

**PENGARUH PDRB, SUKU BUNGA KREDIT DAN INDEKS
HARGA PROPERTI RESIDENSIAL (IHPR) TERHADAP
JUMLAH PERMINTAAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH
(KPR) SIAP HUNI DI JAWA TIMUR TAHUN 2010-2017**

SKRIPSI

Oleh :

Amanda Fatmil Lailia

NIM : G91214021



**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
PROGRAM STUDI ILMU EKONOMI
SURABAYA
2019**

**PENGARUH PDRB, SUKU BUNGA KREDIT DAN INDEKS
HARGA PROPERTI RESIDENSIAL (IHPR) TERHADAP
JUMLAH PERMINTAAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH
(KPR) SIAP HUNI DI JAWA TIMUR TAHUN 2010-2017**

SKRIPSI

Diajukan kepada

**Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya
Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan
Dalam Menyelesaikan Program Sarjana Strata Satu
Ilmu Ekonomi
(Ekonomi Syariah/Ilmu Ekonomi/Ilmu Akuntansi/Ilmu
Manajemen)**

Oleh :

AMANDA FATMIL LAILIA

NIM : G91214021

**Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Program Studi Ilmu Ekonomi
2019**

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini saya :

Nama : Amanda Fatmil Lailia

NIM : G91214021

Fakultas/Prodi : Ekonomi dan Bisnis Islam/ Ilmu Ekonomi

Judul Skripsi : Pengaruh PDRB, Suku Bunga Kredit dan IHPR Terhadap Jumlah Permintaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Siap Huni Di Jawa Timur Tahun 2010-2017

Dengan sungguh-sungguh menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/ karya saya sendiri, kecuali bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Surabaya, 16 April 2019



ya yang menyatakan,

Amanda Fatmil Lailia
NIM. G91214021

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh Amanda Fatmil Lailia NIM. G91214021 ini telah disetujui untuk dimunaqosahkan.

Surabaya, 16 April 2019

Pembimbing,



Nita Yalina, S.Kom, M.MT

NIP. 198702082014032003

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Amanda Fatmil Lailia NIM. G91214021 ini telah dipertahankan di depan sidang Majelis Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sunan Ampel Surabaya pada hari Senin tanggal 13 Mei 2019, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam program studi Ilmu Ekonomi.

Majelis Manaqasah Skripsi :

Penguji I,



Nita Yalina, S.Kom, M.MT
NIP.198702082014032003

Penguji II,



Nurlailah, SE, MM
NIP. 196205222000032001

Penguji III,



Lilik Rahmawati, MEI
NIP. 198106062009012008

Penguji IV,



Hastanti Agustin Rahayu, M. Acc
NIP. 198308082018012001

Surabaya, 13 Mei 2019

Mengesahkan

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya
Dekan,



Dr. H. Ah. Ali Arifin, MM
NIP. 196212141993031002



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN

Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax.031-8413300
E-Mail: perpus@uinsby.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : AMANDA FATMIL LAILIA
NIM : G91214021
Fakultas/Jurusan : EKONOMI DAN BISNIS ISLAM/ ILMU EKONOMI
E-mail address : abidah.amanda@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :

Sekripsi Tesis Desertasi Lain-lain (.....)
yang berjudul :

PENGARUH PDRB, SUKU BUNGA KREDIT DAN INDEKS HARGA PROPERTI
RESIDENSIAL (IHPR) TERHADAP JUMLAH PERMINTAAN KREDIT KEPEMILIKAN
RUMAH (KPR) SIAP HUNI DI JAWA TIMUR TAHUN 2010-2017

beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain secara **fulltext** untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 02 Juli 2019

Penulis


(AMANDA FATMIL.L)
nama terang dan tanda tangan

ABSTRAK

Skripsi yang berjudul “Pengaruh PDRB, Suku Bunga Kredit dan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) Terhadap Jumlah Permintaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Siap Huni Di Jawa Timur Tahun 2010-2017” ini merupakan penelitian kuantitatif yang bertujuan untuk menguji pengaruh secara parsial dan simultan, serta menganalisa besar pengaruh PDRB, Suku Bunga Kredit dan IHPR dalam menentukan jumlah permintaan KPR di Jawa Timur.

Metodologi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan pendekatan kuantitatif. Penelitian ini menggunakan dua variabel, antara lain variabel bebas dan variabel terikat. Variabel bebas dalam penelitian ini adalah PDRB, Suku Bunga Kredit dan IHPR. Sedangkan variabel terikatnya adalah permintaan jumlah KPR di Jawa Timur. Alat analisis yang digunakan adalah Analisis Regresi Linier Berganda dengan menggunakan data sekunder yang bersumber dari lembaga pemerintahan, yaitu Bank Indonesia dan Badan Pusat Statistik.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan PDRB secara signifikan tidak berpengaruh terhadap permintaan jumlah KPR (probabilitas 0.0663 pada derajat keyakinan 5%). Tingkat suku bunga kredit secara signifikan berpengaruh dan positif terhadap permintaan jumlah KPR (probabilitas 0.0253 pada derajat keyakinan 5%), dan IHPR secara signifikan tidak berpengaruh (probabilitas 0.1309 pada derajat keyakinan 5%).

Dari perkembangan perekonomian saat ini, harga rumah yang ditawarkan semakin tinggi dikarenakan harga properti dan kebutuhan lainnya juga semakin meningkat. Jalan alternatif yang ditempuh pemerintah untuk memenuhi kebutuhan masyarakatnya adalah dengan adanya penyaluran Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) yang disediakan oleh pihak perbankan. KPR menyediakan suku bunga kredit yang mengacu pada harga rumah dan pendapatan masyarakat. Setelah mengkaji hasil penelitian ini, peneliti menyarankan perlunya perbankan untuk memperluas penyaluran kredit serta kestabilan dalam penentuan tingkat suku bunga. Serta diharapkan dapat menjaga kenaikan PDRB agar meningkatkan produktifitas masyarakat.

Key Word : PDRB, Suku Bunga Kredit, IHPR, Jumlah Permintaan KPR.

DAFTAR ISI

| | |
|----------------------------------|------|
| SAMPUL DALAM | i |
| PERNYATAAN KEASLIAN | ii |
| PERSETUJUAN PEMBIMBING | iii |
| PENGESAHAN | vi |
| ABSTRAK | v |
| KATA PENGANTAR | iv |
| DAFTAR ISI | viii |
| DAFTAR TABEL | x |
| DAFTAR GAMBAR | xi |
| BAB I PENDAHULUAN | 1 |
| A. Latar Belakang | 1 |
| B. Perumusan Masalah | 7 |
| C. Tujuan Penelitian | 8 |
| D. Manfaat Penelitian | 8 |
| E. Batasan Masalah..... | 9 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA | 10 |

| | | |
|---------|---|----|
| | A. Landasan Teori | 10 |
| | B. Penelitian Terdahulu | 18 |
| | C. Kerangka Konseptual | 23 |
| | D. Hipotesis Penelitian | 24 |
| BAB III | METODE PENELITIAN | 25 |
| | A. Jenis Penelitian | 25 |
| | B. Waktu dan Tempat Penelitian | 27 |
| | C. Populasi dan Sampel Penelitian | 27 |
| | D. Variable Penelitian | 27 |
| | E. Definisi Operasional | 28 |
| | F. Jenis dan Sumber data | 30 |
| | G. Teknik Pengumpulan Data | 30 |
| | H. Metode Analisis Data | 31 |
| BAB IV | HASIL PENELITIAN | 39 |
| | A. Deskriptif Obyek Penelitian | 39 |
| | 1. Kondisi Geografis Jawa Timur | 39 |
| | 2. Perkembangan Variabel Dependen | 40 |

| | | |
|----------------|---|----|
| | 3. Perkembangan Variabel Independen | 41 |
| | B. Hasil dan Analisis Data | 45 |
| BAB V | PEMBAHASAN | 53 |
| BAB VI | PENUTUP | 59 |
| | A. Kesimpulan | 59 |
| | B. Saran | 61 |
| DAFTAR PUSTAKA | | 63 |
| LAMPIRAN | | 65 |

DAFTAR TABEL

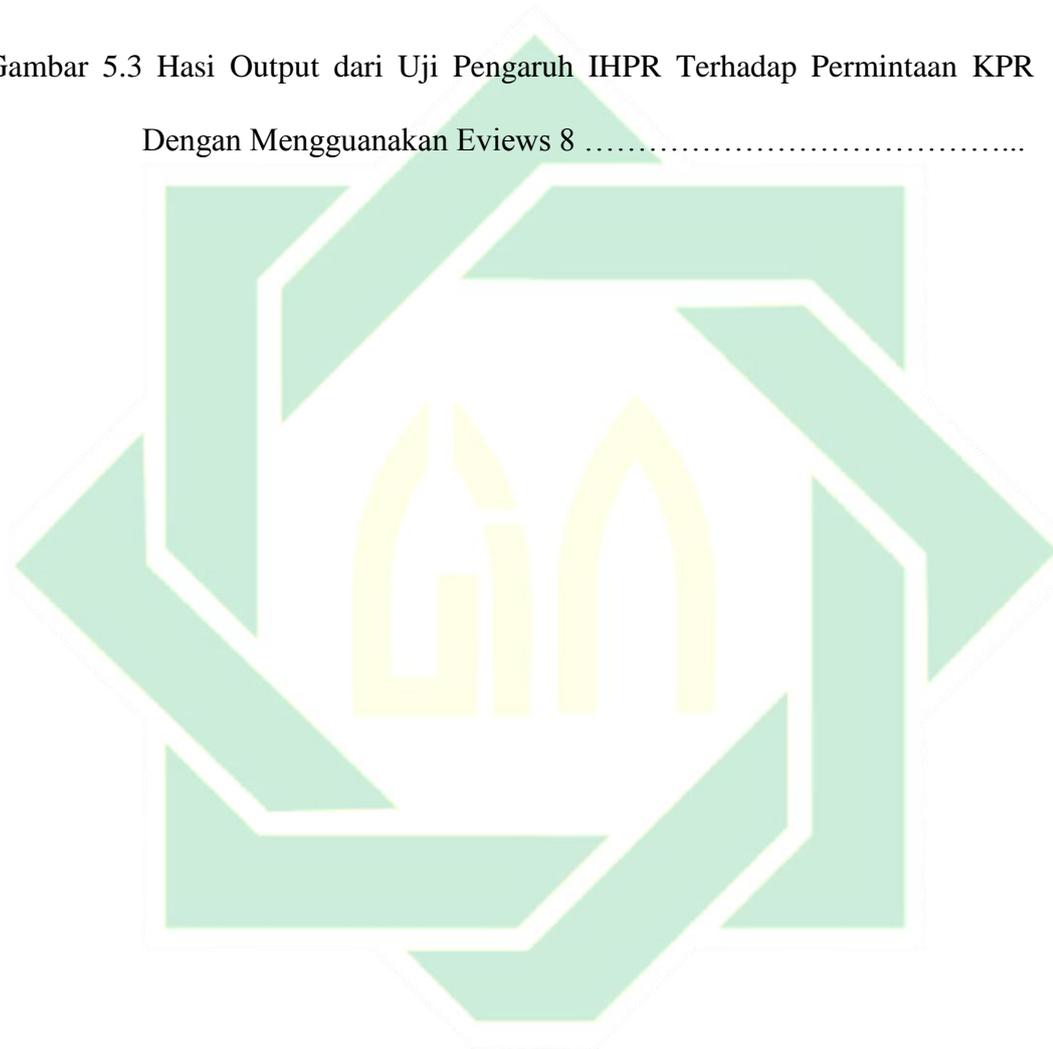
| | |
|---|----|
| Tabel 1.1 Upah Minimum Kabupaten/Kota Sekitar Surabaya Tahun 2010-2017... | 5 |
| Tabel 2.1 Data Hasil Interpolasi Variabel Dependen dan Variabel Independen | 26 |
| Tabel 4.1 Posisi Pinjaman Bank Umum dan BPR Menurut Bank dan Jenis Pemanfaatannya Tahun 2010-2017 | 41 |
| Tabel 4.2 Perkembangan Produk Domestik Bruto Regional | 42 |
| Tabel 4.3 Perkembangan Suku Bunga Kredit | 43 |
| Tabel 4.4 Jumlah Indeks Harga Properti Residensial | 44 |

DAFTAR GAMBAR

| | |
|---|----|
| Gambar 1.1 Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) Kota Surabaya | 3 |
| Gambar 1.2 Data Perkembangan KPR Provinsi Jawa Timur Tahun 2010-2017.... | 6 |
| Gambar 2.1 Kurva Fungsi Investasi | 13 |
| Gambar 2.2 Kurva Permintaan dan Penawaran | 15 |
| Gambar 2.3 Pergeseran pada Kurva Permintaan dan Penawaran | 16 |
| Gambar 2.4 Kerangka Konseptual | 23 |
| Gambar 4.1 Hasil Output dari Uji Normalitas Dengan Menggunakan Eviews 8 ... | 46 |
| Gambar 4.2 Hasil Output dari Uji Multikolinearitas Dengan Menggunakan Eviews 8 | 47 |
| Gambar 4.3 Hasil Output dari Hasil Heteroskedastisitas Dengan Menggunakan Eviews 8 | 48 |
| Gambar 4.4 Hasil Output dari Uji Autokorelasi Dengan Menggunakan Eviews8 .. | 49 |
| Gambar 4.5 Hasil Output dari Uji T Dengan Menggunakan Eviews 8 | 50 |
| Gambar 5.1 Hasil Output dari Pengaruh PDRB terhadap Permintaan KPR Dengan Menggunakan Eviews 8 | 53 |

