

ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PEMBELIAN RUMAH SECARA KREDIT

Oleh : Tim Riset SMF

Abstrak

Rumah merupakan kebutuhan primer masyarakat. Masyarakat memiliki beberapa pilihan dalam memiliki rumah, salah satunya pemilikan rumah secara kredit. Saat ini, fasilitas kredit menjadi sumber pembiayaan utama konsumen dalam melakukan transaksi pembelian properti residensial. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui dan menganalisis variabel-variabel yang diduga mempengaruhi proporsi pembelian rumah secara kredit. Variabel independen yang digunakan dalam penelitian ini adalah inflasi, suku bunga dasar kredit (SBDK), dan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR). Sedangkan variabel dependen yang digunakan adalah proporsi pembelian rumah secara kredit. Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode regresi linear berganda.

Hasil studi ini menunjukkan bahwa variabel inflasi dan suku bunga dasar kredit (SBDK) signifikan mempengaruhi proporsi pembelian rumah secara kredit. Keduanya memiliki hubungan negatif terhadap variabel dependen. Sedangkan variabel Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) tidak signifikan mempengaruhi proporsi pembelian rumah secara kredit.

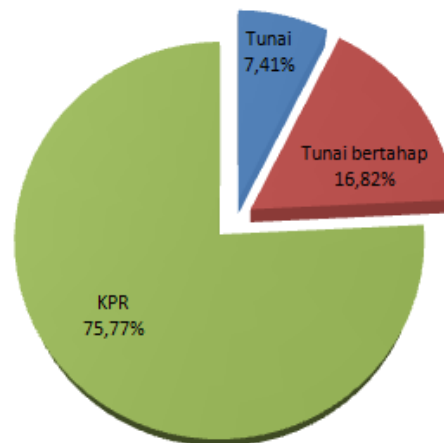
Pendahuluan

Rumah atau tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar manusia yang harus dipenuhi selain kebutuhan pangan dan sandang. Seiring dengan pertumbuhan penduduk Indonesia, maka kebutuhan akan rumah pun semakin meningkat. Data Survei Sosial Ekonomi Nasional (SUSENAS) BPS 2014 mencatat bahwa menurut status kepemilikan tempat tinggal di Indonesia, diketahui bahwa pada tahun 2014 terdapat 52,2 juta rumah tangga yang memiliki rumah sendiri dari total 65,5 rumah tangga. Dengan kata lain, sebanyak 13,3 juta rumah tangga belum memiliki rumah sendiri (sewa/kontrak dan lainnya). Data BPS juga menyebutkan bahwa jumlah penduduk Indonesia tahun 2014 adalah sebanyak 252,2 juta jiwa. Dengan pertumbuhan penduduk 1,34% per tahun dapat dipastikan kebutuhan terhadap perumahan juga akan meningkat. Melihat besarnya angka kebutuhan rumah, maka perlu dilakukan penyediaan dana yang besar untuk membangunnya.

Masyarakat memiliki beberapa pilihan dalam memiliki rumah, seperti membangun sendiri atau sewa, membeli secara tunai atau angsuran, maupun dengan cara lain. Pembelian secara tunai dilakukan apabila pembeli memiliki sejumlah uang yang nilainya sama dengan harga rumah. Namun, tidak setiap orang mampu membeli rumah secara tunai. Untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan, pemerintah menyediakan dan menyelenggarakan program yang ditujukan untuk tercapainya tujuan tersebut melalui program kredit perumahan bagi masyarakat. Program kredit tersebut dilaksanakan sesuai amanat Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 Pasal 43 Ayat 2 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman bahwa pemilikan rumah dapat difasilitasi dengan kredit atau pembiayaan pemilikan rumah.

