunan Perumahan merupakan salah satu lembaga keuangan khusus yang diperlukan dalam menunjang pembangunan perumahan dan pemukiman yang ditinjau dari aspek pembiayaannya. Pengerahan dana yang diterima dari masyarakat dilakukan lewat usaha tabungan suka rela (*voluntary saving*) atau usaha tabungan berdasarkan perjanjian kepemilikan rumah (*contractual saving for home ownership*). Kemudian disalurkan kepada warga masyarakat yang akan membangun, membeli ataupun yang akan memperbaiki rumahnya. Setelah melunasi sejumlah uang muka, orang yang bersangkutan akan memperoleh Kredit Pemilikan Rumah atau kredit yang dapat digunakan untuk membangun rumah sendiri atau untuk memperbaiki rumah yang ada. Jadi, Bank Tabungan Pembangunan Perumahan adalah Bank Calon Pemilik Rumah. (C. Djemabut, 1986)

Dana yang dikumpulkan berdasar sistem pengerahan dana masyarakat melalui lembaga-lembaga keuangan perumahan akan diarahkan dan dialokasikan bagi masyarakat yang memerlukan rumah, bagi pemerintah atau instansi pemerintah yang akan membangun perumahan untuk disewakan / dijual dengan harga murah, bagi perusahaan

pembangunan perumahan dan kontraktor yang membangun perumahan dan pemukiman, serta bagi sektor industri penunjang. Warga masyarakat yang memerlukan rumah, memerlukan dana untuk membiayai pembangunan atau untuk dapat membeli rumah secara angsuran, atau dipergunakan untuk memugar dan memperbaiki maupun membangun rumah secara bertahap. Instansi pemerintah yang membangun perumahan dan pemukiman bagi golongan masyarakat berpendapatan rendah / sedang, memerlukan banyak dana investasi untuk prasarana dan fasilitas lingkungan serta untuk keperluan konstruksi bangunan. Demikian pula perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman kalangan industri yang menghasilkan bahan bangunan memerlukan dana investasi serta modal kerja untuk melancarkan penyediaan serta distribusi.

Kegiatan pengaliran dana di satu pihak dan alokasi dana di pihak lain merupakan fungsi dan peranan dari lembaga-lembaga keuangan perumahan yang ditunjang oleh instansi keuangan lainnya. Fungsi dan peran tersebut sangat penting bagi pembangunan perumahan.

Sifat dana-dana yang dapat dimanfaatkan untuk pembiayaan perumahan rakyat baik untuk tujuan pembangunan maupun untuk pemilikan adalah : (C. Djemabut, 1986)

- a. Harus relatif murah, dalam pengertian bahwa biaya dana haruslah sedemikian rupa sehingga tingkat bunga pinjaman (Bunga KPR) masih dalam jangkauan masyarakat yang memerlukannya.

- b. Dapat dimanfaatkan untuk jangka panjang yaitu sekitar 20 tahun.
- c. Penyediaan dana harus berlangsung terus, teratur, dan tepat waktu pengadaannya sesuai dengan program pembangunan perumahan rakyat yang sifatnya terus-menerus.
- d. Dalam jumlah besar, karena pengadaan perumahan rakyat mempunyai skala yang besar sesuai dengan jumlah penduduk Indonesia yang cukup besar.
- e. Aman dalam arti pelaksanaan program pembangunan perumahan rakyat dapat dilakukan tanpa gangguan keuangan yang berarti sebagai akibat kebijaksanaan / situasi moneter.

Ciri pembiayaan perumahan mengandung kekhususan tersendiri yang menyebabkan berbeda dengan yang lain :

- a. Jangka pinjaman yang lama, 15 – 20 tahun.
- b. Nilai kredit yang dibutuhkan disesuaikan dengan harga tipe rumah standar yang ditetapkan berdasarkan kebijaksanaan pemerintah.
- c. Sebagian besar dari kebutuhan dana harus disediakan sendiri oleh pemohon KPR, berupa uang muka.
- d. Pinjaman akan dicicil secara rutin sepanjang waktu sampai pokok pinjaman dan bunga dapat dilunasi.

Pengerahan dana untuk pembangunan perumahan dan pemukiman bagi berbagai golongan pendapatan dalam masyarakat, ternyata tidak

semua orang mempunyai kemampuan dan keterjangkauan yang sama. Oleh karena itu ada berbagai alternatif yang mungkin dapat ditempuh. Golongan pendapatan menengah keatas, dapat mengikuti mekanisme pasar, baik dengan membeli dengan sistem KPR yang disediakan oleh lembaga keuangan perumahan non BTN, seperti bank-bank komersial / lembaga keuangan pembiayaan perumahan. Untuk golongan pendapatan rendah dan sedang dapat mengikuti sistem KPR-BTN.

4. Teori Tingkat Bunga

Bunga / interest adalah sejumlah uang yang dibayarkan oleh peminjam kepada pemberi pinjaman, pemberi pinjaman harus diberi balas jasa atas hilangnya kesempatan konsumsi saat ini. Tingkat bunga adalah bunga per tahun sebagai prosentase dari jumlah yang dipinjamkan (William A. Mc Bachern).

Harga properti cenderung akan naik di saat pendapatan per kapita juga naik. Hal ini terjadi dalam perekonomian yang maju pesat, di mana lapangan pekerjaan yang tersedia cukup banyak, di mana semakin banyak orang yang bekerja. Karena tingkat ketergantungan dari para pembeli rumah sekarang ini sangat terkait dengan kredit kepemilikan rumah, meningkatnya permintaan akan rumah sangat sensitif terhadap perkembangan tingkat suku bunga. Semakin tinggi tingkat suku bunga yang ditawarkan, semakin tinggi besarnya dana yang harus dibayarkan untuk kredit tersebut setiap bulannya dan semakin kurang kemampuan masyarakat untuk membeli rumah saat itu. Untuk alasan ini juga harga

properti cenderung akan turun di saat tingkat suku bunga meningkat demikian juga sebaliknya ketika tingkat suku bunga menurun maka harga properti cenderung akan naik. Salah satu determinan permintaan rumah yang penting adalah tingkat bunga riil. Banyak orang menggunakan KPR untuk membeli rumah mereka. Tingkat bunga adalah biaya pinjaman. Bahkan beberapa orang yang tidak harus meminjam untuk membeli rumah akan merespon tingkat bunga tersebut, karena tingkat bunga adalah biaya oportunitas dari memegang kekayaan dalam bentuk rumah dibanding menaruhnya di bank. Karena itu, penurunan tingkat bunga akan meningkatkan permintaan rumah, yang otomatis akan meningkatkan penyaluran KPR. (Mankiw, 1995, 464)

5. Teori Inflasi

Inflasi merupakan suatu proses kenaikan harga – harga barang – barang umum secara terus menerus.

Menurut sebabnya inflasi dibedakan menjadi 2 yaitu :

a. Demand – Pull Inflation

Inflasi yang timbul karena adanya kenaikan permintaan total yang terlalu kuat. Sedangkan produksi telah berada pada kesempatan kerja penuh.

Permintaan masyarakat akan barang-barang meningkat karena kenaikan permintaan luar negeri akan barang ekspor, bertambahnya pengeluaran investasi swasta karena kredit yang

murah, dan bertambahnya pengeluaran pemerintah yang dibiayai dengan pencetakan uang.

b. Cost – Push Inflation

Inflasi yang timbul karena kenaikan ongkos produksi, yang disebabkan oleh keberhasilan serikat buruh dalam meningkatkan tingkat upah, kenaikan harga BBM, dan kenaikan harga sarana produksi yang didatangkan dari luar negeri.

Seiring dengan kenaikan laju inflasi, maka penyaluran kredit properti akan mengalami penurunan. Perekonomian di Indonesia yang selalu didominasi oleh inflasi menyebabkan daya beli masyarakat menjadi rendah dikarenakan harga – harga yang terus melambung tinggi, sehingga ketika inflasi naik secara terus-menerus, masyarakat enggan berkonsumsi untuk masa datang, dalam arti lebih memilih memenuhi kebutuhan sekarang daripada untuk membeli rumah / berinvestasi di bidang perumahan. Namun, masyarakat Indonesia dalam membeli rumah tidak selalu berpegang pada inflasi tetapi semata-mata karena untuk memenuhi kebutuhan pokoknya. Alasan utama masyarakat Indonesia mengindahkan faktor inflasi karena pada perekonomian di Indonesia selalu didominasi oleh inflasi, jadi bukan merupakan hal baru bagi masyarakat. Sehingga dengan adanya laju inflasi yang semakin tinggi menyebabkan penyaluran kredit properti residensial menjadi berkurang. (Sunarsip, CIR, 2005)

6. Teori Pertumbuhan Ekonomi

Pertumbuhan ekonomi merupakan kegiatan dalam perekonomian yang menyebabkan barang dan jasa yang diproduksi dalam masyarakat bertambah dan kemakmuran masyarakat meningkat. Tingkat pertumbuhan ekonomi dihitung dari pertambahan PNB / PDB yang berlaku dari tahun ke tahun. Pertumbuhan ekonomi sebuah negara, ikut mempengaruhi pergerakan harga properti. Apabila perekonomian bertumbuh dengan baik dan tingkat pengangguran juga menurun, banyak anggota masyarakat mampu membeli rumah sehingga pasar properti akan tumbuh dengan pesat. Ini ditandai dengan meningkatnya jumlah penyaluran kredit properti. Sebaliknya bila perekonomian menurun (masa resesi) dan pekerjaan sangat sulit diperoleh, masyarakat akan menunda membeli rumah. Akibatnya penyaluran kredit properti pun akan mengalami penurunan (Mankiw, 1995).

