

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 mensukseskan 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