Saat ini, pembelian rumah secara kredit menjadi alternatif menarik seiring dengan kondisi ekonomi yang kurang stabil dan meningkatnya tuntutan kebutuhan masyarakat, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Sumber pembiayaan utama konsumen dalam melakukan transaksi pembelian properti residensial adalah melalui fasilitas kredit pemilikan rumah sebesar 75,77%, sedangkan 16,82% melalui tunai bertahap dan 7,41% melakukan pembelian secara tunai¹.

Gambar 1: Sumber Pembiayaan Konsumen



Besarnya porsi pembelian rumah melalui kredit pemilikan rumah tentu tidak terlepas dari kondisi ekonomi nasional, mengingat sebagian besar penyalur KPR adalah bank yang seluruh kebijakannya memperhatikan kondisi ekonomi global dan domestik. Oleh karena itu, akan diteliti tentang faktor-faktor yang berpengaruh terhadap keputusan pembelian rumah secara kredit.

Tinjauan Pustaka

1. Teori Permintaan

Permintaan akan suatu barang di pasar akan terjadi apabila konsumen mempunyai keinginan (*willing*) dan kemampuan (*ability*) untuk membeli. Kedua syarat tersebut harus ada untuk terjadinya permintaan (Turner, 1991). Menurut Turner, kendala yang membatasi terjadinya permintaan adalah daya beli yang rendah atau harga barang dan jasa yang mahal. Eckert (1990) menyebutkan bahwa faktor-faktor yang berpengaruh terhadap permintaan pasar perumahan yaitu faktor ekonomi, faktor sosial, faktor pemerintahan, dan faktor lingkungan.

2. Konsep Perbankan

Definisi bank menurut Undang-Undang nomor 10 tahun 1998 adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Definisi yang lain mengenai bank dapat dikelompokkan menjadi tiga, yaitu sebagai penerima kredit, pemberi kredit, dan pemberi kredit bagi masyarakat melalui sumber yang berasal dari modal sendiri, simpanan/tabungan masyarakat maupun melalui penciptaan uang bank (Suyatno, 2007). Kredit bagi bank merupakan sumber utama penghasilan sekaligus sumber risiko operasi bisnis terbesar. Sebagian dana operasional

¹Survey Harga Properti Residensial Triwulan IV-2015, Bank Indonesia

bank diputar dalam kredit, sehingga kredit memiliki kedudukan istimewa dan dianggap sebagai salah satu sumber dana penting dari setiap jenis kegiatan usaha (Sutojo, 2007). Adapun tujuan kredit dapat dikelompokkan menjadi tiga, yakni: kredit produktif yang ditujukan untuk pembiayaan, kredit konsumtif yang digunakan untuk membiayai keperluan konsumsi seperti kredit perumahan, dan perpaduan antara kredit konsumtif dan produktif (Kashmir, 2004).

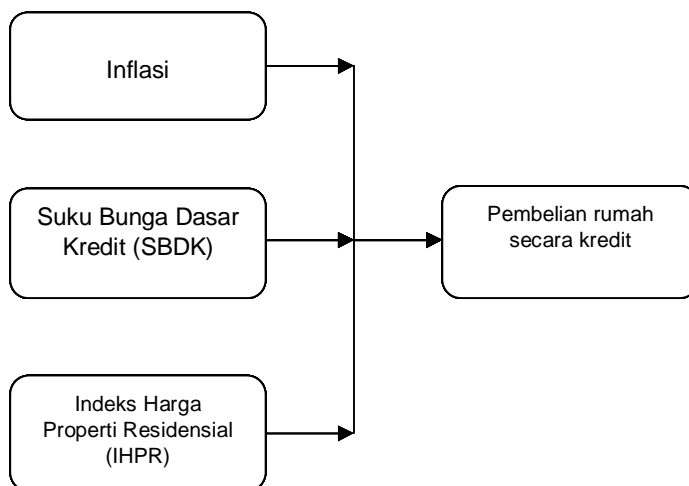
3. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Kredit pemilikan rumah merupakan jenis kredit konsumtif yang digunakan untuk membeli rumah. Terdapat dua jenis KPR di Indonesia, yaitu: pertama, KPR bersubsidi yang merupakan kredit yang ditetapkan oleh pemerintah untuk masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan rumah atau renovasi rumah. Kedua, KPR non subsidi yang merupakan kredit yang diberikan kepada masyarakat dengan ketentuan pemberian kredit ditetapkan oleh bank umum.