7. Teori Pertumbuhan Penduduk

Trend kenaikan harga properti akan sangat dipengaruhi oleh kenaikan angka pertumbuhan penduduk di sebuah negara atau daerah. Di negara dengan kenaikan angka populasi berlipat, angka pertumbuhan jumlah keluarga di masa depan juga bertambah tinggi yang pada akhirnya mengakibatkan meningkatnya permintaan akan tanah atau rumah. Apabila tanah atau rumah yang tersedia tidak dapat memenuhi semua permintaan maka akibat selanjutnya adalah kenaikan harga properti. Sebaliknya, apabila tingkat pertumbuhan jumlah penduduk sebuah negara menurun,

yang mengakibatkan berlebihnya persediaan tanah atau rumah daripada yang bisa diserap oleh masyarakat, maka harga properti pun akan menurun. Tingkat pertumbuhan jumlah penduduk yang menurun, juga akan menyebabkan permintaan kredit properti yang menurun pula. Ini disebabkan jumlah penduduk mempengaruhi permintaan rumah. Sebaliknya, permintaan kredit properti akan mengalami kenaikan seiring dengan pertumbuhan jumlah penduduk. (Kotler, 2000)

B. Hipotesis

Berdasarkan latar belakang dan permasalahannya dapat diajukan beberapa hipotesa. Hipotesa ini merupakan jawaban sementara dari permasalahan dan tidak terlepas dari kerangka teori yang terkait.

1. Tingkat suku bunga diduga berpengaruh secara negatif dan signifikan terhadap penyaluran kredit properti residensial di Indonesia.
2. Tingkat inflasi diduga berpengaruh secara negatif dan signifikan terhadap penyaluran kredit properti residensial di Indonesia.
3. Tingkat pertumbuhan ekonomi diduga berpengaruh secara positif dan signifikan terhadap penyaluran kredit properti residensial di Indonesia.
4. Jumlah penduduk diduga berpengaruh secara positif dan signifikan terhadap penyaluran kredit properti residensial di Indonesia.

BAB V

METODE PENELITIAN

A. Variabel Penelitian

1. Tingkat Suku bunga

Tingkat suku bunga di dalam penelitian ini menggunakan suku bunga SBI (Sertifikat Bank Indonesia) yang dipublikasikan secara tahunan oleh Bank Indonesia dalam kurun waktu 1984 – 2004.

2. Tingkat Inflasi

Tingkat inflasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah laporan inflasi berdasarkan perhitungan inflasi tahunan yang dipublikasikan oleh Bank Indonesia dalam kurun waktu 1984 – 2004.

3. Tingkat Pertumbuhan ekonomi

Tingkat pertumbuhan ekonomi yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan PDB (Produk Domestik Bruto) atas dasar harga konstan yang dipublikasikan oleh Badan Pusat Statistik Indonesia. Dimana cara penghitungannya adalah PDB tahun dihitung dikurangi PDB tahun lalu. Kemudian hasilnya dibagi dengan PDB tahun lalu, kemudian dikalikan 100 %.

4. Jumlah Penduduk

Jumlah penduduk yang digunakan dalam penelitian ini yaitu penduduk dan laju pertumbuhan penduduk menurut propinsi yang dipublikasikan oleh Badan Pusat Statistik Indonesia. Adapun jumlah

penduduk yang dipublikasikan hanya tahun 1980, 1990 dan 2000 beserta laju pertumbuhan penduduk per tahun 1980 – 1990, 1990 – 2000 dan 2000 – 2004. Kemudian untuk mencari jumlah penduduk per tahunnya maka jumlah penduduk yang dipublikasikan dikali dengan laju pertumbuhan penduduk sesuai tahun masing – masing.

B. Jenis dan Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini dapat dikategorikan sebagai data *time series*. Data tersebut merupakan data sekunder yang diperoleh dari Bank Indonesia maupun Badan Pusat Statistik (BPS) Indonesia.

C. Metode Analisis

1. Model Analisis

Penyaluran kredit properti di Indonesia dipengaruhi oleh faktor ekonomi, sosial, serta politik. Dengan demikian dibentuk fungsi :

$$KP = f(E,S,P)$$

Dimana :

KP = Penyaluran Kredit Properti di Indonesia

E = Faktor Ekonomi

S = Faktor Sosial

P = Faktor Politik

Dengan asumsi faktor politik aman, penelitian ini akan menganalisis faktor ekonomi dan sosial saja. Faktor ekonomi yang akan diteliti adalah tingkat suku bunga, tingkat inflasi dan tingkat pertumbuhan

ekonomi, sedangkan faktor sosial yang akan diteliti adalah jumlah penduduk. Dengan demikian hal tersebut dapat diformulasikan sebagai berikut :

$$\text{KPR} = f(\text{Sk bunga, Inflasi, Ek Grow, Jml pddk})$$

Dimana :

KPR = Kredit Properti Residesial (Triliun Rp.)

Sk bunga = Tingkat Suku Bunga (%)

Inflasi = Tingkat Inflasi (%)

Ek Grow = Tingkat Pertumbuhan Ekonomi (%)

Jml pddk = Jumlah Penduduk (Juta Jiwa)

Selanjutnya dibentuklah fungsi regresi berganda untuk mengetahui pengaruh empat variabel bebas terhadap satu variabel tergantung. Ada dua model yang seringkali digunakan dalam penelitian yang menggunakan alat analisis regresi yaitu model linear dan model log linear. Untuk mengetahui model regresi yang cocok untuk digunakan dalam penelitian ini, maka perlu diketahui perilaku data menunjukkan hubungan linier atau non linier dalam parameter. Setelah diuji melalui uji MWD maka model yang cocok adalah model Linear.

Persamaan Linier yang dibentuk :

$$Y = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \beta_4 X_4 + \varepsilon$$

2. Alat Uji Analisis

a. Uji Spesifikasi Model : MWD (Mackinnon, White dan Davidson)

Untuk menentukan model linier atau log-linier, maka dilakukan uji spesifikasi model menggunakan metode formal yakni melalui metode yang dikembangkan oleh Mackinnon, White dan Davidson (MWD). Adapun prosedur metode MWD sebagai berikut:

- a) Estimasi persamaan model linier dan dapatkan nilai prediksinya (F_1). Nilai $F_1 = Y - \text{Residual}_1$
- b) Estimasi persamaan model log linier dan dapatkan nilai prediksinya (F_2). Nilai $F_2 = \text{Ln}Y - \text{Residual}_2$
- c) Dapatkan nilai $Z_1 = \text{Ln}F_1 - F_2$ dan $Z_2 = \text{antilog } F_2 - F_1$
- d) Estimasi persamaan berikut :

$$Y = \beta_0 + \beta_1\chi_1 + \beta_2\chi_2 + \beta_3\chi_3 + \beta_4\chi_4 + \beta_5Z_1 + \varepsilon$$

Jika Z_1 signifikan secara statistik melalui uji t maka kita menolak hipotesis nul bahwa model yang benar adalah linier dan sebaliknya jika tidak signifikan maka kita menerima hipotesis nul bahwa model yang benar adalah linier.

- e) Estimasi persamaan berikut :

$$\text{Ln}Y = \lambda_0 + \lambda_1\text{Ln}\chi_1 + \lambda_2\text{Ln}\chi_2 + \lambda_3\text{Ln}\chi_3 + \lambda_4\text{Ln}\chi_4 + \lambda_5Z_2 + \varepsilon$$

Jika Z_2 signifikan secara statistik melalui uji t maka kita menolak hipotesis nul bahwa model yang benar adalah log

linier dan sebaliknya jika tidak signifikan maka kita menerima hipotesis nul bahwa model yang benar adalah log linier. (Agus Widarjono, 2005, 95)

b. Uji Stasionaritas Data : Uji Akar Unit : Uji Dickey-Fuller

Di dalam menguji suatu data mengandung akar unit atau tidak, Dickey-Fuller menyarankan untuk melakukan regresi model-model berikut :

$$\Delta Y_t = \phi Y_{t-1} + e_t \quad \dots\dots\dots (5.1)$$

$$\Delta Y_t = \beta_1 + \phi Y_{t-1} + e_t \quad \dots\dots\dots (5.2)$$

$$= \beta_1 + \beta_2 t + \phi Y_{t-1} + e_t \quad \dots\dots\dots (5.3)$$

dimana t adalah variabel trend waktu.

Perbedaan persamaan (1) dengan dua regresi lainnya adalah memasukkan konstanta dan variabel trend waktu. Dalam setiap model, jika data *time series* mengandung *unit root* yang berarti data tidak stasioner hipotesis nulnya adalah $\phi = 0$. Sedangkan hipotesis alternatifnya $\phi < 0$ yang berarti data stasioner.