Gambar 5.2 Hasil Output dari Uji Pengaruh Suku Bunga Kredit Terhadap
Permintaan KPR Dengan Menggunakan Eviews 8 55

Gambar 5.3 Hasil Output dari Uji Pengaruh IHPR Terhadap Permintaan KPR
Dengan Menggunakan Eviews 8 57



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Rumah merupakan kebutuhan dasar manusia yang sama penting dengan sandang dan pangan. Rumah dibutuhkan sebagai tempat tinggal sekaligus tempat untuk berlindung dan tempat aktifitas untuk keluarga. Dalam Pasal 1 ayat 7 Undang-undang No 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, disebutkan bahwa rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, dan aset bagi pemiliknya. Sedangkan dalam ayat 2, yang dimaksud dengan perumahan adalah kumpulan rumah sebagian bagian dari pemukiman, baik perkotaan maupun pedesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utiitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.¹

Definisi rumah sebagaimana telah disebutkan di atas telah melingkupi definisi luas rumah yang berfungsi sebagai kebutuhan dasar, juga sebagai aset investasi. Pembelian rumah sebagai tindakan investasi ini sejalan dengan definisi investasi menurut Mankiew bahwa pembelian rumah merupakan tindakan investasi di samping pembelian peralatan modal, inventaris dan bangunan/gedung.² Dengan masuknya pembelian rumah dalam kategori investasi selain sebagai kebutuhan dasar, diekspektasikan akan berimplikasi

¹ Perum Perumnas, www.perumnas.co.id, *Undang-undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman* (Senin, 5 Febuari 2018, 08.30)

² N. Gregory Mankiw, *Pengantar Ekonomi Jilid 2*, (Jakarta: ERLANGGA, 2000), hal 206.

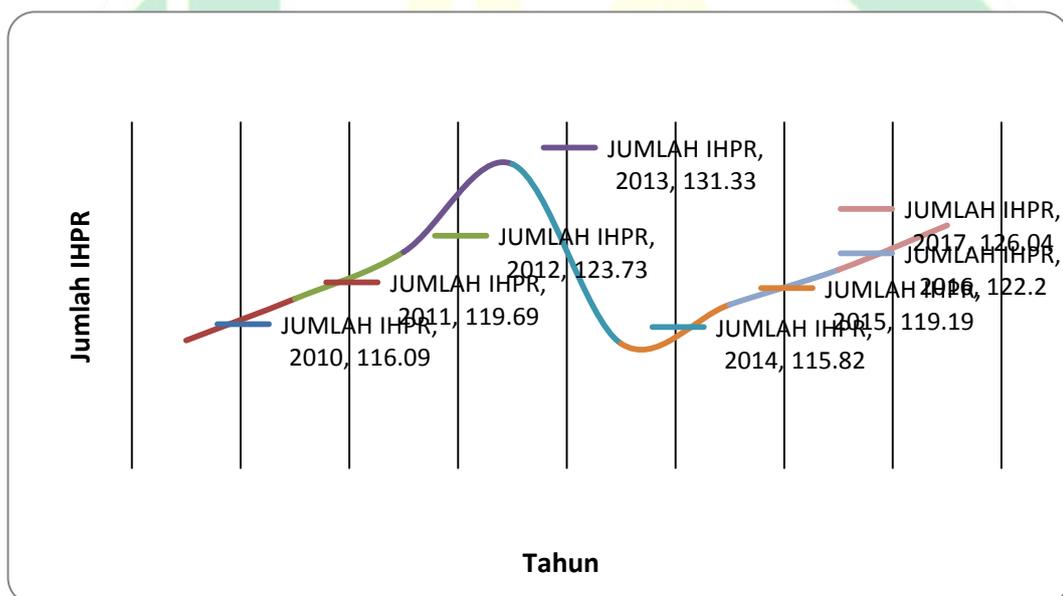
atas peningkatan harga rumah di masa yang akan datang seiring dengan lahan yang semakin terbatas serta meningkatnya populasi.

Dari sisi jumlah lahan, kebutuhan pesat akan perumahan ditandai dengan lahan di perkotaan maupun pedesaan mengalami alih fungsi sebagai perumahan. Di area pedesaan, terdapat peningkatan signifikan lahan sawah mengalami alih fungsi menjadi area industri dan perumahan. Menurut Bappeda Jawa Timur, alih fungsi lahan pertanian berupa lahan subur di Jawa Timur tahun 2013 mencapai 1000 hektare, dengan mengalami peningkatan disetiap tahunnya. Disamping itu, Jawa Timur merupakan kontributor padi terbesar dibandingkan dengan provinsi-provinsi lainnya, dengan kontribusi sebesar 17% terhadap volume padi nasional. Dari fenomena alih lahan pertanian yang cukup besar setiap tahunnya, tidak menjamin kalau Jawa Timur akan menduduki posisi yang sama.³ Dengan adanya lahan pedesaan yang menjadi lain fungsi, tersedianya lahan pedesaan yang semakin sedikit yang menyebabkan harga tanah dan harga rumah semakin mahal.

Pada gambaran Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) merupakan peningkatan harga rumah di Kota Surabaya sebagai destinasi hunian utama di Jawa Timur dapat dilihat dengan menggunakan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR). IHPR dalam rentang 8 tahun (2010-2017) naik hampir sebesar 60 persen dari semula sebesar 178,86 di tahun 2010, menjadi sebesar 284,78 dihitung dengan tahun dasar tahun 2000 (Gambar 1.1).

³ Bappeda Provinsi Jatim, <http://bappeda.jatimprov.go.id/2013/06/28/alih-fungsi-lahan-pertanian-di-jatim-capai-1-000-ha-per-tahun/> "Alih Fungsi Lahan di Jatim Capai 1.000 Ha Per Tahun (Rabu,7 Febuari 2018,13:40)

Peningkatan harga properti tersebut terhitung akan relatif besar jika membandingkan jumlah nominal harga rumah dengan jumlah nominal pendapatan penduduk, utamanya untuk pendapatan menengah ke bawah. Dengan kata lain, untuk mengejar tren peningkatan harga rumah, dibutuhkan lompatan pendapatan yang besar untuk mengujarnya. Dengan adanya peningkatan harga rumah, maka masyarakat dengan pendapatan rendah akan merasakan dampak yang besar dibanding dengan pendapatan tinggi untuk membeli rumah.



Sumber : Bank Indonesia, diolah.

Gambar 1.1 Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) Kota Surabaya Tahun 2010-2017

Gambaran pendapatan terendah yang layak dapat dilihat dengan upah minimum 5 kabupaten/kota yang merepresentasikan daerah urban di Jawa Timur (Tabel 1.1). Walaupun rata-rata peningkatan upah minimum kabupaten kota melebihi peningkatan harga perumahan, yakni lebih dari 100 persen (dari Rp.

1.012.210 menjadi Rp. 3.289.717) dalam kurun waktu 7 tahun, tidak bisa dibandingkan secara relatif dengan peningkatan harga rumah sekitar 60 persen dalam waktu 8 tahun. Dalam Sadono Sukirno (2005) menyatakan bahwa pendapatan mempunyai pengaruh positif terhadap permintaan suatu barang. Apabila pendapatan meningkat maka permintaan barang yang dilakukan seorang individu akan meningkat pula, dan sebaliknya.⁴

Salah satu opsi yang dapat dilakukan masyarakat menengah ke bawah untuk membeli rumah adalah melalui KPR. KPR menurut Bank Tabungan Negara sebagai kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur untuk membeli atau membayar suatu bangunan rumah dengan nilai guna dimiliki atau dihuni. Dengan adanya KPR, tujuan diberikannya layanan KPR ini untuk membantu para nasaban yang ingin memiliki rumah tetapi tidak mempunyai uang secara tunai dengan membayar secara berangsur dengan suku bunga kredit yang tersedia.⁵

Suku bunga kredit merupakan salah satu hal penting yang menjadi pertimbangan masyarakat sebelum mereka memutuskan untuk mengajukan kredit pada bank mauun lembaga keuangan non bank. Teori Keynesian dalam Dian (2011), menyatakan bahwa suku bunga kredit berhubungan positif dengan jumlah penawaran kredit, dan sebaliknya berhubungan negatif dengan permintaan kredit, yang artinya peningkatan suku bunga kredit dapat meningkatkan jumlah penawaran kredit, namun sebaliknya peningkatan suku

⁴ Sukirno, Sadono, *"Pengantar Teori Mikroekonomi"* (Jakarta: PT Grafindo Persada, 2005), hal 78.

⁵ Ade Sanjaya, <http://landasanteori.com/2015/10/pengertian-kpr-kreit-kepemilikan-rumah.html?m=1/> "Pengertian KPR (Kredit Kemilikan Rumah) Syarat, Jenis dan Penyelenggaraan Administrasi" (Kamis, 15 Febuari 2018, 07:10).

bunga kredit tersebut dapat menurunkan jumlah permintaan kredit⁶. Selain suku bunga kredit, kecenderungan meningkatkan permintaan KPR dapat disebabkan oleh perkembangan jumlah penduduk yang semakin pesat.

**Tabel 1.1 Upah Minimum Kabupaten /Kota Sekitar Surabaya
Tahun 2010-2017**

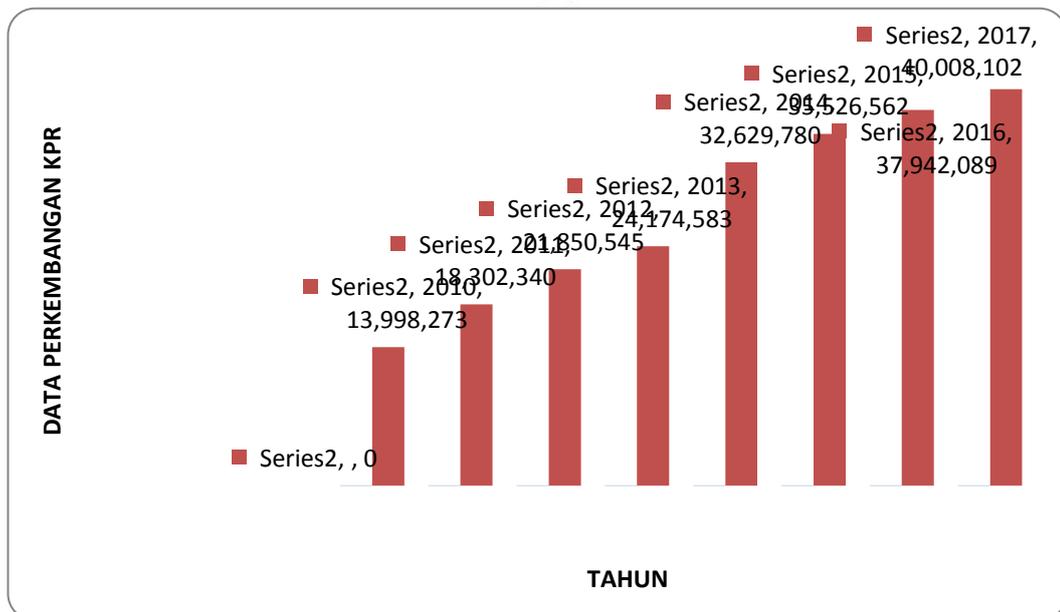
| Kab/Kota | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Kota Surabaya | 1.031.500 | 1.115.000 | 1.257.000 | 1.740.000 | 2.200.000 | 2.710.000 | 3.045.000 | 3.296.212 |
| Kab.Gresik | 1.010.400 | 1.110.000 | 1.257.000 | 1.740.000 | 2.195.000 | 2.707.500 | 3.042.500 | 3.293.506 |
| Kab.Sidoarjo | 1.005.000 | 1.107.000 | 1.252.000 | 1.720.000 | 2.190.000 | 2.705.000 | 3.040.000 | 3.290.800 |
| Kab.Pasuruan | 1.005.000 | 1.107.000 | 1.252.000 | 1.720.000 | 2.190.000 | 2.700.000 | 3.037.500 | 3.288.093 |
| Kab.Mojokerto | 1.009.150 | 1.105.000 | 1.700.000 | 1.700.000 | 2.050.000 | 2.695.000 | 2.695.000 | 3.279.975 |
| Rata-rata | <u>1.012.210</u> | <u>1.108.800</u> | <u>1.250.400</u> | <u>1.724.000</u> | <u>2.165.000</u> | <u>2.703.500</u> | <u>2.972.000</u> | <u>3.289.717</u> |

Sumber : Peraturan Gubernur Jawa Timur Nomor 78 Tahun 2010-2017, diolah.