4. Kerangka Pemikiran Teoritis

Terdapat beberapa literatur terkait permintaan rumah maupun permintaan kredit terhadap indikator ekonomi. Thom (1983) meneliti bahwa inflasi mempengaruhi permintaan rumah dan harga rumah. Kemudian Budi (2009) juga menemukan bahwa permintaan rumah sederhana di Kota Semarang dipengaruhi oleh harga rumah, pendapatan konsumen, tingkat suku bunga kredit, harga sewa rumah, dan lokasi.

Dengan menarik lingkup yang sama, maka akan diteliti faktor-faktor yang mempengaruhi pembelian rumah secara kredit seperti: inflasi, suku bunga dasar kredit (SBDK), dan indeks harga properti residensial (IHPR).



5. Pertimbangan Pemilihan Variabel Bebas

Berikut akan dipaparkan hubungan antara variabel-variabel independen (BI Rate, inflasi, suku bunga dasar kredit, dan indeks harga properti residensial) terhadap variabel dependen (pembelian rumah secara kredit).

a. Hubungan antara inflasi dengan keputusan pembelian rumah secara kredit

Menurut Sukirno (2004), inflasi adalah kenaikan harga-harga secara umum berlaku dalam suatu perekonomian dari satu periode ke periode lainnya. Inflasi dapat dianggap sebagai suatu fenomena moneter karena terjadinya penurunan nilai unit perhitungan moneter terhadap suatu komoditas. Terdapat beberapa dampak buruk yang timbul akibat inflasi, antara lain: menurunnya kegiatan ekonomi, menurunnya tingkat kemakmuran rakyat, menurunnya pendapatan riil orang-orang yang berpendapatan tetap, mengurangi nilai kekayaan yang berbentuk uang, dan memperburuk pembagian kekayaan (Samuelson, 2004). Berdasarkan paparan tersebut dapat dikatakan bahwa inflasi akan menurunkan daya beli masyarakat. Hal ini terjadi karena kenaikan upah tidak secepat kenaikan harga-harga, sehingga inflasi akan menurunkan upah riil masyarakat yang berpenghasilan tetap. Dari kausalitas tersebut maka secara tidak langsung inflasi akan mempengaruhi pembelian rumah secara kredit.

b. Hubungan antara suku bunga dasar kredit (SBDK) dengan keputusan pembelian rumah secara kredit

Bank Indonesia dalam membuat kebijakan moneter terdapat jalur transmisi kebijakan moneter dimana salah satu dari jalur transmisi tersebut adalah jalur suku bunga. Pada jalur transmisi suku bunga, perubahan BI Rate mempengaruhi suku bunga deposito dan suku bunga kredit perbankan (Prasetya, 2014). Dengan tingginya tingkat suku bunga acuan atau BI Rate pada saat krisis, maka akan mengakibatkan menurunnya permintaan kredit perumahan karena suku bunga KPR yang melonjak tinggi (Haryono, 1999). Turunnya permintaan kredit perumahan tersebut juga akan berdampak terhadap keputusan pembelian rumah secara kredit.

c. Hubungan antara Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) dengan keputusan pembelian rumah secara kredit

Perkembangan sektor properti terlihat dari pergerakan harga properti perumahan. Tren pergerakan harga properti perumahan di Indonesia tersebut tercermin dari Indeks Harga Properti Residensial (IHPR). Adanya kenaikan permintaan akan direspon oleh meningkatnya harga properti. Terdapat pengaruh yang positif antara jumlah permintaan kredit perumahan dengan harga properti perumahan (Valverde, 2009). Dengan kata lain, kenaikan permintaan kredit akan diikuti oleh peningkatan harga perumahan yang tercermin dari Indeks Harga Properti Residensial (IHPR).

