

## **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 pemilikan 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 pengerahan 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.

Pengeralahan 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.