Salah satu kebutuhan pokok manusia adalah rumah sebagai tempat tinggal. Kenaikan pada pasar properti yang menyebabkan harga rumah semakin mahal, membuat masyarakat menengah ke bawah berfikir untuk membeli rumah dengan pendapatan yang tidak mengalami kenaikan seperti halnya harga properti. Untuk itu, masyarakat mengambil opsi KPR demi memenuhi kebutuhan pokoknya. Tren masyarakat mengambil KPR sebagai cara untuk membeli rumah dapat dilihat dari semakin pesatnya jumlah KPR yang disalurkan ke masyarakat. Data Perkembangan KPR selalu mengalami angka peningkatan (Gambar 1.2). Dengan naiknya harga rumah setiap tahunnya,

⁶ Diah Nur Rakhmawati, "Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Umum di Indonesia Tahun 2003-2010", (Surakarta, 2011).

membuat masyarakat mengambil langkah dengan menggunakan KPR sebagai jalan untuk memiliki rumah siap huni.



Sumber : Bank Indonesia, diolah.

Gambar 1.2 Data Perkembangan KPR Provinsi Jawa Timur Tahun 2010 - 2017

Variabel lain yang mendorong adanya KPR antara lain inflasi, usia penduduk dan fasilitas. Tingkat inflasi akan berpengaruh pada harga rumah, dengan adanya harga rumah yang tidak diimbangi dengan kenaikan pendapatan masyarakat maka masyarakat akan memerlukan dana lebih untuk memenuhi kebutuhannya. Usia masyarakat yang produktif juga mempengaruhi permintaan KPR, dengan usia 25-45 tahun masyarakat sudah berfikir untuk memiliki rumah sendiri. Rumah siap huni yang memiliki fasilitas yang baik juga mempengaruhi harga properti dan akan membuat harga rumah semakin mahal.

Dengan semakin berkembangnya KPR sebagai opsi masyarakat dalam membeli rumah, maka KPR menjadi salah satu produk kredit perbankan yang semakin diminati masyarakat. Oleh karenanya menjadi penting untuk menganalisis faktor-faktor atau determinan utama jumlah KPR yang disalurkan oleh perbankan, sebagai landasan penggunaan instrument kebijakan moneter khususnya di bidang penyaluran kredit.

B. Perumusan Masalah

Jumlah permintaan KPR di Jawa Timur dipengaruhi oleh faktor-faktor seperti PDRB, suku bunga kredit dan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR), maka selanjutnya untuk memberikan pedoman atau arahan dalam penelitian dan berdasarkan latar belakang masalah yang telah dijabarkan diatas, maka dapat disusun rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apakah PDRB, suku bunga kredit dan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) berpengaruh secara parsial dalam menentukan jumlah permintaan KPR di Jawa Timur?
2. Apakah PDRB, suku bunga kredit dan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) berpengaruh secara simultan dalam menentukan jumlah permintaan KPR di Jawa Timur?
3. Seberapa besar PDRB, suku bunga kredit dan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) berpengaruh dalam menentukan jumlah permintaan KPR di Jawa Timur?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang rumusan masalah, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk menguji pengaruh PDRB, suku bunga kredit dan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) secara parsial dalam menentukan jumlah permintaan KPR di Jawa Timur.
2. Untuk menguji pengaruh PDRB, suku bunga kredit dan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) secara simultan dalam menentukan jumlah permintaan KPR di Jawa Timur.
3. Untuk menganalisis seberapa besar PDRB, suku bunga kredit dan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) berpengaruh dalam menentukan jumlah permintaan KPR di Jawa Timur.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan latar belakang, rumusan masalah dan tujuan penelitian yang telah dijabarkan diatas, maka manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagi ilmu pengetahuan, penelitian ini diharapkan akan memberi memperluas khasanah ilmu pengetahuan mengenai pengaruh PDRB, suku bunga kredit dan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) dalam menentukan jumlah permintaan KPR di Jawa Timur.
2. Bagi praktisi atau pembuat kebijakan, penelitian ini dapat digunakan untuk melakukan analisis yang bertujuan untuk merumuskan kebijakan terkait dengan pengaruh PDRB, suku bunga kredit dan Indeks Harga Properti

Residensial (IHPR) dalam menentukan jumlah permintaan KPR di Jawa Timur.

3. Bagi peneliti selanjutnya, penelitian ini diharapkan akan menjadi masukan bagi penelitian dalam melakukan penelitian lebih lanjut yang berkaitan dengan menganalisis pengaruh PDRB, suku bunga kredit dan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) dalam menentukan jumlah permintaan KPR di Jawa Timur.

E. Batasan Masalah

Agar penelitian ini lebih fokus, terarah dan mendalam, maka penulis memandang permasalahan yang diangkat perlu untuk dibatasi penggunaan variabelnya yakni hanya menggunakan PDRB, suku bunga kredit dan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) untuk meneliti pengaruh jumlah permintaan KPR di Jawa Timur tahun 2010-2017.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Landasan Teori

1. Pendapatan Domestik Regional Bruto (PDRB)

Produk Domestik Bruto Regional (PDRB) adalah jumlah nilai tambah barang dan jasa yang dihasilkan dari seluruh kegiatan perekonomian suatu wilayah dalam periode tahun tertentu yang pada umumnya dalam waktu satu tahun. PDRB juga merupakan salah satu indikator yang digunakan untuk mengukur kegiatan ekonomi suatu wilayah.

Pada perhitungan PDRB dapat menggunakan dua harga, yaitu: PDRB atas dasar harga berlaku yang menggambarkan nilai tambah barang dan jasa yang dihitung menggunakan harga pada tahun tersebut, juga digunakan untuk melihat pergeseran dan struktur ekonomi. Sedangkan PDRB atas harga konstan menunjukkan nilai barang dan jasa yang dihitung menggunakan harga pada tahun tertentu sebagai dasar, juga digunakan untuk mengetahui pertumbuhan ekonomi dari tahun ke tahun. Salah satu indikator penting untuk mengetahui kondisi ekonomi disuatu wilayah/ provinsi dalam suatu periode tertentu ditunjukkan oleh data Produk Domestik Bruto Regional (PDRB) baik atas dasar harga yang berlaku atau atas dasar harga konstan.

Dalam menghitung PDRB dapat dilakukan dengan empat pendekatan antara lain: 1). Pendekatan Produksi, yang merupakan pendekatan nilai tambah bruto dengan cara mengurangi nilai output yang dihasilkan oleh

seluruh kegiatan ekonomi dengan biaya antara lain dari masing-masing nilai produksi bruto dari setiap sektor ekonomi. 2).Pendekatan Pendapatan, merupakan nilai tambah dari kegiatan-kegiatan ekonomi dihitung dengan cara menjumlah semua balas jasa faktor produksi yaitu upah dan gaji. 3).Pendekatan Pegeluaran, digunakan untuk menghitung nilai barang dan jasa yang digunakan oleh berbagai kelompok dalam masyarakat untuk kepentingan rumah tangga. 4).Metode Alokasi, digunakan pada data-data suatu unit produksi di suatu daerah.

Dalam suatu wilayah, PDRB merupakan acuan pendapatan bagi masyarakatnya. Semakin tinggi pendapatan seseorang yang diperoleh, maka semakin tinggi pula keinginan untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari. Dalam Teori Pembangunan Ekonomi, Suparmoko menyatakan bahwa usaha-usaha untuk meningkatkan taraf hidup suatu bangsa yang sering kali diukur dengan tinggi rendahnya pendapatan riil perkapita.⁷ Seperti dalam permintaan akan KPR siap huni, semakin tinggi pendapatan masyarakat akan semakin tinggi pula permintaan akan jumlah permintaan KPR di Jawa Timur. Dengan adanya opsi masyarakat memilih membeli rumah dengan KPR, maka akan lebih mudah pula masyarakat mengambil keputusan untuk membeli rumah dengan cara di angsur sesuai target yang di sesuaikan.

⁷Suparmoko, Irawan, *Ekonomika Pembangunan*, (Yogyakarta: BPFE-Yogyakarta, 2001), hal 56.

2. Suku Bunga Kredit

Dalam menentukan BI rate sebagai suku bunga acuan, Bank Indonesia mempertimbangkan banyak dari faktor-faktor ekonomi, seperti suku bunga acuan naik apabila memperkirakan bahwa inflasi dimasa yang akan datang akan melewati target yang ditetapkan. Sedangkan jika inflasi yang diperkirakan tidak sesuai dengan ekspektasi, maka suku bunga acuan akan menurun.

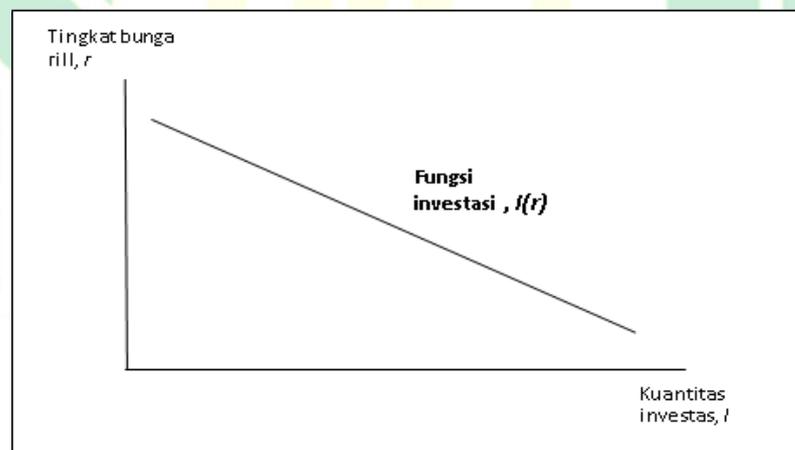
Inflasi sangat berkaitan dengan suku bunga. Dalam Teori Ekonomi Makro, inflasi merujuk pada tingkat kenaikan barang dan jasa. Penurunan inflasi akan memberikan banyak manfaat yang positif bagi sektor kredit, terutama pada KPR. Apabila tingkat suku bunga kredit yang ditawarkan oleh pihak perbankan akan menyesuaikan suku bunga kredit yang dikeluarkan oleh BI rate, akan dipengaruhi oleh tingkat inflasi.

Di Indonesia, terdapat dua jenis suku bunga kredit berdasarkan sifatnya, yaitu: 1).Suku Bunga Tetap (*flat*) merupakan suku bunga yang tidak akan berubah selama periode kredit berlangsung. 2).Suku Bunga Mengambang (*floating*) merupakan penerapan suku bunga yang mengikuti naik turunnya besaran bunga di pasaran. Pada saat ini, sistem KPR menggunakan kedua jenis suku bunga kredit berdasarkan sifat menurut penjanjian dengan para debitur.

Memanfaatkan KPR yang disediakan oleh bank menjadi opsi masyarakat untuk membeli rumah. Dengan memperoleh suku bunga yang

cukup tinggi disertai kemudahan untuk di angsur, maka dengan cara ini masyarakat ingin memenuhi kebutuhannya dengan mudah.

Selain menjadi kebutuhan pokok, menurut Mankiew pembelian rumah merupakan tindakan investasi di samping pembelian peralatan modal, inventaris dan bangunan/gedung.⁸ Keynes menyatakan bahwa yang mempengaruhi besarnya investasi adalah tingkat pendapatan dan tingkat suku bunga (r). Pendapatan yang besar akan meningkatkan tingkat investasi, begitupun sebaliknya. Akan tetapi jika tingkat suku bunga tinggi, investasi akan semakin kecil, begitupun sebaliknya tingkat suku bunga rendah maka investasi akan semakin tinggi.⁹



Gambar 2.1 Kurva Fungsi Investasi

Pada kurva fungsi investasi (Gambar 2.1) menunjukkan ketika tingkat bunga (r) naik maka jumlah investasi (I) akan turun, kurva berbentuk miring ke bawah atau menurun ke kanan. Ketika suku bunga naik, lebih sedikit

⁸ N. Gregory Mankiw, *Pengantar Ekonomi Jilid 2*, (Jakarta: ERLANNGGA, 2000), hal 206.

⁹ Ibid, hal 207.

jumlah orang berinvestasi dan jumlah barang-barang investasi yang diminta juga akan turun.

3. Indeks Harga Properti Residensial (IHPR)

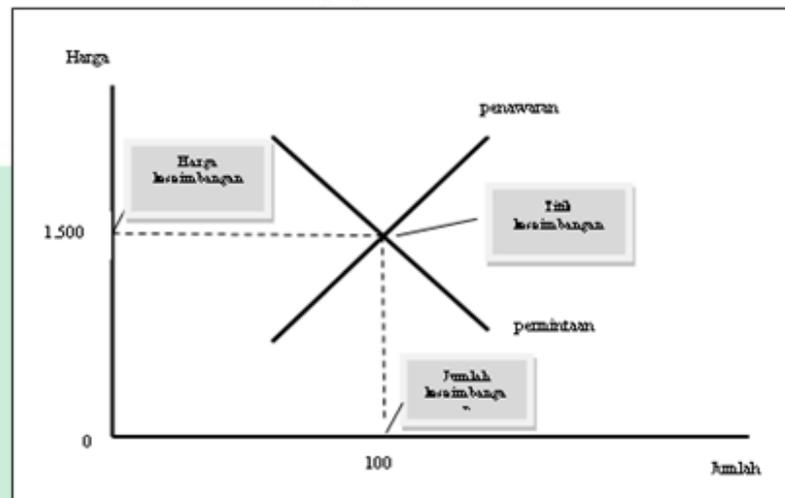
IHPR merupakan gambaran dari tren harga rumah, semakin tinggi harga suatu properti semakin tinggi pula harga rumah yang ditawarkan. Dengan peningkatan harga rumah yang semakin tinggi, permintaan rumah siap huni merupakan fenomena yang tidak dapat menurun. Sehubungan dengan teori permintaan dan penawaran yang berkaitan dengan harga dan jumlah barang, menurut Putong dalam teori permintaan menyatakan harga yang naik akan mengurangi jumlah barang yang diminta.¹⁰ Sedangkan menurut Mankiw, teori penawaran menyatakan bahwa jumlah barang akan meningkat atau menurun seiring dengan naik turunnya harga.¹¹ Hal ini dapat digambarkan dalam kurva permintaan dan penawaran (Gambar 2.2).