Metode Penelitian

1. Jenis dan Sumber Data

Penelitian ini dikategorikan sebagai *explanatory research* yang menjelaskan hubungan kausal antara variabel-variabel penelitian melalui pengujian hipotesis. Penelitian ini menganalisis faktor yang mempengaruhi pembelian rumah secara kredit, dengan pemilihan periode penelitian tahun 2012-2016 secara triwulanan.

Penelitian ini menggunakan data sekunder. Data dalam penelitian ini meliputi data triwulan proporsi pembelian rumah secara kredit, inflasi, suku bunga dasar kredit (SBDK),

dan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) yang seluruhnya merupakan data kuantitatif. Data seluruh variabel yang digunakan diperoleh dari website Bank Indonesia.

2. Metode Analisis

Penelitian dilakukan dengan metode regresi linear berganda untuk mengetahui hubungan antarvariabel. Analisis regresi linear berganda digunakan untuk menganalisis apakah variabel independen (inflasi, SBDK, dan IHPR) mempengaruhi variabel dependen, yaitu proporsi pembelian rumah secara kredit. Pengolahan data dilakukan dengan menggunakan software Eviews versi 9.5 dan SPSS versi 17. Secara umum, model regresi linear berganda adalah sebagai berikut:

$$\hat{Y}_t = \beta_0 + \beta_1 X_{1t-1} + \beta_2 X_{2t-1} + \beta_3 X_{3t-1} + \varepsilon$$

Dimana:

\hat{Y}_t	= proporsi pembelian rumah secara kredit (%)
β_0	= konstanta
$\beta_1, \beta_2, \beta_3, \beta_4$	= koefisien regresi
X_1	= Indeks Harga Properti Residensial (IHPR)
X_2	= inflasi (%)
X_3	= suku bunga dasar kredit (SBDK) (%)
ε	= residual

Model didapat apabila seluruh variabel independen signifikan dan memenuhi uji residual seperti uji normalitas, uji homoskedastisitas, uji multikolinearitas, dan tidak ada autokorelasi.

Hasil dan Pembahasan

1. Pengujian Hipotesis

Sebagaimana telah dijelaskan dalam metodologi penelitian bahwa penelitian ini merupakan penelitian kuantitatif dengan pendekatan analisis regresi linear berganda. Uji regresi linear berganda dilakukan untuk melihat pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen. Sebelumnya, perlu dilakukan hipotesis kelayakan model untuk melihat pengaruh seluruh variabel independen terhadap variabel dependen secara simultan. Berdasarkan hasil analisis ANOVA, diperoleh nilai F sebesar 13,407 dengan tingkat signifikansi sebesar 0,002. Karena nilai signifikansi (0,000) lebih kecil dari 0,05 maka dapat disimpulkan bahwa model layak digunakan atau terdapat pengaruh IHPR, SBDK, dan inflasi secara simultan terhadap proporsi pembelian rumah secara kredit. Karena terdapat pengaruh yang signifikan secara simultan, maka perlu diuji pengaruh masing-masing variabel bebas secara parsial dengan menggunakan uji t.

Hasil pengujian secara parsial didapat bahwa terdapat dua variabel yang tidak signifikan mempengaruhi proporsi pembelian rumah secara kredit, yaitu IHPR dan SBDK karena nilai p-value dari masing-masing variabel tersebut lebih dari tingkat kesalahan 5%. Nilai koefisien dan signifikansi dari setiap variabel independen terlihat seperti dalam tabel berikut.