Prosedur untuk menentukan apakah data stasioner atau tidak yaitu dengan cara membandingkan antara nilai statistik DF dengan nilai kritisnya yakni distribusi statistik τ . Nilai statistik DF ditunjukkan oleh nilai t statistik koefisien ϕY_{T-1} . Jika nilai absolut statistik DF lebih besar dari nilai kritisnya maka kita menolak hipotesis nul sehingga data yang diamati menunjukkan stasioner. Sebaliknya

data tidak stasioner jika nilai absolut nilai statistik DF lebih kecil dari nilai kritis distribusi statistik τ .

Salah satu asumsi dari uji persamaan (5.1)–(5.3) adalah bahwa residual e_t bersifat independen dengan rata-rata nol, varian yang konstan dan tidak saling berhubungan (nonautokorelasi). Dalam banyak kasus residual e_t seringkali saling berhubungan atau mengandung unsur autokorelasi. *Dickey-Fuller* kemudian mengembangkan uji akar unit dengan memasukkan unsur autokorelasi dalam modelnya yang dikenal dengan uji *Augmented Dickey-Fuller* (ADF). Dalam prakteknya uji ADF inilah yang seringkali digunakan untuk mendeteksi apakah data stasioner atau tidak. Adapun formulasi uji ADF sebagai berikut :

$$\Delta Y_t = \gamma Y_{t-1} + \sum_{i=2}^p \beta_i \Delta Y_{t-i+1} + e_t \quad \dots\dots\dots (5.4)$$

$$\Delta Y_t = \alpha_0 + \gamma Y_{t-1} + \sum_{i=2}^p \beta_i \Delta Y_{t-i+1} + e_t \quad \dots\dots\dots (5.5)$$

$$\Delta Y_t = \alpha_0 + \alpha_1 T + \gamma Y_{t-1} + \sum_{i=2}^p \beta_i \Delta Y_{t-i+1} + e_t \quad \dots\dots\dots (5.6)$$

dimana :

Y = variabel yang diamati

$\Delta Y_t = Y_t - Y_{t-1}$

T = trend waktu

Prosedur untuk menentukan apakah data stasioner atau tidak dengan cara membandingkan antara nilai statistik ADF dengan nilai kritisnya distribusi statistik Mackinnon. Nilai statistik ADF

ditunjukkan oleh nilai t statistik koefisien γY_{t-1} pada persamaan (5.4) sampai (5.6). jika nilai absolut statistik ADF lebih besar dari nilai kritisnya, maka data yang diamati menunjukkan stasioner dan jika sebaliknya nilai absolut statistik ADF lebih kecil dari nilai kritisnya maka data tidak stasioner. Hal krusial dalam uji ADF ini adalah menentukan panjangnya kelambanan. Panjangnya kelambanan bisa ditentukan berdasarkan kriteria AIC ataupun SC. (Agus Widarjono, 2005, 357)

c. Uji Statistik

Hasil regresi akan diuji secara statistik dengan *Uji Goodness of Fit* adalah untuk menguji apakah hasil yang dicapai sudah sesuai dengan metode-metode statistik yang ada. Uji statistik yang dilakukan meliputi :

a). Uji t

Menguji tingkat signifikan masing-masing parameter dari variabel yang diukur (bebas) terhadap variabel tidak bebas, apakah dapat diterima secara statistik dengan membandingkan antara t hitung dengan t tabel. Langkah uji t sebagai berikut : (Agus Widarjono, 2005, 83)

1) Membuat hipotesis melalui uji dua sisi.

Dalam uji t ini hipotesis yang digunakan adalah :

$H_0 : \beta = 0$ artinya tidak ada pengaruh yang signifikan dari variabel *independen*

terhadap variabel *dependen*.

$H_a : \beta \neq 0$ artinya ada pengaruh yang signifikan positif dari variabel *independen* terhadap variabel *dependen*.

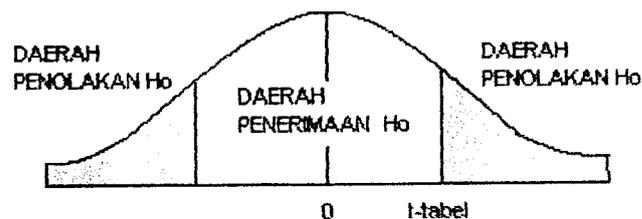
- 2) Menghitung nilai t hitung untuk masing-masing estimator dengan t kritisnya dari tabel distribusi t . Nilai t hitung dicari dengan formula :

$$t = \frac{\hat{\beta}_1 - \beta_1^*}{se(\hat{\beta}_1)}$$

Dimana β_1^* merupakan nilai pada hipotesis nul.

- 3). Bandingkan nilai t hitung untuk masing-masing estimator dengan t kritisnya dari tabel. Keputusan menolak atau menerima H_0 sebagai berikut :

- jika nilai t hitung $>$ nilai t tabel maka H_0 ditolak atau menerima H_a
- jika nilai t hitung $<$ nilai t tabel maka H_0 diterima atau menolak H_a



Gambar 5.1 Uji t

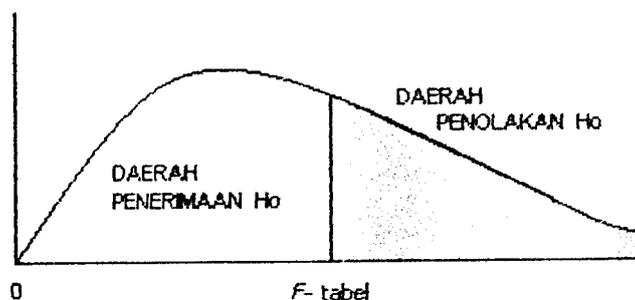
b). Uji F

Menguji tingkat signifikansi secara bersama-sama parameter dari variabel yang diukur (bebas) terhadap variabel tak bebas, apakah dapat diterima secara statistik dengan membandingkan F hitung dengan F tabel. Langkah uji F sebagai berikut : (Agus Widarjono, 2005, 88)

- 1) Membuat hipotesis nul (H_0) dan hipotesis alternatif (H_a).
- 2) Mencari nilai F hitung dengan formula :

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

- 3) Mencari nilai kritis F statistik dari tabel F. Nilai kritis F berdasarkan besarnya α dan df untuk numerator (k-1) dan df untuk denominator (n-k).
- 4) Keputusan menolak H_0 atau menerima sebagai berikut :
Jika F hitung > F tabel maka kita menolak H_0 dan sebaliknya jika F hitung < F tabel maka menerima H_0 .



Gambar 5.2 Uji F

c). Koefisien Determinasi (R^2)

Untuk melihat besarnya pengaruh dari variabel-variabel bebas terhadap variabel tidak bebas. Nilai R^2 dihitung dengan formula : (Agus Widarjono, 2005, 86)

$$R^2 = ESS / TSS = 1 - \frac{RSS}{TSS}$$

$$= 1 - \frac{\left(\sum \hat{e}_i^2 \right)}{\left(\sum y_i^2 \right)}$$

$$= 1 - \frac{\left(\sum \hat{e}_i^2 \right)}{\left(\sum (Y_i - \bar{Y}) \right)^2}$$

d. Uji Ekonometrik

Hasil regresi akan diuji secara ekonometrik, pengujian dimaksudkan untuk mengetahui apakah ada pelanggaran asumsi klasik dalam model regresi yang dipergunakan. Dan apakah asumsi dasar dalam penggunaan metode OLS tersebut terpenuhi atau tidak. Maka dilakukan uji asumsi klasik meliputi :

a). Uji Normalitas

Bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi, variabel terikat dan variabel bebas keduanya mempunyai distribusi

normal atau tidak. Model regresi yang baik adalah yang memiliki distribusi normal atau mendekati normal.

Ada beberapa metode yang digunakan untuk mendeteksi residual mempunyai distribusi normal atau tidak, yaitu : (Agus Widarjono, 2005, 65)

- **Histogram Residual**

Histogram Residual merupakan metode grafis yang paling sederhana digunakan untuk mengetahui apakah bentuk dari *Probability Distribution Function* (PDF) dari random variabel berbentuk distribusi normal atau tidak. Jika histogram residual menyerupai grafik distribusi normal maka bisa dikatakan bahwa residual mempunyai distribusi normal.

- **Uji Jarque-Bera**

Metode J-B ini didasarkan pada sampel besar yang diasumsikan bersifat *asymptotic*. Uji statistik dari J-B ini menggunakan perhitungan skewness dan kurtosis. Adapun formula uji statistik J-B sebagai berikut :

$$JB = n \left[\frac{S^2}{6} + \frac{(K-3)^2}{24} \right]$$

dimana S = koefisien skewness dan K = koefisien kurtosis

Jika suatu variabel didistribusikan secara normal maka nilai koefisien $S = 0$ dan $K = 3$. Oleh karena itu, jika residual terdistribusi secara normal maka diharapkan nilai statistik J-B akan sama dengan nol. Nilai statistik J-B ini didasarkan pada distribusi Chi Squares dengan derajat kebebasan (df) 2. Jika nilai probabilitas p dari statistik J-B besar atau dengan kata lain jika nilai statistik dari J-B ini tidak signifikan maka kita menerima hipotesis bahwa residual mempunyai distribusi normal karena nilai statistik J-B mendekati nol. Sebaliknya jika nilai probabilitas p dari statistik J-B kecil atau signifikan maka kita menolak hipotesis bahwa residual mempunyai distribusi normal karena nilai statistik J-B tidak sama dengan nol.

b). Uji Multikolinearitas

Dimaksudkan untuk mengetahui apakah ada hubungan linear yang sempurna diantara beberapa atau semua variabel *independen* dari model regresi (Damodar Gujarati, 1995, 157). Ada beberapa metode yang digunakan untuk mendeteksi multikolinearitas, yaitu : (Agus Widarjono, 2005, 133)

- **Nilai R^2 tinggi tetapi hanya sedikit variabel independen yang signifikan melalui uji t**

Dalam hal ini terjadi kontradiktif dimana berdasar uji t secara individual variabel *independen* tidak berpengaruh terhadap variabel *dependen*, namun berdasar uji F secara bersama-sama variabel independen mempengaruhi variabel dependen.