Selanjutnya, keadaan keseimbangan pasar tersebut dapat berubah dengan berubahnya variabel-variabel diluar harga yang ditandai dengan pergeseran kurva permintaan dan kurva penawaran. Beberapa variabel yang bisa menggeser kurva permintaan adalah pendapatan, selera atau perilaku, dan bertambahnya jumlah konsumen. Sedangkan variabel-variabel yang bisa

¹⁰ Iskandar Putong, *ECONOMICS: Pengantar Mikro dan Makro*, no.5 (Jakarta: Mitra Wacana Media,2013), hal 32.

¹¹ N Gregory Mankiw, *Pengantar Ekonomi Mikro: Edisi 3* (Jakarta : Salemba Empat, 2006), hal 87.

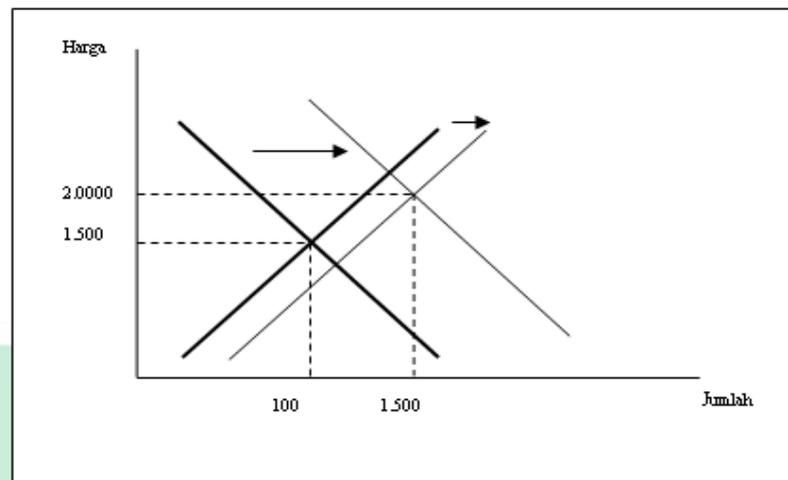
menggeser kurva penawaran adalah variabel-variabel yang merubah harga input atau kemudahan dalam berproduksi.¹²



Gambar 2.2 Kurva Permintaan dan Penawaran

Dalam kasus penawaran-penawaran rumah siap huni yang semakin bertambah, seiring dengan bertambahnya developer yang memudahkan untuk berinvestasi, maka kurva penawaran akan bergeser ke kanan. Namun, peningkatan penawaran tersebut juga didorong oleh pertambahan permintaan dengan pergeseran kurva permintaan ke kanan lebih besar. Pergeseran kurva permintaan tersebut berasal dari dorongan variabel-variabel seperti peningkatan penduduk, penyediaan fasilitas kredit, dan perilaku investasi (Gambar 2.3).

¹² N Gregory Mankiw, *Pengantar Ekonomi Mikro: Edisi 3* (Jakarta : Salemba Empat, 2006), hal 83.



Gambar 2.3 Pergeseran pada Kurva Permintaan dan Penawaran

Dampak selanjutnya, harga akan tetap naik walau dengan penawaran harga rumah yang semakin tinggi. Pada realita, teori yang ada tidak sesuai dengan kenyataan. Permintaan akan jumlah KPR di Jawa Timur selalu mengalami peningkatan walaupun IHPR yang ditawarkan selalu mengalami peningkatan.

4. Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)

Menurut Bank Indonesia, Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan suatu fasilitas yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli rumah atau memperbaiki rumah.¹³ Menurut Naidah (2009), KPR di anggap menguntungkan, karena dapat memiliki rumah sendiri dengan cara kredit atau mencicil. Saat ini KPR tidak hanya

¹³ Bank Indonesia, <https://www.bi.go.id/> “Memiliki Rumah Sendiri dengan KPR – Bank Indonesia” (Minggu, 10 Juni 2018, 10:12)

digunakan untuk pembelian rumah namun juga menyewa dan membangun rumah diatas tanah yang ada.¹⁴

Di Indonesia ada 2 jenis KPR, yaitu KPR Subsidi yang merupakan kredit untuk masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah, subsidi yang diberikan dalam bentuk meringankan beban dan menambah dana bangunan atau perbaikan rumah. Tidak semua masyarakat bisa mengajukan kredit subsidi ini, sebab ada batasan yang ditetapkan oleh pemerintah yaitu penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan. Yang kedua yaitu KPR Non Subsidi yang merupakan KPR yang digunakan untuk seluruh masyarakat. Kredit Non Subsidi ini ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besar kredit dan tingkat suku bunga akan sesuai kebijakan oleh bank yang bersangkutan.¹⁵

Dalam sistem KPR, untuk mengajukan kredit ke pihak bank harus melengkapi persyaratan yang ditentukan, antarlain foto copy KTP suami/istri, foto copy kartu keluarga, foto copy surat nikah, foto copy Karpeg/ SK bagi PNS, slip gaji 3 bulan terakhir, pas photo 3x4 suami/istri warna, mengisi formulir permohonan kredit.¹⁶

¹⁴ Naidah, “ *Analisis Faktor-faktor Yang Berpengaruh Terhadap Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Tbk. Kantor Cabang Panukkukang Makassar*”, (Balance: Jurnal Ilmu Ekonomi Studi Pembangunan – Volume 1 No. 2, 2009).

¹⁵ Bank Indonesia, <https://www.bi.go.id/> “*Memiliki Rumah Sendiri dengan KPR – Bank Indonesia*” (Minggu, 10 Juni 2018, 10:12)

¹⁶ Arifuddin dan Tuti Aisyah, *Konsep PT. Bank Riau Kepri Dalam Program Kredit Perumahan Bagi Masyarakat Menurut Ekonomi Islam*, Riau (Hukum Islam: Vol. XV No. 1 November, 2015), hal 253.

B. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu digunakan untuk memperkuat landasan teori dan kerangka berfikir tentang penelitian yang akan dilakukan. Penelitian-penelitian yang dipilih merupakan penelitian yang relevan dan mempunyai kesamaan tujuan walaupun mempunyai variasi model dan variabel yang berbeda.

1. Sishadiyati (2010) melakukan penelitian yang berjudul “*Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Kredit Kepemilikan Rumah Type 36 Pada Bank Tabungan Negara (Bpt) Di Surabaya*” dengan periode waktu penelitian tahun 2001-2010. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui apakah faktor pendapatan perkapita, tingkat suku bunga KPR, inflasi dan harga rumah rata-rata berpengaruh terhadap permintaan kredit kepemilikan rumah type 36 pada Bank BTN di Surabaya. Teknik analisis yang digunakan adalah analisis regresi linier berganda dengan menggunakan alat bantu computer program Statistic Program For Sosial Science (SPSS) versi 13.0 yang menunjukkan apakah terdapat pengaruh secara signifikan antara variabel bebas dan variabel terikat. Hasil regresi dalam penelitian ini adalah terdapat variabel yang berpengaruh secara signifikan terhadap jumlah permintaan kredit rumah adalah variabel pendapatan dan tingkat inflasi. Sedangkan variabel yang tidak signifikan terhadap jumlah permintaan kredit rumah

adalah tingkat suku bunga dan harga rata-rata rumah.¹⁷ Persamaan pada penelitian ini adalah sama-sama menggunakan analisis regresi berganda dengan menggunakan alat bantu computer program Statistic Program For Sosial Science (SPSS) versi 13.0n, sedangkan perbedaan pada penelitian ini adalah terdapat variabel inflasi terhadap rumah type 36 pada bank BTN di Surabaya.

2. Yanuar Dwi Nugroho (2013) melakukan penelitian yang berjudul “*Analisis Outstanding Kredit Pemilikan Rumah Pada Kantor Perwakilan Bank Indonesia Provinsi Kalimantan Timur*” dengan periode penelitian tahun 2004-20011. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui variabel-variabel yang dapat mempengaruhi *Outstanding Kredit Pemilikan Rumah (KPR)* pada Kantor Perwakilan Bank Indonesia Provinsi Kalimantan Timur dan seberapa besar pengaruh tingkat suku bunga, tingkat Pendapatan Domestik Regional Bruto (PDRB) dan tingkat indeks harga konsumen (IHK) pada kantor Perwakilan Bank Indonesia Provinsi Kalimantan Timur. Alat analisis yang digunakan adalah regresi berganda dengan uji terhadap multikolinearitas, heteroskedastisitas, normalitas dan autokorelasi. Secara statistik, pengujian dilakukan melalui uji signifikan simultan (uji F), uji signifikansi parameter individu (uji T) dan uji koefisien determinasi (R²). Hasil dari penelitian ini, yang berpengaruh signifikan terhadap *Outstanding Kredit Pemilikan Rumah (KPR)* pada Kantor Perwakilan Bank Indonesia Provinsi Kalimantan Timur

¹⁷ Sishadiyati. “*Analisis Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Kredit Kepemilikan Rumah Type 36 Pada Bank Tabungan Negara (BTN) Di Surabaya*”, (Yogyakarta: FEN UPNV Jatim, 2010).

adalah hanya variabel tingkat PDRB.¹⁸ Dalam penelitian ini sama-sama menggunakan analisis regresi berganda dengan uji multikolinieritas, Heteroskedastisitas, normalitas dan autokorelasi. Sedangkan pebedaannya yaitu menganalisis *Outstanding KPR* pada kantor perwakilan bank indonesia dengan variabel yang berbeda yaitu Indeks Harga Konsumen (IHK).

3. Dian Nur Rakhmawati (2011) melakukan penelitian yang berjudul “*Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Umum di Indonesia*” dengan periode penelitian pada tahun 2003-2010. Tujuan penelitian ini untuk mengkaji bagaimanakah pengaruh Produk Domestik Bruto (PDB), tingkat suku bunga Kredit (r), jumlah kantor bank umum (JKB) dan tingkat inflasi (INF) terhadap permintaan kredit kredit pemilikan rumah (KPR) pada bank umum di Indonesia. Penelitian ini menggunakan alat analisis dengan metode Regresi Berganda dengan menggunakan data sekunder yang bersumber dari lembaga-lembaga pemerintahan. Hasil dari penelitian ini menunjukkan PDB berpengaruh signifikan dan positif terhadap permintaan KPR (probabilitas 0,0002 pada derajat keyakinan 5%), tingkat suku bunga berpengaruh signifikan dan negatif terhadap permintaan KPR (probabilitas 0,0257 pada derajat keyakinan 5%), tingkat inflasi berpengaruh signifikan dan positif terhadap permintaan KPR (probabilitas 0,0346 pada derajat keyakinan 5%), sedangkan jumlah kantor bank tidak berpengaruh signifikan terhadap

¹⁸ Yanuar Dwi Nugroho. “*Analisis Outstanding Kredit Pemilikan Rumah Pada Kantor Perwakilan Bank Indonesia Provinsi Kalimantan Timur Tahun 2004-2011*”, (Malang: Universitas Muhammadiyah Malang, 2013).

permintaan KPR (nilai probabilitas 0,9264 pada derajat keyakinan 5%). Pada pengujian asumsi klasik, peneliti tidak mendapat masalah multikolinieritas, heteroskedastisitas dan autokorekasi.¹⁹ Persamaan pada penelitian ini terletak pada analisis yang digunakan, yaitu analisis regresi berganda, sedangkan perbedaannya terletak pada variabel jumlah kantor bank umum (JKB) dan tingkat inflasi (INF) terhadap permintaan kredit kredit pemilikan rumah (KPR) pada bank umum di Indonesia.

4. Naidah (2009) melakukan penelitian yang berjudul “*Analisis Faktor-faktor Yang Berpengaruh Terhadap Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Tbk. Kantor Cabang Panakkukang Makassar*” yang bertujuan untuk mengetahui pengaruh tingkat penghasilan dan umur terhadap pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) dan faktor yang paling dominan dalam pemberian kredit pemilikan rumah pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Panakkukang. Analisis data menggunakan regresi berganda dengan hasil analisis menunjukkan bahwa pemberian KPR pada BRI Panakkukang Makassar memberikan persetujuan kredit berdasarkan hasil analisis kredit secara kuantitatif terhadap aspek-aspek pengkreditan (5C), dan hasil analisis regresi antara tingkat penghasilan dengan umur menunjukkan hubungan yang positif.²⁰ Persamaan dari penelitian ini adalah menggunakan analisis regresi

¹⁹ Diah Nur Rakhmawati, “*Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Umum di Indonesia Tahun 2003-2010*”,(Surakarta, 2011).