Tabel 1. Output Uji Parsial Variabel IHPR, Inflasi, SBDK

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	102.5080	5.780084	17.73469	0.0000
SBDK_KPR	-1.932578	1.255943	-1.538747	0.1478
INFLASI	-0.905351	0.272399	-3.323614	0.0055
IHPR	0.003962	0.064035	0.061879	0.9516

Untuk didapatkan model dengan variabel yang signifikan, maka perlu dilakukan analisis ulang dengan mengeluarkan variable independen yang memiliki nilai signifikansi terbesar, yaitu IHPR. Setelah mengeluarkan variabel IHPR, ternyata diperoleh kesimpulan bahwa variabel inflasi dan SBDK signifikan dalam model karena nilai p-value dari masing-masing variabel tersebut kurang dari 5% (tabel 2).

Tabel 2. Output Uji Parsial Variabel Inflasi dan SBDK

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	102.4096	5.355551	19.12213	0.0000
SBDK_KPR	-1.862165	0.512294	-3.634953	0.0027
INFLASI	-0.908458	0.258030	-3.520752	0.0034

Dari tabel 2 dapat dikatakan bahwa variabel inflasi dan SBDK memiliki pengaruh signifikan terhadap proporsi pembelian rumah secara kredit. Variabel inflasi dan SBDK masing-masing memiliki p-value 0,003 yang lebih kecil daripada tingkat kesalahan 5%. Model regresi yang terbentuk adalah sebagai berikut:

$$\hat{Y}_t = 102,41 - 0,908 \text{ Inflasi} - 1,862 \text{ SBDK}$$

Dari model tersebut dapat diinterpretasikan bahwa inflasi dan SBDK sama-sama memiliki korelasi negatif terhadap proporsi pembelian rumah secara kredit.

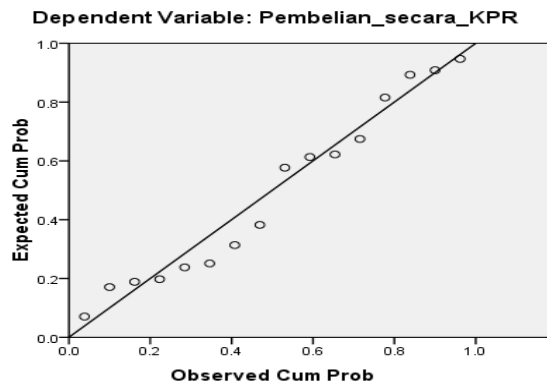
2. Pengujian Residual

Uji residual digunakan untuk memastikan bahwa model regresi yang diperoleh dapat digunakan. Pengujian residual ini dilakukan dengan uji normalitas, uji multikolinearitas, uji autokorelasi, dan uji heteroskedastisitas seperti berikut.

a. Uji Normalitas

Uji normalitas digunakan untuk mengetahui apakah variabel dependen dan independen atau keduanya berdistribusi normal. Pendeteksian distribusi normal salah satunya dapat dilakukan dengan melihat sebaran data pada grafil Normal P-P plot.

Gambar 2. Grafik Normal P-P Plot



Dari gambar 2 terlihat bahwa titik-titik menyebar di sekitar garis diagonal. Hal ini menunjukkan bahwa sebaran data berdistribusi normal.

b. Uji Multikolinearitas

Uji multikolinearitas digunakan untuk mengetahui apakah ada hubungan antar variabel independen. Pendeteksian multikolinearitas dilakukan dengan melihat nilai TOL dan VIF. Apabila terjadi multikolinearitas, maka nilai $TOL < 0,1$ dan $VIF > 10$.

Tabel 3. Hasil Uji Multikolinearitas

Model	Collinearity Statistics	
	Tolerance	VIF
Inflasi	.892	1.121
SBDK	.892	1.121

Berdasarkan output diperoleh bahwa setiap variabel memiliki nilai $TOL > 0,1$ dan $VIF < 10$, sehingga disimpulkan bahwa model bebas dari multikolinearitas.

c. Uji Autokorelasi

Pendeteksian autokorelasi dalam penelitian ini menggunakan metode Breusch Godfrey. Dari hasil running model, diperoleh nilai p-value sebesar 0,3753. Karena nilai p-value lebih besar dari tingkat kesalahan 5%, maka disimpulkan bahwa tidak terdapat autokorelasi positif maupun negatif.

d. Uji Heteroskedastisitas

Uji ini digunakan untuk mengetahui apakah terdapat ketidaksamaan varians antar residual. Pendeteksian dilakukan dengan uji Breusch Pagan Godfrey dan diperoleh nilai p-value 0,079. Karena nilai p-value lebih besar dari tingkat kesalahan 5%, maka disimpulkan bahwa data bersifat homoskedastisitas.