- **Korelasi parsial antar variabel independen**

Jika koefisien korelasi cukup tinggi maka kita duga ada multikolinearitas dalam model. Sebaliknya jika koefisien korelasi relatif rendah maka kita duga model tidak mengandung unsur multikolinearitas. Namun deteksi dengan metode ini diperlukan kehati-hatian terutama pada data *time series* dimana korelasi yang tinggi terjadi karena data akan naik dan turun secara bersamaan.

c). Uji Heteroskedastisitas

Dilakukan untuk menunjukkan varian yang tidak konstan dari distribusi ϵ_i . Asumsi ini penting dari model regresi linear klasik adalah varian dari tiap unsur ϵ_i merupakan angka konstan yang sama (homoskedastisitas). (Damodar Gujarati, 1995, 177). Metode yang digunakan untuk mendeteksi heteroskedastisitas, yaitu :

- **Uji Glejser**

Glejser mengatakan bahwa varian residual nilainya tergantung dari variabel *independen* yang ada didalam model. Agar dapat mengetahui pola residual mengandung heteroskedastisitas atau tidak, maka Glejser menyarankan untuk melakukan regresi nilai absolut residual dengan variabel *independennya*.

Jika β_1 tidak signifikan melalui uji t maka dapat disimpulkan tidak ada heteroskedastisitas dan sebaliknya jika β_1 signifikan secara statistik maka model mengandung masalah heteroskedastisitas. (Agus Widarjono, 2005, 151)

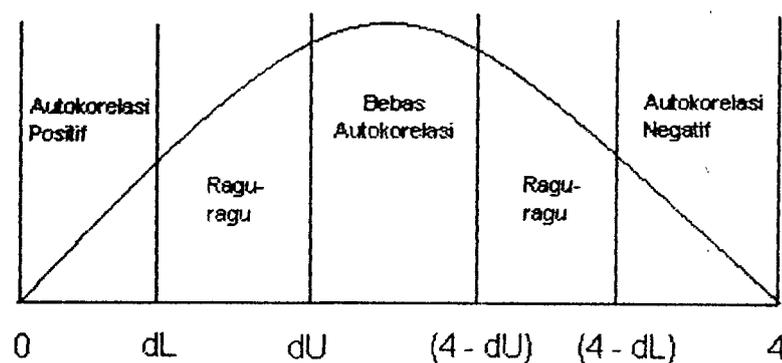
d). Uji Autokorelasi

Dapat didefinisikan sebagai korelasi antar anggota serangkaian observasi yang diurutkan menurut waktu seperti dalam data *time series* atau ruang seperti data dalam *cross sectional*. Konsekuensinya adalah selang keyakinan menjadi besar serta varian dan kesalahan standar akan ditaksir terlalu rendah. (Damodar Gujarati, 1995, 201). Metode yang digunakan untuk mendeteksi autokorelasi, yaitu :

- **Uji Durbin-Watson (DW)**

Prosedur uji Durbin-Watson (DW) sebagai berikut :
(Agus Widarjono, 2005, 180)

- 1) Melakukan regresi terhadap model yang ada dengan metode OLS dan kemudian mendapatkan nilai residualnya.
- 2) Menghitung nilai d (komputer otomatis menghitungnya).
- 3) Dengan jumlah observasi (n) dan jumlah variabel independen tertentu tidak termasuk konstanta (k), cari nilai kritis d_L dan d_U di statistik Durbin-Watson.
- 4) Keputusan ada tidaknya autokorelasi didasarkan pada tabel. Untuk lebih memudahkan menentukan autokorelasi dapat juga digunakan gambar statistik Durbin-Watson d .



Gambar 5.3 Kurva statistik d Durbin-Watson

BAB VI

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

A. Deskripsi Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini merupakan data sekunder yang diperoleh dari Bank Indonesia maupun Badan Pusat Statistik (BPS). Data tersebut dapat dikategorikan sebagai data *time series* tahun 1984 – 2004. Data penyaluran kredit properti residensial yang digunakan dalam penelitian ini diperoleh dari laporan Posisi Kredit Properti Bank Umum Menurut Kelompok Bank dan Jenis Pemanfaatan secara tahunan (dalam triliun Rp.) yang dipublikasikan oleh Bank Indonesia. Data tingkat suku bunga di dalam penelitian ini menggunakan suku bunga SBI (Sertifikat Bank Indonesia) yang dipublikasikan secara tahunan oleh Bank Indonesia. Data tingkat inflasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah laporan inflasi berdasarkan perhitungan inflasi tahunan yang dipublikasikan oleh Bank Indonesia. Data tingkat pertumbuhan ekonomi yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan PDB (Produk Domestik Bruto) atas dasar harga konstan yang dipublikasikan oleh Badan Pusat Statistik Indonesia. Dimana cara penghitungannya yaitu PDB tahun dihitung dikurangi PDB tahun lalu. Kemudian hasilnya dibagi dengan PDB tahun lalu, kemudian dikali 100 %. Data jumlah penduduk yang digunakan dalam penelitian ini yaitu penduduk dan laju pertumbuhan penduduk menurut propinsi (dalam Juta Jiwa) yang dipublikasikan oleh Badan Pusat Statistik Indonesia.

Dalam penelitian ini menggunakan empat variabel *independen* antara lain tingkat suku bunga (X_1), tingkat inflasi (X_2), tingkat pertumbuhan ekonomi (X_3) dan jumlah penduduk (X_4), yang dianggap berpengaruh terhadap penyaluran kredit properti residensial (Y) sebagai variabel *dependemnya*. Adapun data sebagai berikut :

Tabel 6.1
Data Penelitian

Tahun	KPR (Triliun Rp.)	Suku Bunga (%)	Inflasi (%)	Pertumb. ek. (%)	Jml pddk (Juta Jiwa)
1984	211356	19,70	8,76	6,03	158858
1985	304845	19,30	4,31	2,26	161987
1986	374906	17,80	8,83	12,64	165178
1987	300414	18,70	8,90	5,00	168432
1988	395550	19,60	5,47	5,73	171750
1989	526716	19,40	5,97	7,39	175133
1990	247011	19,05	9,77	7,26	178583
1991	258938	21,14	9,24	7,05	181243
1992	205274	18,80	8,64	6,46	183943
1993	166245	16,34	9,77	6,50	186683
1994	724167	14,25	9,24	153,70	189464
1995	1211866	14,51	8,64	8,07	192287
1996	1183492	15,08	6,47	8,19	195152
1997	1549081	15,37	11,05	4,54	196059
1998	915960	19,39	59,12	-13,13	198980
1999	514051	20,97	2,01	0,85	201944
2000	2110564	16,55	9,35	4,77	204953
2001	1963577	17,11	12,55	3,53	208006
2002	2172842	17,50	10,03	3,65	211126
2003	2247612	17,35	3,05	2,40	214292
2004	2345274	17,27	5,31	2,17	217506

Sumber : Data Sekunder 1984 – 2004

Dari serangkaian data yang diperoleh untuk selanjutnya akan dilakukan estimasi yang meliputi pengujian secara statistik maupun ekonometrik. Namun sebelumnya dilakukan uji spesifikasi model untuk menentukan model linier atau log-linier. Pengujian statistik digunakan untuk melihat tingkat hubungan atau pengaruh variabel *independen* terhadap variabel *dependen* yang meliputi pengujian secara parsial variabel *independen* dengan menggunakan uji t, uji serempak variabel *independen* dengan menggunakan uji F, serta uji ketepatan model dengan melihat koefisien determinasi. Sedangkan uji ekonometrik digunakan untuk mengetahui apakah pada data penelitian yang dinotasikan ke dalam bentuk model regresi terdapat penyimpangan-penyimpangan terhadap asumsi klasik yaitu multikolinearitas, heteroskedastisitas maupun autokorelasi.

B. Hasil Analisis Regresi

Langkah pertama dalam pengolahan data adalah melakukan uji spesifikasi model menggunakan metode formal yakni melalui metode yang dikembangkan oleh Mackinnon, White dan Davidson (MWD) yaitu untuk menentukan model yang cocok apakah model linier atau log-linier. Dengan bantuan komputer yaitu menggunakan program Eviews 3.0. Setelah melakukan pengujian tersebut maka didapatkan bahwa model yang spesifik adalah model linear, Z_1 model linear yaitu -1,648 dan Z_2 model nonlinear yaitu 2,464. Karena nilai Z_1 tidak signifikan maka H_0 diterima, bahwa model yang benar adalah linear, maka model yang cocok dipakai untuk meregresi data adalah memakai model persamaan linear. Kemudian langkah

selanjutnya melakukan pengujian regresi secara linear. Melalui pengujian tersebut akan didapat persamaan garis regresi yang tercipta dari rangkaian data penelitian, sekaligus menggambarkan tingkat pengaruh data-data yang termasuk dalam variabel *independen* terhadap data variabel *dependen*.