²⁰ Naidah, “ *Analisis Faktor-faktor Yang Berpengaruh Terhadap Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Tbk. Kantor Cabang Panakkukang Makassar*”, (Balance: Jurnal Ilmu Ekonomi Studi Pembangunan – Volume 1 No. 2, 2009).

berganda, sedangkan perbedaannya adalah pengaruh variabel tingkat penghasilan dan umur terhadap pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) dan faktor yang paling dominan dalam pemberian kredit pemilikan rumah pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Panakkukang.

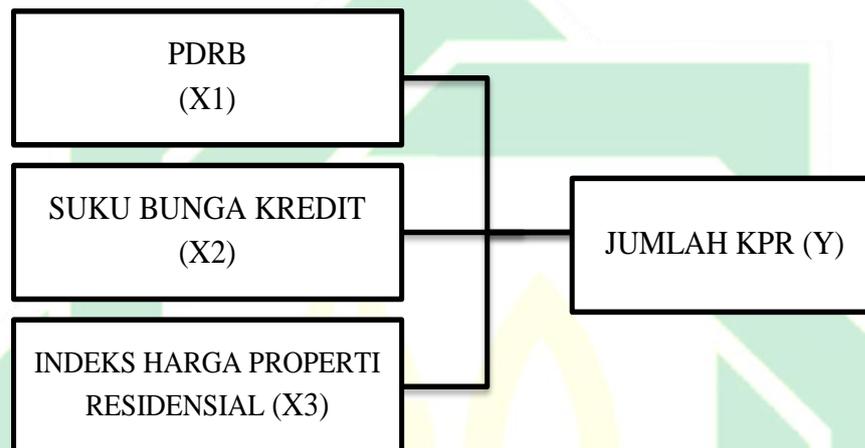
5. Tri Rahmat Habiby (2013) melakukan penelitian yang berjudul “*Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Nasabah dalam Meminjam Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) : Studi Kasus di Kota Malang*” yang bertujuan untuk mengetahui faktor yang dominan terhadap pinjaman kredit KPR di Kota Malang. Variabel terikat dalam penelitian ini adalah pinjaman kredit KPR, sedangkan variabel bebasnya adalah tingkat suku bunga, pendapatan, usia, pendidikan dan lokasi perumahan. Dengan menggunakan metode analisis Regresi Linier Berganda, hasil dari penelitian ini menunjukkan semua variabel berpengaruh terhadap pinjaman kredit KPR di Kota Malang, variabel yang paling signifikan adalah tingkat suku bunga.²¹ Penelitian ini mempunyai persamaan yaitu menggunakan analisis regresi berganda, sedangkan perbedaan dalam penelitian ini adalah menggunakan variabel lain yaitu pinjaman kredit KPR, pendapatan, usia, pendidikan dan lokasi perumahan.

Dari beberapa penelitian terdahulu yang telah dipaparkan, terlihat adanya perbedaan dengan penelitian penulis. Diantaranya perbedaan yang terjadi meliputi objek/tempat penelitian, periode penelitian, instrumen

²¹ Tri Rahmat Habiby, “*Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Nasabah dalam Meminjam Kredit Kepemilikan Rumah (KPR): Studi Kasus di Kota Malang*”(2013).

ekonometrika yang digunakan, serta variabel penelitian baru yaitu identifikasi ataupun periode data yang digunakan

C. Kerangka Konseptual



Gambar 2.4 Kerangka Konseptual

Dapat dilihat pada bagan kerangka konseptual (Gambar 2.4) bahwa ada 3 variabel bebas yang mempengaruhi jumlah permintaan KPR di Jawa Timur yaitu PDRB (X_1), suku bunga kredit (X_2), dan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) (X_3).

Variabel PDRB diekspektasikan mempunyai hubungan positif, dimana semakin tinggi tingkat PDRB akan mendorong tindakan jumlah permintaan KPR, begitupun sebaliknya semakin rendah PDRB maka akan mengurangi jumlah permintaan KPR di Jawa Timur. Variabel suku bunga kredit diekspektasikan mempunyai hubungan negatif, dimana semakin rendah suku bunga kredit yang ditawarkan maka akan meningkatkan jumlah permintaan KPR, begitupun sebaliknya semakin tinggi suku bunga KPR akan

mengurangi jumlah permintaan KPR di Jawa Timur. Variabel IHPR diekspektasikan mempunyai hubungan negatif, dimana semakin tinggi harga properti pada IHPR akan mengurangi permintaan jumlah KPR, karena semakin tinggi harga properti semakin tinggi pula harga rumah yang ditawarkan, begitupun sebaliknya jika harga properti pada IHPR rendah maka harga rumah yang ditawarkan juga rendah dan akan lebih mendorong jumlah permintaan KPR di Jawa Timur.

D. Hipotesis Penelitian

Berdasarkan kerangka konseptual dan analisis teori yang mendasari, maka didapat hipotesis dalam penelitian ini adalah PDRB, suku bunga kredit dan IHPR diduga berpengaruh signifikan sesuai arah hubungan yang diekspektasikan pada Jumlah kredit kepemilikan rumah di Jawa Timur tahun 2010-2011.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif, yang mengukur dengan menggunakan alternatif angka, dan menciptakan konsep baru dengan proses pengumpulan data dan dihasilkan dalam bentuk angka.²² Dalam penelitian ini terdapat dua variabel, yaitu variabel terikat (Dependen) dan variabel bebas (Independen). Variabel terikat adalah variabel yang dipengaruhi oleh variabel bebas.

Berdasarkan tingkat eksplanasi, penelitian ini menggunakan pendekatan asosiatif yaitu suatu penelitian yang mencari hubungan antara satu variabel dengan variabel lainnya.²³ Pendekatan asosiatif ini digunakan untuk menemukan adanya hubungan dan pengaruh PDRB, suku bunga kredit dan IHPR berpengaruh dalam menentukan jumlah KPR di Jawa Timur.

Pada variabel PDRB, data yang didapat berupa milyaran rupiah, data pada variabel suku bunga kredit berupa persen (%), data pada variabel IHPR berupa persen (%) dan data pada variabel KPR berupa milyaran rupiah. Pada penelitian ini menggunakan analisis regresi linier berganda, salah satu syarat untuk melakukan metode analisis regresi linier berganda dengan jumlah observasi lebih dari 30. Maka (tabel 2.1) data pada variabel dependen maupun independen selanjutnya di interpolasi menjadi 32 observasi.

²² Neuman W. Lawrence, *Metode Penelitian Sosial: Pendekatan Kuantitatif dan Kualitatif* (Jakarta: PT Indeks, 2015), hal 224.

²³ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D* (Bandung: Alfabeta CV, 2013), hal 11.

Tabel 2.1 Data Hasil Interpolasi Variabel Dependen dan Variabel Independen

| TAHUN | IHPR | PDRB | SK | Y |
|--------|----------|----------|-------------|----------|
| 2010Q1 | 177,4852 | 235,3839 | 285,6328125 | 104,2142 |
| 2010Q2 | 178,6461 | 243,5861 | 292,3046875 | 120,6244 |
| 2010Q3 | 179,9705 | 251,7611 | 297,3359375 | 142,3301 |
| 2010Q4 | 181,4583 | 259,9089 | 300,7265625 | 169,3314 |
| 2011Q1 | 183,1095 | 268,0295 | 302,4765625 | 201,6282 |
| 2011Q2 | 184,9242 | 276,123 | 302,5859375 | 239,2207 |
| 2011Q3 | 186,9023 | 284,1892 | 301,0546875 | 282,1087 |
| 2011Q4 | 189,0439 | 292,2283 | 297,8828125 | 330,2923 |
| 2012Q1 | 187,7239 | 299,9554 | 283,8125 | 412,0007 |
| 2012Q2 | 191,6423 | 308,054 | 281,0625 | 459,4838 |
| 2012Q3 | 197,1742 | 316,2393 | 280,375 | 500,9708 |
| 2012Q4 | 204,3195 | 324,5113 | 281,75 | 536,4616 |
| 2013Q1 | 217,8552 | 332,2392 | 290,3828125 | 548,8535 |
| 2013Q2 | 226,3166 | 340,937 | 293,8046875 | 579,1933 |
| 2013Q3 | 234,4807 | 349,9739 | 297,2109375 | 610,3782 |
| 2013Q4 | 242,3474 | 359,3498 | 300,6015625 | 642,4081 |
| 2014Q1 | 250,8813 | 369,9313 | 306,984375 | 683,3951 |
| 2014Q2 | 257,7675 | 379,6388 | 309,140625 | 713,8704 |
| 2014Q3 | 263,9706 | 389,3388 | 310,078125 | 741,9459 |
| 2014Q4 | 269,4906 | 399,0313 | 309,796875 | 767,6217 |
| 2015Q1 | 273,4529 | 408,417 | 303,296875 | 784,3385 |
| 2015Q2 | 277,9565 | 418,2142 | 302,578125 | 807,8385 |
| 2015Q3 | 282,1268 | 428,1236 | 302,640625 | 831,5625 |
| 2015Q4 | 285,9638 | 438,1452 | 303,484375 | 855,5104 |
| 2016Q1 | 287,1363 | 448,4805 | 307,8828125 | 892,1953 |
| 2016Q2 | 291,2393 | 458,6458 | 309,1796875 | 911,5859 |
| 2016Q3 | 295,9415 | 468,8427 | 310,1484375 | 926,1953 |
| 2016Q4 | 301,2429 | 479,0711 | 310,7890625 | 936,0234 |
| 2017Q1 | 307,1435 | 489,3311 | 311,1015625 | 941,0703 |
| 2017Q2 | 313,6434 | 499,6227 | 311,0859375 | 941,3359 |
| 2017Q3 | 320,7424 | 509,9458 | 310,7421875 | 936,8203 |
| 2017Q4 | 328,4407 | 520,3005 | 310,0703125 | 927,5234 |

B. Waktu dan Tempat Penelitian

Penelitian ini mengambil periode data runtun waktu tahun 2010 sampai dengan 2017 dan mengambil objek tempat penelitian di Provinsi Jawa Timur.

C. Populasi dan Sampel Penelitian.

Populasi merupakan wilayah generalisasi yang terdiri atas subyek atau obyek kualitas dan karakteristik yang ditentukan peneliti.²⁴ Populasi dalam penelitian ini adalah PDRB, suku bunga kredit dan IHPR terhadap jumlah KPR yang datanya diwakili oleh Bank Indonesia dan Badan Pusat Statistik periode tahun 2010-2017.

Sampel merupakan bagian dari jumlah dan karakteristik yang ditentukan oleh peneliti.²⁵ Sampel dalam penelitian ini adalah PDRB, suku bunga kredit dan IHPR terhadap jumlah KPR yang datanya diwakili oleh Bank Indonesia dan Badan Pusat Statistik dalam triwulan periode tahun 2010-2017.

D. Variabel Penelitian

Variabel yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Variabel Dependen (Y) merupakan variabel yang dipengaruhi atau yang disebut dengan variabel terikat. Dalam penelitian ini yang menjadi variabel

²⁴ Ricki Yuliardi dan Zuli Nuraeni, *Statistik Penelitian* (Yogyakarta, 2017), hal 5.

²⁵ Sugiono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, (Bandung, : Alfabeta, 2016), hal 81.

dependen adalah jumlah KPR yang datanya diwakili dengan data posisi pinjaman total KPR dan KPA yang dibentuk oleh bank umum.

2. Variabel Independen (X) merupakan variabel yang mempengaruhi atau disebut dengan variabel bebas. Dalam penelitian ini yang menjadi variabel bebas adalah pendapatan (X_1) yang datanya diwakili dengan data PDRB perkapita Provinsi Jawa Timur dalam Badan Pusat Statistik Provinsi Jawa Timur, suku bunga kredit (X_2) yang datanya diwakili dengan data suku bunga investasi dalam Bank Indonesia dan harga rumah (X_3) yang diwakili dengan data IHPR Provinsi Jawa Timur dalam Bank Indonesia.

E. Definisi Operasional:

1. Kredit Kemilikan Rumah (KPR) (Y)

Merupakan pinjaman properti secara keseluruhan yang disediakan oleh Bank umum (dalam rupiah). Data operasional ini diperoleh dari Laporan Statistik Ekonomi Keuangan Indonesia (SEKI) yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia (BI). Data yang diambil merupakan data total KPR dan KPA yang dibentuk oleh bank umum. Perhitungannya adalah jumlah dari KPR dan KPA dari bank umum berdasarkan perhitungan triwulan dan dinyatakan dalam milyar rupiah.

2. Produk Domestik Bruto Regional (PDRB) (X_1)

Jumlah PDRB diperoleh melalui jumlah pendapatan provinsi dibagi dengan jumlah penduduk provinsi. Semakin tinggi PDRB suatu provinsi

maka semakin tinggi pula pendapatan masyarakat. Data operasional merupakan data laporan dari Bank Indonesia (BI) berdasarkan perhitungannya yaitu bulanan dan dinyatakan dalam bentuk trilyun.

3. Suku Bunga Kredit (X_2)

Suku bunga kredit menggunakan suku bunga rata-rata perbankan Jawa Timur, yang merupakan harga jual yang harus dibayar oleh debitur. Suku bunga kredit lebih tinggi dibandingkan dengan suku bunga pinjaman, dan merupakan keuntungan bagi yang ingin berinvestasi. Data operasional berdasarkan data suku bunga pinjaman yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia (BI) dan dinyatakan dalam bentuk persen.

4. Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) (X_3)

Semakin tinggi harga properti residensial, semakin tinggi pula harga rumah yang ditawarkan. Penyebab kenaikan harga properti residensial berasal dari kenaikan harga bahan bangunan dan semakin tingginya upah pekerja. Data operasional berdasarkan hasil survei harga properti residensial (SHPR) yang dikeluarkan oleh Bank Umum (BI) dan dinyatakan dalam bentuk persen.

F. Jenis dan Sumber Data

1. Jenis Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder dalam bentuk *time series* tahunan dalam rentan waktu tahun 2010-2017.

2. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data resmi yang dipublikasikan oleh lembaga pemerintah, yakni:

- a. Bank Indonesia, website: <https://www.bi.go.id/>, yang mewakili variabel jumlah KPR, suku bunga kredit dan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR).
- b. Badan Pusat Statistik, website: <https://www.bps.go.id/>, yang mewakili variabel pendapatan PDRB Provinsi Jawa Timur.

G. Teknik Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dokumentasi, yaitu teknik pengambilan data dari lembaga-lembaga sumber data sekunder, dengan mengunjungi website resmi dari Bank Indonesia dan Bank Pusat Statistik .

H. Metode Analisis Data

Dalam penelitian ini bertujuan untuk menganalisis hubungan antar variabel dependen dan independen dan menyesuaikan dengan teori ekonomi. Pendekatan ekonometrika yang digunakan yaitu analisis regresi. Dalam penelitian ini menggunakan Model Analisis Linier Berganda untuk

mengetahui pengaruh jumlah permintaan KPR di Jawa Timur tahun 2010-2017 sebagai akibat dari pengaruh variabel independen yaitu PDRB, suku bunga kredit dan IHPR.

1. Analisis Regresi Linier Berganda

Model analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah model analisis regresi berganda. Analisis regresi berganda digunakan untuk menganalisis hubungan dari variabel-variabel bebas yaitu PDRB (X_1), suku bunga kredit (X_2), indeks harga properti residensial (IHPR) (X_3), terhadap variabel terikat yaitu jumlah KPR (Y). Persamaan dalam regresi berganda dapat ditulis sebagai berikut :

$$Y_t = \alpha + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + e$$

Dimana :

Y : Variabel dependen (Jumlah permintaan KPR)

X_1 : Variabel independen (PDRB)

X_2 : Variabel independen (suku bunga kredit)

X_3 : Variabel independen (IHPR)

α : Koefisien regresi variabel bebas

β : Konstanta

e : *error term*

2. Uji Asumsi Klasik

Uji asumsi klasik adalah persyaratan pengujian statistik yang harus dipenuhi terlebih dahulu dalam analisis regresi linier. Dalam pengujian ini digunakan untuk melihat layak atau tidaknya model regresi yang digunakan untuk memprediksi variabel terikat berdasarkan masukan dari variabel bebasnya, agar dapat dilihat hubungan variabel yang valid maka model regresi ini harus terbebas dari beberapa asumsi, antara lain sebagai berikut:

a. Uji Normalitas

Uji normalitas digunakan untuk menguji apakah dalam model regresi, variabel terikat dan variabel bebas keduanya mempunyai distribusi normal. Model regresi yang baik adalah distribusi data normal atau mendekati normal.²⁶ Uji normalitas data dalam penelitian ini dapat dilakukan dengan menggunakan uji *Jarque-Bera* (JB). Dalam Eviews, normalitas sebuah data dapat diketahui dengan membandingkan nilai Probabilitas Jarque-Bera hitung dengan tingkat alpha 0,05 (5%) dengan ketentuan sebagai berikut:

- 1) Apabila nilai Probabilitas JB hitung $> 0,05$ maka residual terdistribusi normal.
- 2) Apabila nilai Probabilitas JB hitung $< 0,05$ maka residual terdistribusi tidak normal.

²⁶ Imam Ghazali, *Aplikasi Analisis Multivariate dengan Program IBM SPSS 23*: Edisi 8 (Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2016), hal108.

Jika dari hasil uji normalitas diketahui data terdistribusi tidak normal, maka langkah yang dapat dilakukan adalah membuang outlier data pada variabel yang nilainya menggantung.

b. Uji Multikolinearitas

Uji multikolinearitas digunakan untuk mengidentifikasi hubungan antar variabel bebas. Regresi yang baik adalah regresi yang variabel bebasnya tidak memiliki hubungan yang erat atau dengan kata lain tidak terjadi multikolinearitas antar variabel bebasnya. Dampak adanya gangguan multikolinearitas dalam model regresi menyebabkan estimasi standart error dan varian koefisien regresi yang didapat akan *evrereestimate* (terlalu tinggi).

Cara mendeteksi adanya multikolinearitas adalah dengan melihat nilai VIF (*Variance Inflation Factor*) dengan ketentuan sebagai beriku:²⁷

- 1) Apabila nilai VIF <10 , maka tidak terjadi multikolinearitas antar variabel bebasnya.
- 2) Apabila nilai VIF >10 , maka terjadi multikolinearitas antar variabel bebasnya.

²⁷ Ghazali, Imam, *Aplikasi Analisis Multivariate dengan Program IBM SPSS 23*: Edisi 8 (Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2016), hal 137.

Cara memperbaiki jika terjadi multikolinearitas adalah sebagai berikut:

- 1) Transformasi data ke dalam bentuk lain misalnya logaritma atau bentuk *diffetence*.
- 2) Penambahan data atau observasi
- 3) Mengeluarkan atau mengganti salah satu variabel bebas yang mempunyai korelasi relatif tinggi.

c. Uji Autokorelasi

Uji autokorelasi dimaksudkan untuk mengetahui apakah dalam model regresi linier berganda ada korelasi antara kesalahan pengganggu pada periode t dengan kesalahan periode $t-1$ (sebelumnya). Jika terjadi korelasi, maka diidentifikasi terjadi masalah autokorelasi.²⁸ Model regresi yang baik adalah regresi yang tidak terjadi autokorelasi di dalamnya.

Jika terjadi korelasi maka akan mengakibatkan residual diperoleh lebih rendah daripada semestinya, sehingga R^2 menjadi lebih tinggi daripada seharusnya, selain itu juga akan mengakibatkan pengujian hipotesis dengan T-statistik dan F-statistik akan menyesatkan.

²⁸ Damodar Gujarati, *Ekonometrika Dasar*, ed. Sumarno Zain (Jakarta: Erlangga, 1999), hal 201.

Pada penelitian ini menggunakan alat ukur untuk mendeteksi adanya autokorelasi. Alat ukur yang digunakan dalam model ini adalah uji *Bruesch-Godfrey Test* (Uji B-G). Uji B-G ini mengasumsikan faktor pengganggu, U_t diturunkan dengan mengikuti *pth-order outogressive schem.*²⁹

d. Uji Heteroskedastisitas

Uji heteroskedastisitas digunakan untuk mengetahui apakah dalam sebuah model regresi terjadi ketidaksamaan varian residual dari suatu pengamatan ke pengamatan yang lain.³⁰ Model regresi yang baik harus memiliki varians yang sama (homoskedastisitas). Dampak adanya gangguan heteroskedastisitas pada suatu regresi menyebabkan varian penaksir parameter koefisien regresi akan *underestimated* (terlalu rendah) atau *overestimated* (terlalu tinggi). Adanya heteroskedastisitas pada model regresi dapat dilihat pada nilai Probabilitas F-statistik (F hitung) melalui *Uji white-test* dengan ketentuan sebagai berikut:

- 1) Jika nilai Probabilitas F-statistik $> 0,05$ maka tidak terjadi heteroskedastisitas
- 2) Jika nilai Probabilitas F-satistik $< 0,5$ maka terjadi heteroskedastisitas

²⁹ Ghazali, Imam, *Aplikasi Analisis Multivariate dengan Program IBM SPSS 23: Edisi 8* (Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2016), hal 147.

³⁰ Ibid, 149.

Cara memperbaiki terjadi heteroskedastiitas adalah sebagai berikut:

- 1) Melakukan transformasi model log/Ln.
- 2) Menerapkan metode *Weighted Least Square* (WLS) yaitu dengan membagi semua variabel pada model regresi dengan variabel bebas yang mempunyai hubungan dengan varians *error term*, sehingga akan menghasilkan varians yang konstan.

3. Uji Statistik (Uji Hipotesis)

Pada uji statistik ini digunakan untuk meneliti variabel-variabel independen yang ada pada model regresi. Dalam melakukan uji statistik terdapat tiga pengujian, yaitu Uji t (Uji Parsial), Uji F (Uji Simultan) dan uji koefisien determinan (Uji R^2).

a. Uji t (Uji secara Parsial)

Uji t digunakan untuk menguji signifikansi pengaruh parsial (individual) antara PDRB, suku bunga kredit dan IHPR dalam menentukan jumlah permintaan KPR di Jawa Timur.

Kriteria pengujian dengan uji t ini adalah dengan membandingkan tingkat signifikansi dari nilai t ($\alpha = 0,05$) menggunakan software statistik Eviews 8 dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Jika tingkat signifikansi uji t $< 0,05$, maka H_0 ditolak dan H_a diterima, artinya terdapat pengaruh parsial yang signifikan antara

PDRB, suku bunga kredit dan IHPR terhadap jumlah permintaan KPR di Jawa Timur.

2. Jika tingkat signifikansi uji $t > 0,05$, maka H_0 diterima dan H_a ditolak, artinya tidak terdapat pengaruh parsial yang signifikan antara PDRB, suku bunga kredit dan IHPR terhadap jumlah permintaan KPR di Jawa Timur.

b. Uji F

Uji F ini dilakukan untuk menguji kesesuaian model regresi berganda. Uji ini dilakukan menguji kebenaran hipotesis bahwa terdapat pengaruh simultan (bersama-sama) antara PDRB, suku bunga kredit dan IHPR terhadap jumlah KPR di Jawa Timur.

Kriteria pengujian dengan uji F adalah dengan membandingkan signifikansi dari Nilai F ($\alpha = 0,05$) dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Jika tingkat signifikansi uji $F < 0,05$ maka H_0 ditolak dan H_a diterima, artinya terdapat pengaruh simultan yang signifikan antara PDRB, suku bunga kredit dan IHPR terhadap jumlah permintaan KPR di Jawa Timur.
2. Jika tingkat signifikansi uji $F > 0,05$ maka H_0 diterima dan H_a ditolak, artinya tidak terdapat pengaruh simultan yang signifikan antara PDRB, suku bunga kredit dan IHPR terhadap jumlah permintaan KPR di Jawa Timur.

c. Uji Koefisien Determinasi (R^2)

Nilai R^2 menjelaskan berapa persen variabel dependen dapat dijelaskan oleh variabel independen. Tujuan dari uji R^2 adalah mengetahui tingkat ketepatan yang paling baik dalam regresi.

Nilai koefisien determinasi (R^2) yaitu antara nol sampai satu (0 – 1). Nilai R^2 di bawah 0,5 maka kemampuan variabel independen dalam menjelaskan variabel dependen sangat terbatas dan jika nilai R^2 diatas 0,5 maka variabel dependen memberikan informasi semua mengenai variabel dependen.³¹

³¹ Imam Ghazali, “*Aplikasi Analisis Multivariate dengan Program SPSS*” , (Semarang: Universitas Diponego), 2005.

BAB IV

HASIL PENELITIAN

A. Deskriptif Obyek Penelitian

1. Kondisi Geografis Jawa Timur

Jawa Timur merupakan salah satu provinsi bagian wilayah negara Indonesia yang menempati wilayah paling timur di Pulau Jawa. Secara geografis wilayah Jawa Timur sebelah selatan berbatasan dengan Samudera Hindia, sebelah timur berbatasan dengan pulau Bali, sebelah utara berbatasan dengan Laut Jawa dan sebelah barat berbatasan dengan Provinsi Jawa Tengah dan sebelah.³²

Luas Provinsi Jawa Timur sebesar 46.428,57 km² terbagi atas dataran dan lautan, dengan memiliki 29 kabupaten dan 9 kota.³³ Keadaan topografi Provinsi Jawa Timur sebagian besar daerahnya adalah dataran rendah, dengan sebesar 60% adalah daerah dataran rendah dan 40% adalah daerah dataran tinggi. Wilayah yang termasuk dataran rendah seperti Surabaya, Sidoarjo, Pasuruan, Gresik, dan lain-lain. Sedangkan wilayah yang termasuk dataran tinggi seperti Malang, Batu, Lumajang, serta daerah-daerah yang banyak kita jumpai gunung dan pegunungan.³⁴

Menurut buku statistik kependudukan, penduduk Provinsi Jawa Timur termasuk jumlah penduduk terpadat kedua di Indonesia dengan total

³² Pemerintahan Jawa Timur, *Peraturan Daerah Provinsi Jawa Timur Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Tahun 2011-2031* (Surabaya: Pemerintahan Provinsi Jawa Timur, 2012), hal 19.

³³ Dinas Balai KSDA Jawa Timur 1 Tahun 2008, hal 2.

³⁴ *Ibid*, hal 3.