Kesimpulan

Dari hasil analisis statistik diatas menunjukkan bahwa variabel independen IHPR tidak signifikan terhadap proporsi pembelian rumah secara kredit. Sedangkan variabel inflasi dan SBDK signifikan terhadap proporsi pembelian rumah secara kredit. Variabel inflasi maupun SBDK memiliki korelasi negatif terhadap proporsi pembelian rumah secara kredit. Hal tersebut menunjukkan bahwa tingkat inflasi yang tinggi akan menurunkan porsi pembelian rumah secara kredit. Begitu pula dengan tingkat suku bunga dasar kredit yang tinggi juga akan menurunkan porsi pembelian rumah secara kredit.

Dari model regresi yang diperoleh, dapat diinterpretasikan bahwa setiap kenaikan satu satuan laju inflasi, maka akan menurunkan proporsi pembelian rumah secara kredit sebesar 0,908 dengan menganggap variabel lain konstan. Jika dipandang dari variabel SBDK, maka dapat pula diinterpretasikan sebagai setiap kenaikan satu satuan SBDK akan menurunkan proporsi pembelian rumah secara kredit sebesar 1,862.

Terkait dengan suku bunga dasar KPR yang mempengaruhi pembelian rumah secara kredit, maka diperlukan adanya kebijakan dari bank sentral perihal suku bunga acuan yang berdampak pada kestabilan suku bunga KPR. Selain itu, laju inflasi yang terjaga juga diperlukan untuk mendorong pertumbuhan kredit khususnya di bidang perumahan, mengingat sebagian masyarakat masih menggunakan fasilitas KPR dalam kepemilikan rumah.

DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pusat Statistik. 2015. Statistik Indonesia 2015. Jakarta
- Bank Indonesia. 2016. Survei Harga Properti Residensial Triwulan IV-2015. Jakarta
- Budi, Mulyo. 2009. Jurnal Bisnis dan Ekonomi: Analisis Permintaan Rumah Sederhana di Kota Semarang. Vol. 16, No. 2, Hal. 126-139. Semarang: Fakultas Ekonomi Universitas Stikubank
- Kashmir. 2004. Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada
- Prasetya, Heru Dwi. 2014. Jurnal Ilmiah: Analisis Suku Bunga KPR: Acuan dan Faktor Penentunya Berdasarkan Jenis Bank. Malang: Fakultas Ekonomi Bisnis Universitas Brawijaya
- Rahmawati, Okky. 2015. Jurnal Ilmiah: Analisis Determinan Harga Properti Residensial di Indonesia. Malang: Fakultas Ekonomi Bisnis Universitas Brawijaya
- Samuelson, Paul A. and Nordhaus, William D. 2004. Ilmu Makroekonomi. Jakarta: Media Global Edukasi
- Sukirno, Sadono. 2004. Teori Pengantar Makroekonomi. Jakarta: Raja Grafindo
- Sutojo, Siswanto. 2007. Analisis Kredit Bank Umum. Jakarta: PT Damar Mulia Pustaka
- Suyatno, Thomas, dkk. 2007. Kelembagaan Perbankan. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama
- Thom, D. Rodney. 1983. *The Economic and Social Review: House Prices, Inflation, and the Mortgage Market*. Vol. 15, No. 1, pp. 57-68
- Valverde, SC. 2009. The relationship between mortgage markets and housing prices: does financial instability make the difference?. Spain: Departamento de Teoria e Historia Economica