Adapun hasil pengujian regresi secara linear dari penelitian ini dengan menggunakan program Eviews 3.0 adalah sebagai berikut :

Tabel 6.2
Hasil Pengolahan Regresi

Dependent Variable: Y				
Method: Least Squares				
Date: 05/01/06 Time: 13:36				
Sample: 1984 2004				
Included observations: 21				
Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
X1	-1037.127	570.4617	-1.818049	0.0878
X2	-64.96806	81.57875	-0.796385	0.4375
X3	-45.80429	32.19829	-1.422569	0.1741
X4	33.85268	5.875052	5.762108	0.0000
C	-3464789.	1820592.	-1.903111	0.0752
R-squared	0.784956	Mean dependent var	949035.3	
Adjusted R-squared	0.731195	S.D. dependent var	792657.1	
S.E. of regression	410963.9	Akaike info criterion	28.89466	
Sum squared resid	2.70E+12	Schwarz criterion	29.14335	
Log likelihood	-298.3939	F-statistic	14.60088	
Durbin-Watson stat	1.193628	Prob(F-statistic)	0.000033	

Sumber : Data Sekunder 1984 – 2004, Diolah

Dari hasil regresi tersebut diatas dapat dihasilkan persamaan regresi sebagai berikut :

$$Y = -3464788,738 - 1037,127 \cdot X1 - 64,96806 \cdot X2 - 45,80429 \cdot X3 + 33,85268 \cdot X4 + E$$

$$(-1.903111) \quad (-1.818049) \quad (-0.796385) \quad (-1.422569) \quad (5.762108)$$

R-squared	= 0,784956
Adjusted R-squared	= 0,731195
F - statistic	= 14,60088

C. Uji statistik

Untuk menentukan parameter dalam model, metode yang digunakan adalah Ordinary Least Square (OLS). Dengan metode ini diharapkan dapat diperoleh penaksir tidak bias linear terbaik (Best Linear Unbiased Estimator / BLUE), pada dasarnya isi dari metode tersebut adalah penentuan normal melalui meminimuman jumlah error kuadrat.

1. Uji t

Pengujian secara parsial dilakukan dengan menggunakan uji t statistik satu sisi terhadap masing-masing variabel *independen*, dari hasil pengujian regresi didapat nilai t hitung dari masing-masing variabel *independen* untuk selanjutnya dibandingkan dengan nilai t tabel. Cara yang dilakukan menentukan nilai t tabel adalah :

$$t \text{ tabel} = \alpha \text{ df} (n - k)$$

dimana :

α adalah tingkat signifikansi

df adalah derajat bebas

n adalah jumlah data

k adalah jumlah variabel *independen* yang digunakan termasuk konstanta kemudian dicari pada tabel t

Dengan demikian maka dapat ditentukan nilai t tabel yang dipakai dalam penelitian ini, dengan menggunakan tingkat signifikansi sebesar 5% dan derajat bebas ($20 - 5$) sebesar 15 maka nilai t tabel didapat 2,131.

Dengan menggunakan uji dua sisi, apabila nilai t hitung $>$ t tabel; maka variabel *independen* berpengaruh secara signifikan positif terhadap variabel *dependen*, dan sebaliknya jika t hitung $<$ t tabel; berarti variabel *independen* tidak signifikan mempengaruhi variabel *dependen*. Dari hasil pengujian regresi didapat t hitung seperti tercantum dalam tabel berikut :

Tabel 6.3
Nilai t Hitung Tiap Variabel Bebas

Variabel	t-hitung	t-tabel	Keterangan
X ₁	-1,818049	-2,131	Tidak signifikan
X ₂	-0,796385	-2,131	Tidak signifikan
X ₃	-1,422569	2,131	Tidak signifikan
X ₄	5,762108	2,131	Signifikan positif

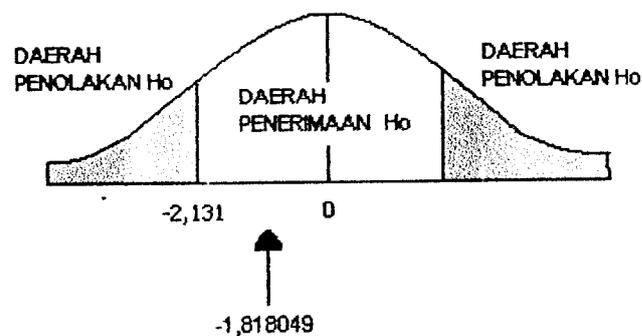
Sumber : Data Sekunder 1984 – 2004, Diolah

a). Uji Parameter β_1

$H_0 : \beta_1 = 0$ artinya tidak ada pengaruh yang signifikan dari variabel suku bunga terhadap penyaluran kredit properti residensial.

$H_a : \beta_1 \neq 0$ artinya ada pengaruh yang signifikan negatif dari variabel suku bunga terhadap penyaluran kredit properti residensial.

Koefisien regresi variabel *independen* tingkat suku bunga (X_1) sebesar -1037,127 dan standar error sebesar 570,4617 sedangkan besarnya t hitung adalah -1,818049 dengan $\alpha = 5\%$ dan derajat kebebasan $df = 15$ diperoleh nilai t tabel sebesar -2,131. Karena t hitung < t tabel maka H_0 diterima secara statistik, berarti bahwa tingkat suku bunga berpengaruh secara negatif tetapi tidak signifikan terhadap penyaluran kredit properti residensial.



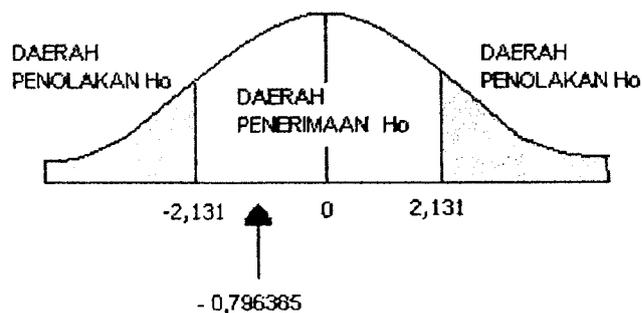
Gambar 6.1
Daerah Penerimaan H_0 dan Daerah Penolakan H_0
Untuk Uji Parameter β_1

b). Uji Parameter β_2

$H_0 : \beta_2 = 0$ artinya tidak ada pengaruh yang signifikan dari variabel inflasi terhadap penyaluran kredit properti residensial.

$H_a : \beta_2 \neq 0$ artinya ada pengaruh yang signifikan positif dari variabel inflasi terhadap penyaluran kredit properti residensial.

Koefisien regresi variabel *independen* tingkat inflasi (X_2) sebesar -64,96806 dan standar error sebesar 81,57875 sedangkan besarnya t hitung adalah -0,796385 dengan $\alpha = 5\%$ dan derajat kebebasan $df = 15$ diperoleh nilai t tabel sebesar -2,131. Karena t hitung $<$ t tabel maka H_0 diterima secara statistik, berarti bahwa tingkat inflasi berpengaruh secara negatif tetapi tidak signifikan terhadap penyaluran kredit properti residensial.



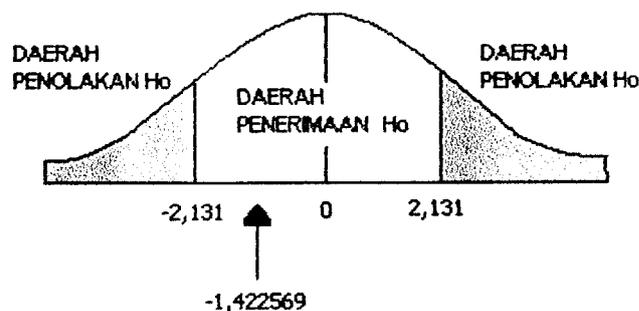
Gambar 6.2
Daerah Penerimaan H_0 dan Daerah Penolakan H_0
Untuk Uji Parameter β_2

c). Uji Parameter β_3

$H_0 : \beta_3 = 0$ artinya tidak ada pengaruh yang signifikan dari variabel pertumbuhan ekonomi terhadap penyaluran kredit properti residensial.

$H_a : \beta_3 \neq 0$ artinya ada pengaruh yang signifikan positif dari variabel pertumbuhan ekonomi terhadap penyaluran kredit properti residensial.

Koefisien regresi variabel *independen* tingkat pertumbuhan ekonomi (X_3) sebesar -45,80429 dan standar error sebesar 32,19829 sedangkan besarnya t hitung adalah -1,422569 dengan $\alpha = 5\%$ dan derajat kebebasan $df = 15$ diperoleh nilai t tabel sebesar 2,131. Karena t hitung < t tabel maka H_0 diterima secara statistik, berarti bahwa tingkat pertumbuhan ekonomi tidak berpengaruh secara positif dan signifikan terhadap kredit properti residensial.