38.847.600 jiwa.³⁵ Penduduk Jawa Timur terbagi atas dua menurut tempat tinggalnya yaitu pedesaan dan perkotaan. Sebagian besar mayoritas penduduk tinggal di pedesaan, akan tetapi sebagian besar penduduk tinggal di kota untuk mencari kerja dan bertempat tinggal di kota sebagai migrasi. Maka dari itu, lahan di perkotaan lebih sempit dengan adanya pabrik-pabrik dan bangunan perumahan. Peristiwa tersebut tidak hanya terjadi di perkotaan, akan tetapi di pedesaan sudah merayap industri-industri baru dengan memanfaatkan lahan yang tersedia.

2. Perkembangan Variabel Dependen

1. Perkembangan Jumlah Permintaan KPR Di Jawa Timur

Kredit merupakan suatu dana yang dihimpun oleh perbankan kemudian akan disalurkan kembali kepada masyarakat untuk mendukung kegiatan ekonomi seperti kebutuhan konsumsi akan rumah siap huni sebagai salah satu kebutuhan utama masyarakat. Berdasarkan data tabel dibawah, terlihat bahwa nilai permintaan kredit kepemilikan rumah yang telah ditawarkan oleh bank umum selama periode penelitian telah mengalami pertumbuhan.

³⁵ Dinas Balai KSDA Jawa Timur 1 Tahun 2008, hal 5.

Tabel 4.1 Posisi Pinjaman Bank Tahun 2010-2017

| Tahun | Jumlah KPR dan KPA (Milyar) |
|-------|--------------------------------|
| 2010 | 536,5 |
| 2011 | 1.053,25 |
| 2012 | 1.908,917 |
| 2013 | 2.380,833 |
| 2014 | 2.906,333 |
| 2015 | 3.279,25 |
| 2016 | 3.666 |
| 2017 | 3.746,75 |

Sumber: Bank Indonesia, diolah

Pada tabel 4.1 bisa kita lihat dimana posisi kredit properti selalu mengalami peningkatan dari tahun 2010 sampai tahun 2017. Hal ini disebabkan karena tumbuh pesatnya jumlah permintaan kredit akan rumah siap huni. Masyarakat memilih opsi KPR untuk memenuhi kebutuhannya membeli rumah dengan cara mengangsur sesuai ketentuan bank. Walaupun dengan kenaikan rata-rata sebesar 64%, keinginan masyarakat untuk membeli rumah dengan cara kredit tidak mengalami penurunan.

3. Perkembangan Variabel Independen

1. Perkembangan Produk Domestik Bruto Regional (PDRB)

Laju pertumbuhan ekonomi merupakan indikator makro yang menggambarkan tingkat pertumbuhan ekonomi suatu wilayah. Salah satu ukuran untuk melihat perkembangan perekonomian suatu wilayah adalah dengan cara melihat PDRB suatu wilayah. Kenaikan PDRB merupakan

kenaikan pendapatan masyarakat. Produk Domestik Bruto Regional (PDRB) adalah jumlah output total yang dihasilkan oleh suatu wilayah dalam periode satu tahun.

Tabel 4.2 Perkembangan Produk Domestik Bruto Regional (Milyar Rupiah)

| Tahun | PDRB(Milyar) |
|-------|--------------|
| 2010 | 990,64 |
| 2011 | 1.120,57 |
| 2012 | 1.248,76 |
| 2013 | 1.382,5 |
| 2014 | 1.537,4 |
| 2015 | 1.692,9 |
| 2016 | 1.855,04 |
| 2017 | 2.019,2 |

Sumber: Bank Indonesia, diolah.

Berdasarkan Tabel 4.2 diatas, secara umum PDRB di Jawa Timur dari tahun 2010-2017 mengalami peningkatan. Hal ini menunjukkan bahwa setiap periode Provinsi Jawa Timur mengalami peningkatan yang mengindikasikan bahwa pendapatan masyarakat juga akan mengalami peningkatan. Hal ini menjadi ukuran di Jawa Timur kesejahteraan masyarakatnya terjaga.

2. Perkembangan Suku Bunga Kredit

Sejalan dengan semakin buruk keberadaan moneter negara Indonesia dan semakin melemahnya nilai rupiah, Bank Indonesia sebagai pihak

otoriter yang mengatur semua keuangan negara masih merasa perlu untuk menaikkan tingkat suku bunga secara signifikan. di Jawa Timur, merupakan wilayah yang pertumbuhan ekonominya selalu mengalami peningkatan. Hal ini menyebabkan jumlah permintaan akan rumah siap huni selalu diangka peningkatan. Akan tetapi, jika kondisi ekonomi yang tidak menentu ini menyebabkan bank-bank umum menaikkan tingkat bunga agar menstabilkan kondisi keuangan negara, calon debitur akan berfikir kedua kalinya untuk mengajukan pinjaman.

Tabel 4.3 Perkembangan Suku Bunga Kredit (%)

| Tahun | Suku Bunga Kredit (%) |
|-------|-----------------------|
| 2010 | 11,76 |
| 2011 | 12,04 |
| 2012 | 11,27 |
| 2013 | 11,82 |
| 2014 | 12,36 |
| 2015 | 12,12 |
| 2016 | 12,38 |
| 2017 | 12,43 |

Sumber: Bank Indonesia, diolah.

Berdasarkan tabel diatas, menggambarkan bahwa perkembangan suku bunga kredit mengalami perubahan pada tahun tertentu. Seperti tahun 2010 yang mengalami peningkatan sebesar 0,28% ke tahun 2011 tingkat suku bunga kredit sebesar 12,04%. Sementara itu mengalami penurunan pada tahun 2012 sebesar 0,77% dengan suku bunga suku bunga kredit sebesar 11,27%. Namun kemudian selama lima tahun kedepan mengalami

perubahan yang menentu sampai akhir tahun 2017 dengan suku bunga kredit beradap pada kisaran 12,43%.

3. Perkembangan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR)

Seiring dengan perkembangan perekonomian yang semakin pesat, kondisi harga properti mengalami perubahan pada setiap tahunnya. Hal ini menyebabkan harga rumah siap huni menawarkan harga relatif tinggi. Akan tetapi hal ini tidak membuat masyarakat untuk tidak memilih rumah siap huni karena ada cara untuk mengambil rumah ini dengan mudah yaitu dengan opsi kredit, karena membeli rumah merupakan kebutuhan yang pokok yang harus terpenuhi.

Tabel 4.4 Jumlah Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) (%)

| TAHUN | IHPR |
|-------|----------|
| 2010 | 717,56 |
| 2011 | 743,98 |
| 2012 | 780,86 |
| 2013 | 921 |
| 2014 | 1.042,11 |
| 2015 | 1.119,5 |
| 2016 | 1.175,56 |
| 2017 | 1.269,97 |

Sumber: Bank Indonesia, diolah

Berdasarkan tabel 4.4 diatas, menunjukkan perkembangan harga properti dari tahun ke tahun cenderung meningkat. Untuk itu, dengan adanya harga properti yang semakin naik setiap tahunnya mengakibatkan

harga lain ikut meningkat, diantaranya harga rumah dan tanah. Dengan demikian, membeli rumah merupakan investasi yang menguntungkan di masa depan.

B. Hasil dan Analisis Data

1. Analisis Regresi Linier Berganda

Analisis regresi linier berganda digunakan untuk menganalisis hubungan dari variabel-variabel *independent* (bebas) dan mengukur ada tidaknya pengaruh antara PDRB (X_1), suku bunga KPR (X_2), dan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) (X_3) terhadap variabel *dependent* (terikat) yaitu jumlah KPR (Y). Maka persamaan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned} Y &= \alpha + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \hat{\epsilon} \\ &= 654,7328 + 1,914291 - 4,838676 + 2,880831 + \hat{\epsilon} \end{aligned}$$

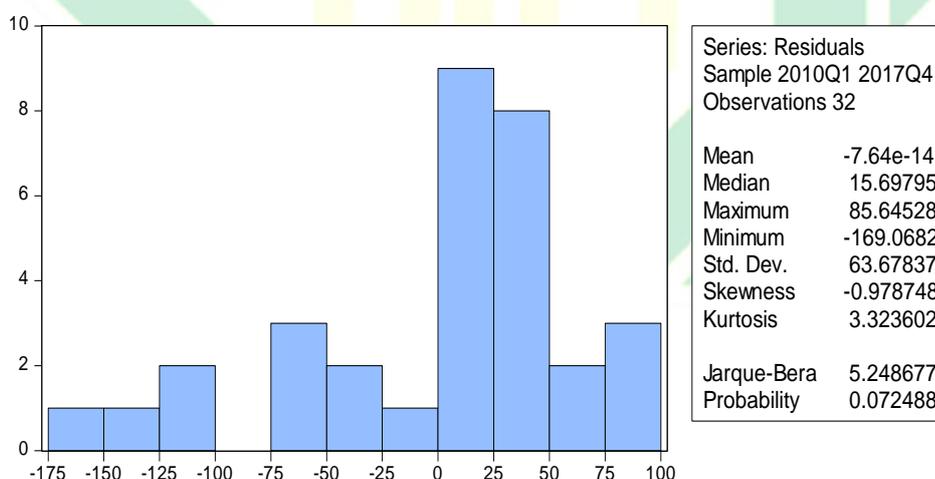
Persamaan diatas dapat disimpulkan bahwa koefisien alfa (α) menunjukkan setiap perubahan satu satuan variabel lain mengakibatkan perubahan pada koefisien Y atau jumlah permintaan KPR sebesar 654,7328%. Pada koefisien beta X_1 atau variabel PDRB dapat mengakibatkan perubahan pada koefisien Y atau jumlah permintaan KPR di Jawa Timur sebesar 1,914291%. Pada koefisien beta X_2 atau variabel suku bunga KPR dapat mengakibatkan perubahan koefisien Y atau jumlah permintaan KPR di Jawa Timur sebesar -4,838676%. Pada koefisien beta X_3 atau variabel IHPR mengakibatkan perubahan pada koefisien Y atau jumlah permintaan KPR di Jawa Timur sebesar 2,880831%.

2. Uji Asumsi Klasik

Uji asumsi klasik untuk mengetahui layak atau tidaknya model regresi yang digunakan untuk penelitian. Uji asumsi klasik yang digunakan dalam penelitian ini antara lain uji heteroskedastisitas, uji multikolinearitas, serta uji outokorelasi. Berikut dapat dilihat dari tabel 4.1 di bawah ini :

a. Uji Normalitas

Uji normalitas digunakan untuk menguji apakah dalam model regresi, variabel terikat dan variabel bebas keduanya mempunyai distribusi normal.³⁶ Uji normalitas data dalam penelitian ini menggunakan uji *Jarque-Bera* (JB) dengan membandingkan nilai Probabilitas *Jarque-Bara* (JB) hitung dengan tingkat alpha 0,05 (5%).



Sumber: Hasil Keluaran Eviews 8 (diolah)

Gambar 4.1 Hasil Output dari Uji Normalitas Dengan Menggunakan Eviews 8

Dari hasil uji normalitas residual diatas, terdapat nilai *Jarque-Bara* (JB) sebesar 5,248677 dengan Probabilitas JB sebesar

³⁶Iamam Ghazali, *Aplikasi Analisis Multivariate dengan Program IBM SPSS 23* : Edisi8 (Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2016), hal 108.

0,0072488, dimana Probabilitas JB hitung sebesar $< 0,5$ (lebih kecil dari) sehingga data penelitian pada gambar 4.1 dalam Uji Normalitas dinyatakan terdistribusi normal.

b. Uji Multikolinearitas

Pengujian multikolinearitas dilakukan untuk mengetahui apakah antara variabel bebas yang satu memiliki keterkaitan (korelasi) dengan variabel yang lainnya. Jika variabel bebas yang digunakan sama sekali tidak berkorelasi sama maka bisa dikatakan tidak memiliki multikolinearitas. Jika suatu model regresi mengalami gangguan multikolinearitas akan menyebabkan estimasi *error term* dan varians koefisien regresi yang didapat akan terlalu tinggi (*overestimate*). Oleh karena itu, diperlukan pengujian multikolinearitas dalam model regresi.

| Variable | Coefficient Variance | Uncentered VIF | Centered VIF |
|------------|----------------------|----------------|--------------|
| PDRB | 1.003398 | 1032.083 | 5.170644 |
| SUKU BUNGA | 4.190752 | 2701.268 | 2.758138 |
| IHPR | 3.426560 | 1500.766 | 6.056468 |
| C | 282302.5 | 2012.228 | NA |

Sumber: Hasil Keluaran Eviews 8 (diolah)

Gambar 4.2 Hasil Output dari Uji Multikolinearitas Dengan Menggunakan Eviews 8

Dari gambar 4.2 menunjukkan bahwa nilai dari Centered VIF di variabel PDRB sebesar 5,170644, suku bunga kredit sebesar 2,7518138 dan IHPR sebesar 6,056468. Dari model regresi nilai VIF

masing-masing variabel bebas yaitu kurang dari 10, maka dapat disimpulkan tidak terdapat masalah multikolinearitas dalam model penelitian ini.

c. Uji Heteroskedastisitas

Pengujian heteroskedastisitas dilakukan untuk mengetahui apakah dalam model regresi terjadi ketidaksamaan varians *error term* antara satu observasi dengan observasi lainnya. Sebagaimana yang telah dipaparkan pada bab sebelumnya, jika suatu model mengalami gangguan heteroskedastisitas menyebabkan estimator parameter regresi yang didapat akan terlalu rendah (*underestimate*) atau terlalu tinggi (*overestimate*). Oleh karena itu, perlu dilakukan pengujian heteroskedastisitas dalam model regresi.