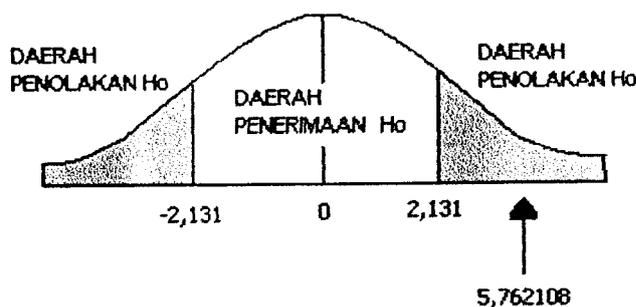
Gambar 6.3
Daerah Penerimaan H_0 dan Daerah Penolakan H_0
Untuk Uji Parameter β_3

d). Uji Parameter β_4

$H_0 : \beta_4 = 0$ artinya tidak ada pengaruh yang signifikan dari variabel pertumbuhan ekonomi terhadap penyaluran kredit properti residensial.

$H_a : \beta_4 \neq 0$ artinya ada pengaruh yang signifikan positif dari variabel pertumbuhan ekonomi terhadap penyaluran kredit properti residensial.

Koefisien regresi variabel *independen* tingkat jumlah penduduk (X_4) sebesar 33,85268 dan standar error sebesar 5,875052 sedangkan besarnya t hitung adalah 5,762108 dengan $\alpha = 5\%$ dan derajat kebebasan $df = 15$ diperoleh nilai t tabel sebesar 2,131. Karena t hitung $>$ t tabel maka H_0 ditolak, secara statistik berarti bahwa jumlah penduduk berpengaruh secara positif dan signifikan terhadap kredit properti residensial.



Gambar 6.4
Daerah Penerimaan H_0 dan Daerah Penolakan H_0
Untuk Uji Parameter β_4

2. Uji F

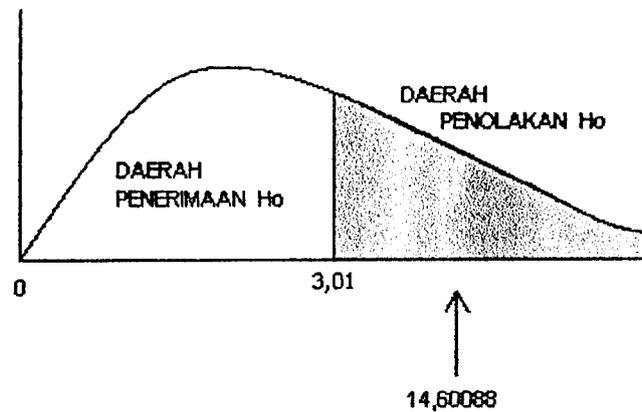
Pengujian secara serempak dilakukan dengan menggunakan uji F, yaitu untuk mengetahui apakah model yang digunakan secara keseluruhan tepat digunakan dengan tingkat kepercayaan tertentu.

$H_0 : \beta_1 = \beta_2 = \beta_3 = \beta_4 = 0$; artinya *independen* variabel secara bersama-sama tidak berpengaruh terhadap variabel *dependen*.

$H_a : \beta_1 \neq \beta_2 \neq \beta_3 \neq \beta_4 \neq 0$; artinya *independen* variabel secara bersama-sama berpengaruh terhadap variabel *dependen*.

Langkah pengujian secara serempak hampir sama dengan pengujian secara parsial yaitu dengan membandingkan nilai hitung terhadap nilai tabel, dalam hal ini yang digunakan adalah nilai F hitung dibandingkan dengan nilai F tabel. Adapun cara mencari nilai F tabel adalah dengan mencari derajat bebas *numerator* ($k - 1$) dan derajat bebas *denominator* ($n - k$).

Dengan tingkat signifikansi 5% serta derajat bebas *numerator* sebesar 4 dan derajat bebas *denominator* sebesar 16 maka nilai F tabel untuk $F_{(4;16)}$ adalah sebesar 3,01 sedangkan nilai F hitung dari hasil estimasi regresi sebesar 14,60088. Karena nilai F hitung $>$ F tabel maka dapat disimpulkan bahwa secara bersama-sama variabel independen mempengaruhi variabel dependen, atau dengan kata lain bahwa tingkat suku bunga, tingkat inflasi, tingkat pertumbuhan ekonomi dan jumlah penduduk secara bersama-sama berpengaruh secara signifikan terhadap penyaluran kredit properti residensial.



Gambar 6.5
Daerah Penerimaan H_0 dan Daerah Penolakan H_0
Untuk Uji F

3. Koefisien Determinasi (R^2)

Untuk mengukur ketepatan suatu garis regresi terhadap hasil observasi digunakan analisis koefisien determinasi (R^2). Koefisien determinasi (R^2) menunjukkan besarnya kontribusi (sumbangan) dari variabel X_1 , X_2 , X_3 dan X_4 secara bersama-sama dapat menjelaskan variabel Y . Dari perhitungan nilai koefisien determinasi (R^2) sebesar 0,784956 artinya 78,5 % variasi penyaluran kredit properti residensial dipengaruhi oleh tingkat suku bunga, tingkat inflasi, tingkat pertumbuhan ekonomi dan jumlah penduduk, sedangkan sisanya sebesar 21,5 % dipengaruhi oleh variabel lain di luar model.

D. Uji Ekonometrika

1. Uji Normalitas

Tabel 6.4

Hasil Uji Statistik J-B

Series: Residuals Sample 1984 2004 Observations 21	
Mean	-5.49E-10
Median	83478.84
Maximum	426047.4
Minimum	-900774.6
Std. Dev.	367577.3
Skewness	-0.938733
Kurtosis	3.058585
Jarque-Bera	3.087273
Probability	0.213603

Sumber : Data Sekunder 1984 – 2004, Diolah

Berdasarkan tabel 6.4 diatas, nilai statistiknya sebesar 3,087273 dengan probabilitas 0,213603. Karena nilai probabilitas p dari statistik J-B kecil atau signifikan maka kita menolak hipotesis bahwa residual mempunyai distribusi normal karena nilai statistik J-B tidak sama dengan nol. Disamping itu bentuk histogram tidak simetris sehingga dapat diduga bahwa residual hasil regresi tidak terdistribusi secara normal.

2. Uji Multikolinearitas

Untuk mendeteksi ada tidaknya multikolinearitas dilakukan pengujian dengan metode korelasi parsial antar variabel independen. Jika koefisien korelasi cukup tinggi maka kita duga ada multikolinearitas dalam model. Sebaliknya jika koefisien korelasi relatif rendah maka kita duga model tidak mengandung unsur multikolinearitas. Namun deteksi dengan metode ini diperlukan kehati-hatian terutama pada data *time series* dimana korelasi yang tinggi terjadi karena data akan naik dan turun secara bersamaan.

Tabel 6.5
Hasil Uji Multikolinearitas
Correlation Matrix

	Y	X1	X2	X3	X4
Y	1.000.000	-0.473401	-0.001020	-0.096914	0.851111
X1	-0.473401	1.000.000	0.088943	-0.438052	-0.378432
X2	-0.001020	0.088943	1.000.000	-0.134010	0.120790
X3	-0.096914	-0.438052	-0.134010	1.000.000	-0.045822
X4	0.851111	-0.378432	0.120790	-0.045822	1.000.000

S
umber : Data Sekunder 1984 – 2004, Diolah

Berdasarkan hasil pada tabel 6.5 dapat disimpulkan bahwa data tidak terjadi multikolinearitas, karena koefisien korelasi parsial antar variabel independen relatif rendah maka kita duga model tidak mengandung unsur multikolinearitas.

3. Uji Heteroskedastisitas

Untuk mendeteksi ada tidaknya masalah heteroskedastisitas, digunakan uji *Glejser* yaitu setelah persamaan tersebut diregresikan dan didapatkan nilai residual yang kemudian diabsolutkan sehingga didapatkan nilai residuals absolut, maka nilai residuals absolut tersebut diregresikan kembali dengan variabel – variabel *independemnya*. Apabila nilai t hitung yang didapatkan dari regresi tadi melebihi nilai t tabelnya maka terjadi heteroskedastisitas tetapi sebaliknya kalau nilai t hitungnya lebih kecil dari t tabelnya maka tidak terjadi heteroskedastisitas.

Tabel 6.6
Hasil Uji Heteroskedastisitas

Variabel	t-hitung	t-tabel	Keterangan
X ₁	-0,115885	-2,131	Homoskedastisitas
X ₂	-1,646583	2,131	
X ₃	-1,143991	2,131	
X ₄	0,611118	2,131	

Sumber : Data Sekunder 1984 – 2004, Diolah

Berdasarkan informasi pada tabel 6.6 tidak terjadi heteroskedastisitas. Hal ini bisa dilihat dari nilai t hitung dari setiap variabel independen yang lebih kecil daripada nilai t-tabel.

4. Uji Autokorelasi

Pengujian yang dilakukan untuk mendeteksi ada tidaknya autokorelasi adalah dengan menggunakan pengujian Durbin-Watson, yaitu dengan menempatkan nilai d statistik ke dalam daerah pengujian autokorelasi yang disusun setelah mengetahui nilai dL serta dU yang didapat dari tabel Durbin-Watson dengan keterangan sebagai berikut :

n adalah jumlah data

k adalah jumlah variabel bebas

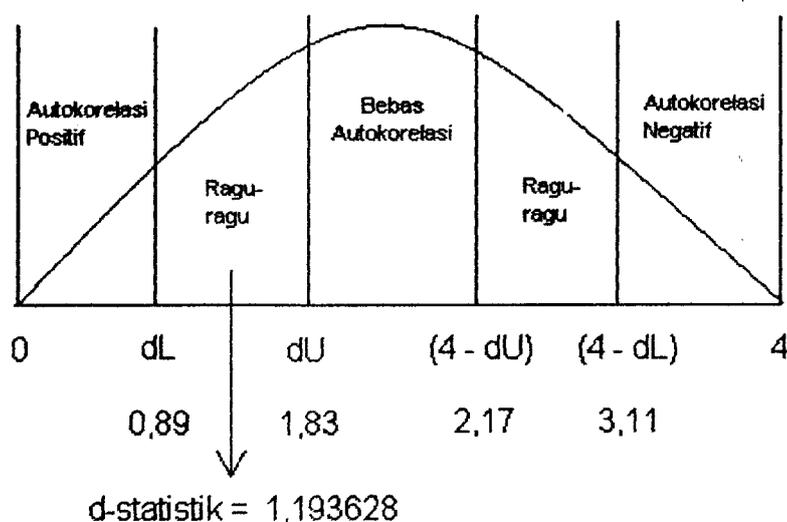
dL adalah batas bawah

dU adalah batas atas

Dengan menggunakan tingkat signifikansi sebesar 0,05 serta $n = 20$ dan $k = 4$ maka didapat :

$$dL = 0,89 \quad 4 - dL = 3,11 \quad \text{nilai } d\text{-statistik} = 1,193628$$

$$dU = 1,83 \quad 4 - dU = 2,17$$



Gambar 6.6

Statistik d Durbin Watson

Tabel 6.7
Uji Statistik Durbin-Watson

Nilai statistik d	Hasil
$0 < d < d_L$	Menolak hipotesis nul; ada autokorelasi positif
$d_L \leq d \leq d_U$	Daerah keragu-raguan; tidak ada keputusan
$d_U \leq d \leq 4 - d_U$	Menerima hipotesis nul; tidak ada autokorelasi positif/negatif
$4 - d_U \leq d \leq 4 - d_L$	Daerah keragu-raguan; tidak ada keputusan
$4 - d_L \leq d \leq 4$	Menolak hipotesis nul; ada autokorelasi negatif

- Jika d lebih kecil daripada d_L atau lebih besar dari $(4 - d_L)$; maka hipotesis nol ditolak, dengan pilihan pada alternatif yang terdapat autokorelasi.
- Jika d terletak antara d_U dan $(4 - d_U)$; maka hipotesis nol diterima, yang berarti tidak ada autokorelasi.
- Jika nilai d terletak antara d_L dan d_U atau diantara $(4 - d_U)$ dan $(4 - d_L)$; maka uji Durbin-Watson tidak menghasilkan kesimpulan yang pasti (inconclusive), untuk nilai-nilai ini tidak dapat disimpulkan ada tidaknya autokorelasi diantara faktor-faktor gangguan.

Dari hasil estimasi model regresi diperoleh nilai d statistik sebesar 1,193628 yang berarti terletak pada daerah keragu-raguan atau tidak menghasilkan kesimpulan yang pasti sehingga tidak ada keputusan.

E. Pembahasan

Dari hasil analisis diatas menunjukkan bahwa pengujian secara serentak variabel tingkat suku bunga, tingkat inflasi, tingkat pertumbuhan ekonomi dan jumlah penduduk berpengaruh secara signifikan terhadap penyaluran kredit properti residensial di Indonesia.

Pada analisis lebih lanjut dilakukan pengujian secara parsial ternyata terdapat adanya perbedaan pengaruh yang dihasilkan oleh masing – masing variabel *independen* terhadap variabel *dependen*. Hasil dari analisis masing – masing variabel *independen* tersebut adalah sebagai berikut :

1. Variabel X_1 (tingkat suku bunga) dengan koefisien sebesar -1037,127 berpengaruh negatif tetapi tidak signifikan terhadap penyaluran kredit properti residensial di Indonesia. Hal ini disebabkan karena tingkat suku bunga yang digunakan dalam penelitian ini adalah suku bunga SBI (Sertifikat Bank Indonesia) tahunan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia. Padahal masing-masing Bank baik Bank Pemerintah Daerah, Bank Swasta Nasional maupun Bank Persero menetapkan tingkat suku bunga sendiri – sendiri dalam menyalurkan kreditnya. Biasanya suku bunga kredit tersebut dapat berubah-ubah, hanya pada tahun pertama saja akan tetap (*fixed*). Akan tetapi bagi nasabah sendiri yang terpenting adalah pelayanannya, dalam arti kecepatan dan ketepatan, serta kepastiannya walaupun masing - masing bank berkompetisi menawarkan suku bunga yang paling rendah. (Dra Yoly

Ramadhani, Area Business Coordinator Bank Danamon Yogyakarta, 2004)

2. Variabel X_2 (tingkat inflasi) dengan koefisien sebesar -64,96806 berpengaruh negatif tetapi tidak signifikan terhadap penyaluran kredit properti residensial di Indonesia.. Hal ini disebabkan karena masyarakat Indonesia dalam membeli rumah tidak selalu berpegang pada inflasi tetapi semata-mata karena untuk memenuhi kebutuhan pokoknya. Alasan utama masyarakat Indonesia mengindahkan faktor inflasi karena pada perekonomian di Indonesia selalu didominasi oleh inflasi, jadi bukan merupakan hal baru bagi masyarakat. (Sunarsip, CIR, 2005)
3. Variabel X_3 (tingkat pertumbuhan ekonomi) dengan koefisien sebesar -45,80429 tidak berpengaruh positif signifikan terhadap penyaluran kredit properti residensial di Indonesia. Hal ini disebabkan pertumbuhan ekonomi dapat mempengaruhi pergerakan harga properti residensial. Dimana semakin baik perekonomian suatu negara, maka semakin tinggi harga properti di negara tersebut. Dengan semakin tingginya harga suatu properti, maka permintaannya pun akan berkurang. Jadi, pertumbuhan ekonomi yang tinggi menyebabkan harga properti naik kemudian permintaan turun sehingga menyebabkan penyaluran kredit properti residensial menjadi berkurang. (Sinar Harapan, 2002)

4. Variabel X_4 (jumlah penduduk) dengan koefisien sebesar 33,85268 yang berarti bahwa apabila terjadi kenaikan jumlah penduduk sebesar 1% maka akan menaikkan penyaluran kredit properti residensial di Indonesia sebesar 33,85268%. Fenomena pertumbuhan jumlah penduduk dari tahun ke tahun ini tidak bisa dihindari lagi karena Indonesia merupakan salah satu negara dengan laju pertumbuhan penduduknya yang sangat tinggi menyebabkan permintaan akan rumah sebagai kebutuhan pokoknya juga sangat tinggi. Sehingga untuk memenuhi permintaan rumah tersebut, sebagian orang menggunakan jasa perbankan dalam hal ini kredit pemilikan rumah.

Dalam teorinya, Kotler (2000) memberikan ilustrasi bagaimana ledakan pertumbuhan penduduk (demografi) menyebabkan peningkatan konsumsi sumber daya dan polusi (lingkungan alam) yang menuntut konsumen lebih banyak peraturan (politik-hukum). Kendala peraturan itu akan merangsang solusi teknologi dan produk baru (teknologi) yang jika teknologi baru itu dapat dijangkau oleh masyarakat (kekuatan ekonomi) dapat mengubah perilaku dan sikap mereka (sosial-budaya).

BAB VII

SIMPULAN DAN IMPLIKASI

A. Simpulan

Berkaitan dengan penelitian tentang analisis faktor-faktor yang mempengaruhi penyaluran kredit properti residensial maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Hipotesis tingkat suku bunga berpengaruh secara negatif dan signifikan tidak terbukti. Pengujian secara parsial pada variabel tingkat suku bunga ternyata berpengaruh negatif tetapi tidak signifikan terhadap kredit properti residensial, sehingga hipotesis tidak terbukti. Alasannya karena tingkat suku bunga yang digunakan dalam penelitian ini adalah suku bunga SBI (Sertifikat Bank Indonesia) tahunan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia. Padahal masing-masing Bank menetapkan tingkat suku bunga sendiri – sendiri dalam menyalurkan kreditnya.
2. Hipotesis tingkat inflasi berpengaruh secara negatif dan signifikan tidak terbukti. Pengujian secara parsial pada variabel tingkat inflasi ternyata berpengaruh negatif tetapi tidak signifikan terhadap kredit properti residensial, sehingga hipotesis tidak terbukti. Alasannya karena masyarakat Indonesia dalam membeli rumah tidak selalu berpegang pada inflasi tetapi semata-mata karena untuk memenuhi kebutuhan pokoknya.

3. Hipotesis tingkat pertumbuhan ekonomi berpengaruh secara positif dan signifikan tidak terbukti. Pengujian secara parsial pada variabel tingkat pertumbuhan ekonomi ternyata tidak berpengaruh signifikan dan positif terhadap kredit properti residensial, sehingga hipotesis tidak terbukti. Alasannya karena pertumbuhan ekonomi dapat mempengaruhi pergerakan harga properti residensial, sehingga pertumbuhan ekonomi yang tinggi menyebabkan harga properti naik kemudian permintaan berkurang sehingga menyebabkan penyaluran kredit properti residensial menjadi berkurang.
4. Hipotesis jumlah penduduk berpengaruh secara positif dan signifikan terbukti. Pengujian secara parsial pada variabel jumlah penduduk ternyata berpengaruh signifikan dan positif terhadap kredit properti residensial, sehingga hipotesis terbukti.

B. Implikasi

Berdasarkan hasil analisis dan kesimpulan, maka yang mempengaruhi kredit properti residensial hanyalah jumlah penduduk yang merupakan faktor sosial dalam penelitian ini. Faktor sosial dalam hal ini adalah jumlah penduduk, merupakan suatu fenomena sosial yang tidak bisa dihindari lagi. Karena tingkat suku bunga, tingkat inflasi, dan pertumbuhan ekonomi dalam penelitian ini sebagai faktor ekonomi tidak mempengaruhi penyaluran kredit properti residensial maka dapat disimpulkan bahwa permintaan kredit properti

residensial tidak berdasarkan faktor ekonomi tersebut tetapi karena rumah adalah menjadi kebutuhan pokok dari penduduk. Kenyataan ini menjadi tugas Pemerintah untuk menentukan kebijakan dalam mengatur masalah perumahan dan pemukiman. Salah satunya dengan memantapkan sistem pembiayaan dan peningkatan kualitas pasar perumahan termasuk pemupukan dana jangka panjang untuk perumahan dan permukiman. Pada saat ini kita masih menghadapi belum efisiennya pasar primer yang menyebabkan harga rumah yang masih belum mudah dijangkau oleh masyarakat miskin dan berpenghasilan rendah. Kondisi ini perlu ditekan dengan berbagai peningkatan efektifitas sistem pembiayaan perumahan dan penyempurnaan mekanisme pembiayaan perumahan. Oleh karenanya diperlukan peningkatan mobilisasi pembiayaan pembangunan dan pengembangan akses kredit pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, termasuk peningkatan kemudahan mekanisme sistem kredit di bidang pembiayaan perumahan. Dengan jumlah penduduk yang bertambah banyak, permintaan kredit pemilikan rumah yang juga akan meningkat, maka masalah yang akan dihadapi Pemerintah akan menjadi lebih kompleks. Sehingga diharapkan kebijakan itu dapat memberi kesejahteraan bagi penduduk.

DAFTAR PUSTAKA

- Boediono, 1998, *Ekonomi Moneter*, edisi 3, BPFE Yogyakarta
- Djemabut, C, 1986, *Sistem Pembiayaan Perumahan dan Pemukiman*, PT. Gramedia, Jakarta
- Gujarati, Damodar, 1995, *Ekonometrika Dasar*, Erlangga, Jakarta
- Mankiw, 1995, *Ekonomi Makro*, Erlangga, Jakarta
- Muljono, Teguh Pudjo, 1990, *Manajemen Perkreditan bagi Bank Komersial*, BPFE Yogyakarta
- Santoso, Ruddy Tri, *Kredit Usaha Perbankan*, Penerbit ANDI OFFSET, Yogyakarta, 1997
- Sugandhy, Aca, Ir., MSc., *Upaya Pemantapan Kebijakan dan strategi Nasional Perumahan dan Pemukiman*, Disampaikan dalam Lokakarya Nasional Perumahan dan Pemukiman Jakarta, 29 Oktober 2002
- Suyatno, Thomas, Drs., dkk, 1992, *Dasar-dasar Perkreditan*, PT Gramedia Pustaka Utama, Anggota IKAPI, Jakarta, 1991
- Tjoekam, H. Moh, SE., 1999, *Perkreditan Bisnis Inti Bank Komersial*, PT. Gramedia, Jakarta
- Widarjono, Agus, 2005, *EKONOMETRIKA: TEORI DAN APLIKASI Untuk Ekonomi dan Bisnis*, Edisi 1, Ekonisia
- Yudohusodo, Siswono, 1991, *Rumah untuk Seluruh Rakyat*, PT. Gramedia, Jakarta

Bank Indonesia, *Posisi Kredit Properti Bank Umum Menurut Kelompok Bank dan Jenis Pemanfaatan*, Diambil 6 Februari 2006, dari <http://www.bi.go.id>

Depkimpraswil, *Rekapitulasi Permintaan Perumahan di Indonesia*, Diambil 23 November 2005, dari <http://www.kimpraswil.go.id>

Kedaulatan Rakyat Online, *BAGUS, PEMILIHAN KREDIT KONSUMTIF; Peluang Besar Bank Pasarkan KPR*, Diambil 20 Juli 2005, dari <http://www.kr.co.id>

Purnomosidi, Lukman, *Kiat Sukses Program Sejuta Rumah*, Diambil 8 April 2005, dari <http://www.indoproperty.co.id>

Sinar Harapan, *Properti Bisa Jadi Instrumen Investasi Jangka Panjang*, Diambil 15 Maret 2006, dari <http://www.sinarharapan.co.id>

Sunarsip, *Mengantisipasi Inflasi*, Diambil 15 November 2005, dari <http://www.republika.co.id>

Wawa, Janes Eudes, *KPR Murah Untuk Siapa?*, Diambil 12 Agustus 2004, *Ramai-ramai Menjaring Debitor KPR*, Diambil 9 Juni 2005, dari <http://www.kompas.co.id>

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran I

Data Penelitian E-views

obs	Y	X1	X2	X3	X4
1984	211356.0	1.970.000	8.760.000	6.030.000	158858.0
1985	304845.0	1.930.000	4.310.000	2.260.000	161987.0
1986	374906.0	1.780.000	8.830.000	1.264.000	165178.0
1987	300414.0	1.870.000	8.900.000	5.000.000	168432.0
1988	395550.0	1.960.000	5.470.000	5.730.000	171750.0
1989	526716.0	1.940.000	5.970.000	7.390.000	175133.0
1990	247011.0	1.905.000	9.770.000	7.260.000	178583.0
1991	258938.0	2.114.000	9.240.000	7.050.000	181243.0
1992	205274.0	1.880.000	8.640.000	6.460.000	183943.0
1993	166245.0	1.634.000	9.770.000	6.500.000	186683.0
1994	724167.0	1.425.000	9.240.000	15370.00	189464.0
1995	1211866.	1.451.000	8.640.000	8.070.000	192287.0
1996	1183492.	1.508.000	6.470.000	8.190.000	195152.0
1997	1549081.	1.537.000	1.105.000	4.540.000	196059.0
1998	915960.0	1.939.000	5.912.000	-1.313.000	198980.0
1999	514051.0	2.097.000	2.010.000	8.500.000	201944.0
2000	2110564.	1.635.000	9.350.000	4.770.000	204953.0
2001	1963577.	1.711.000	1.255.000	3.530.000	208006.0
2002	2172842.	1.750.000	1.003.000	3.650.000	211126.0
2003	2247612.	1.735.000	3.050.000	2.400.000	214292.0
2004	2345274.	1.727.000	5.310.000	2.170.000	217506.0

Lampiran II

Hasil Regresi dan Autokorelasi

Dependent Variable: Y				
Method: Least Squares				
Date: 05/01/06 Time: 13:36				
Sample: 1984 2004				
Included observations: 21				
Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
X1	-1037.127	570.4617	-1.818049	0.0878
X2	-64.96806	81.57875	-0.796385	0.4375
X3	-45.80429	32.19829	-1.422569	0.1741
X4	33.85268	5.875052	5.762108	0.0000
C	-3464789.	1820592.	-1.903111	0.0752
R-squared	0.784956	Mean dependent var		949035.3
Adjusted R-squared	0.731195	S.D. dependent var		792657.1
S.E. of regression	410963.9	Akaike info criterion		28.89466
Sum squared resid	2.70E+12	Schwarz criterion		29.14335
Log likelihood	-298.3939	F-statistic		14.60088
Durbin-Watson stat	1.193628	Prob(F-statistic)		0.000033

Lampiran III

Hasil Multikolinearitas

Correlation Matrix

	Y	X1	X2	X3	X4
Y	1.000.000	-0.473401	-0.001020	-0.096914	0.851111
X1	-0.473401	1.000.000	0.088943	-0.438052	-0.378432
X2	-0.001020	0.088943	1.000.000	-0.134010	0.120790
X3	-0.096914	-0.438052	-0.134010	1.000.000	-0.045822
X4	0.851111	-0.378432	0.120790	-0.045822	1.000.000

Lampiran IV

Hasil Heteroskedastisitas

Dependent Variable: ABSRES					
Method: Least Squares					
Date: 05/01/06 Time: 15:50					
Sample: 1984 2004					
Included observations: 21					
Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.	
X1	34.51028	297.7987	-0.115885	0.9092	
X2	-70.12241	42.58664	-1.646583	0.1191	
X3	-19.22879	16.80850	-1.143991	0.2695	
X4	1.874273	3.066959	0.611118	0.5497	
C	-30387.55	950405.4	-0.031973	0.9749	
R-squared	0.212524	Mean dependent var		290082.8	
Adjusted R-squared	0.015655	S.D. dependent var		216235.1	
S.E. of regression	214535.9	Akaike info criterion		27.59460	
Sum squared resid	7.36E+11	Schwarz criterion		27.84329	
Log likelihood	-284.7433	F-statistic		1.079518	
Durbin-Watson stat	1.403399	Prob(F-statistic)		0.399295	