Heteroskedasticity Test: Breusch-Pagan-Godfrey

| | | | |
|---------------------|----------|---------------------|--------|
| F-statistic | 1.681032 | Prob. F(3,28) | 0.1937 |
| Obs*R-squared | 4.883898 | Prob. Chi-Square(3) | 0.1805 |
| Scaled explained SS | 4.344245 | Prob. Chi-Square(3) | 0.2266 |

Sumber: Hasil Keluaran Eviews 8 (diolah)

Gambar 4.3 Hasil Output dari Uji Heteroskedastisitas Dengan Menggunakan Eviews 8

Dalam penelitian ini, pengujian heteroskedastisitas menggunakan uji *Breusch-Godfrey-test* (uji B-G) yaitu nilai Probability Chi-Square. Pada gambar 4.3 menunjukkan bahwa nilai Obs*R-squared pada Prob. Chi-Square sebesar 0,1805 yang

menunjukkan bahwa nilai lebih dari $> 0,05$, dimana nilai menunjukkan regresi tidak terjadi gangguan heteroskedastitas.

d. Uji Autokorelasi

Uji autokorelasi dilakukan untuk mengetahui apakah dalam model regresi ada korelasi antara kesalahan pengganggu pada suatu periode sebelumnya.³⁷ Model regresi yang baik adalah bebas dari autokorelasi. Apabila terdapat korelasi maka akan menyebabkan varian residual diperoleh lebih rendah dari semestinya dan nilai R^2 menjadi lebih tinggi daripada semestinya. Pada penelitian ini menggunakan *Breusch-Godfrey-test* (Uji G-B) untuk mendeteksi masalah autokorelasi dengan tingkat derajad yang tinggi.

Breusch-Godfrey Serial Correlation LM Test:

| | | | |
|---------------|----------|---------------------|--------|
| F-statistic | 59.62597 | Prob. F(2,26) | 0.0000 |
| Obs*R-squared | 26.27202 | Prob. Chi-Square(2) | 0.0000 |

Sumber: Hasil Keluaran Eviews 8 (diolah)

Gambar 4.3 Hasil Output dari Uji Autokorelasi Dengan Menggunakan Eviews 8

Pada gambar 4.4 menunjukkan hasil perhitungan regresi statistik uji B-G yang nilai Prob.Chi-Square pada Obs*R-Squared sebesar 0,000, dengan demikian nilai kurang dari 0,05 yang berarti tidak terdapat masalah autokorelasi.

³⁷Damodar Gujarati, *Ekonometrika Dasar*, ed. Sumarno Zain (Jakarta: Erlangga, 1999), hal 201.

3. Asumsi Klasik (Uji Hipotesisi)

a. Uji t (uji secara parsial)

Uji t adalah uji yang dilakukan secara individual semua koefisien regresi yang bertujuan untuk mengetahui besarnya pengaruh dari masing-masing variabel independen terhadap variabel dependennya. Dalam penelitian ini uji t digunakan untuk menguji signifikansi pengaruh parsial (individual) antara PDRB, suku bunga kredit dan IHPR dalam menentukan jumlah permintaan KPR di Jawa Timur.

| Variable | Coefficient | Std. Error | t-Statistic | Prob. |
|----------|-------------|------------|-------------|--------|
| PDRB | 1.914291 | 1.001697 | 1.911047 | 0.0663 |
| SK | -4.838676 | 2.047133 | -2.363636 | 0.0253 |
| IHPR | 2.880831 | 1.851097 | 1.556283 | 0.1309 |
| C | 654.7328 | 531.3215 | 1.232272 | 0.2281 |

Sumber: Hasil keluaran evIEWS 8 (diolah)

Gambar 4.5 Hasil Output dari Uji T Dengan Menggunakan EvIEWS 8

1. Koefisien dari tingkat pendapatan t-statistic sebesar 1,911047 dengan probabilitas sebesar 0,0663, artinya diduga tidak terdapat pengaruh parsial secara signifikan pada tingkat signifikansi 5 persen, karena nilai p value $0,0663 > 0,05$. Hal ini menunjukkan bahwa variabel tingkat pendapatan secara parsial (individual) tidak berpengaruh secara signifikan terhadap

variabel dependen (Permintaan KPR) pada tingkat signifikansi 5% maka H_0 diterima dan H_a ditolak.

2. Koefisien dari tingkat suku bunga kredit t-statistic sebesar -4,838676 dengan probabilitas sebesar 0,0253, artinya diduga terdapat pengaruh parsial yang signifikan pada tingkat signifikansi 5 persen, karena nilai p value $0,0253 < 0,5$. Hal ini menunjukkan bahwa variabel suku bunga kredit secara parsial (individual) berpengaruh secara signifikan terhadap variabel dependen (Permintaan KPR) pada tingkat signifikansi 5% maka H_0 ditolak dan H_a diterima.
3. Koefisien dari tingkat IHPR t-statistic sebesar 2,880831 dengan probabilitas sebesar 0,1309, artinya diduga tidak terdapat pengaruh parsial secara signifikan pada tingkat signifikansi 5 persen, karena nilai p value $0,1309 > 0,05$. Hal ini menunjukkan bahwa variabel tingkat pendapatan secara parsial (individual) tidak berpengaruh secara signifikan terhadap variabel dependen (Permintaan KPR) pada tingkat signifikansi 5% maka H_0 diterima dan H_a ditolak.

b. Uji F (uji secara simultan)

Uji F digunakan untuk mengetahui seberapa besar pengaruh koefisien regresi secara bersama-sama terhadap variabel dependen. Pengujian ini dilakukan untuk menguji kebenaran hipotesis bahwa terdapat pengaruh simultan (bersama-sama) antara PDRB, suku bunga

kredit dan IHPR terhadap jumlah KPR di Jawa Timur. Hasil dari uji F menunjukkan nilai F-statistik sebesar 178,0904 dengan nilai probabilitas sebesar 0,000000, dalam model persamaan ini menunjukkan bahwa nilai $< 0,05$ maka dapat disimpulkan menerima H_a . Menerima H_a dalam uji F (simultan) berarti semua koefisien regresi baik secara jangka panjang maupun jangka pendek PDRB, suku bunga kredit dan IHPR bersama-sama dapat mempengaruhi permintaan KPR dalam tahun 2010-2017.

c. Uji Koefisien Determinasi

Uji ini digunakan untuk mengetahui seberapa besar kemampuan variabel independen menjelaskan variabel dependen. Berdasarkan nilai hasil estimasi bahwa nilai R^2 adalah sebesar 0,152622 yang berarti bahwa sekitar 15,2622% variabel-variabel jumlah permintaan KPR dapat dijelaskan oleh variasi variabel PDRB, suku bunga kredit dan IHPR. Sedangkan sisanya dijelaskan oleh variabel lain diluar model yang tidak di teliti.

BAB V

PEMBAHASAN

A. Pengaruh PDRB , Suku Bunga Kredit dan Indeks Harga Properti (IHPR) terhadap Jumlah Permintaan KPR

1. Pengaruh PDRB terhadap Jumlah Permintaan KPR

Hasil dari uji F menunjukkan bahwa variabel PDRB bersama variabel suku bunga kredit dan IHPR memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap jumlah permintaan KPR secara simultan. Hal ini sesuai dengan pernyataan bahwa PDRB, suku bunga kredit dan IHPR berpengaruh terhadap jumlah permintaan KPR di Jawa Timur.

Dari hasil uji T menunjukkan bahwa variabel PDRB tidak berpengaruh positif dan signifikan terhadap jumlah permintaan KPR. Hal ini tidak sesuai dengan hipotesis awal bahwa penelitian yang menyatakan PDRB berpengaruh positif terhadap jumlah permintaan KPR di Jawa Timur secara parsial.

| Variable | Coefficient | Std. Error | t-Statistic | Prob. |
|----------|-------------|------------|-------------|--------|
| PDRB | 1.914291 | 1.001697 | 1.911047 | 0.0663 |
| C | 654.7328 | 531.3215 | 1.232272 | 0.2281 |

Sumber: Hasil Keluaran Eviews 8 (diolah)

Gambar 5.1 Hasil Output dari Uji Pengaruh PDRB terhadap Permintaan KPR Dengan Menggunakan Eviews 8

Berdasarkan gambar 5.1 bisa kita lihat bahwa jika PDRB meningkat sebesar 1 rupiah maka jumlah permintaan akan KPR juga akan meningkat

sebesar 1,914291 rupiah. Secara umum pendapatan masyarakat di Jawa Timur menunjukkan angka peningkatan. Dengan nilai sebesar 1,914291 ini mempunyai pengaruh yang cukup besar antara pendapatan dengan jumlah permintaan KPR di Jawa Timur.

Peningkatan jumlah pendapatan juga mencerminkan peningkatan perekonomian suatu wilayah. Hal ini sesuai dengan landasan teori yang menjelaskan bahwa PDRB merupakan jumlah nilai tambah barang dan jasa yang dihasilkan dari seluruh kegiatan perekonomian suatu wilayah dan merupakan salah satu indikator yang digunakan untuk mengukur kegiatan ekonomi suatu wilayah.³⁸ Dimana dalam uji statistik teori tersebut berlaku secara signifikan terhadap jumlah permintaan KPR di Jawa Timur.

2. Pengaruh Suku Bunga Kredit terhadap Jumlah Permintaan KPR

Hasil dari uji F menunjukkan bahwa variabel suku bunga kredit bersama variabel PDRB dan IHPR memiliki pengaruh positif terhadap jumlah permintaan KPR di Jawa Timur secara simultan. Dari hasil uji T menunjukkan bahwa variabel suku bunga kredit berpengaruh positif dan signifikan terhadap jumlah permintaan KPR di Jawa Timur. Hal ini tidak sesuai dengan hipotesis yang menyatakan bahwa suku bunga kredit berpengaruh signifikan dan negatif pada jumlah permintaan KPR di Jawa Timur.

³⁸ Nopirin, *Ekonomi Moneter* (Yogyakarta: BPEF), 1990, hal 80.

| Variable | Coefficient | Std. Error | t-Statistic | Prob. |
|----------|-------------|------------|-------------|--------|
| SK | -4.838676 | 2.047133 | -2.363636 | 0.0253 |
| C | 654.7328 | 531.3215 | 1.232272 | 0.2281 |

Sumber: Hasil Keluaran Eviews 8 (diolah)

Gambar 5.2 Hasil Output dari Uji Pengaruh Suku Bunga Kredit Terhadap Permintaan KPR Dengan Menggunakan Eviews 8

Berdasarkan gambar 5.2 bisa kita lihat bahwa jika suku bunga kredit meningkat sebesar 1% maka jumlah permintaan akan KPR juga akan menurun sebesar -4,838676 rupiah. Dalam hal ini penurunan jumlah permintaan KPR dapat digunakan sebagai identifikasi bahwa variabel suku bunga kredit dapat diketahui pengaruhnya terhadap jumlah permintaan KPR di Jawa Timur. Kenaikan suku bunga kredit akan berdampak terhadap jumlah permintaan akan KPR, karena suku bunga yang tinggi akan membuat masyarakat enggan untuk membeli rumah sekaligus berinvestasi.

Penelitian ini sesuai dengan teori yang dikemukakan oleh Keynes, yang menyatakan bahwa yang mempengaruhi besarnya investasi adalah tingkat pendapatan dan suku bunga. Jika pendapatan naik jumlah investasi akan semakin naik, tetapi jika suku bunga naik maka jumlah investasi akan menurun.³⁹ Suku bunga kredit jika naik akan menurunkan jumlah permintaan KPR siap huni di Jawa Timur.

Dalam penelitian ini mempunyai hasil analisis yang sama dengan penelitian terdahulu yaitu penelitian yang dilakukan oleh Dian Nur Rakhmawati (2011) "*Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Umum di*

³⁹ N. Gregory Mankiw, *Pengantar Ekonomi Jilid 2*, (Jakarta: ERLANGGA, 2000), hal 2016.

Indonesia” dengan periode penelitian pada tahun 2003-2010 menunjukkan hasil bahwa tingkat suku bunga berpengaruh signifikan dan negatif terhadap permintaan KPR dengan hasil probability sebesar 0,0257 pada tingkat derajat keyakinan 5%.⁴⁰ Berbeda dengan penelitian Sishadiyati (2010) “*Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Kredit Kepemilikan Rumah Type 36 Pada Bank Tabungan Negara (Bpt) Di Surabaya*” dengan periode waktu penelitian tahun 2001-2010 menunjukkan hasil bahwa variabel suku bunga tidak signifikan terhadap jumlah permintaan kredit rumah di Surabaya.⁴¹ Dari kedua penelitian tersebut menunjukkan hasil yang berbeda dari tingkat nasional dengan tingkat kota.

3. Pengaruh IHPR terhadap Jumlah Permintaan KPR

Hasil dari uji F menunjukkan bahwa variabel IHPR bersama variabel PDRB dan suku bunga kredit memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap jumlah permintaan KPR di Jawa Timur. Hal ini sesuai dengan hipotesis diawal penelitian yang menyatakan bahwa PDRB, suku bunga kredit dan IHPR berpengaruh terhadap jumlah permintaan KPR di Jawa Timur.

Dari hasil uji T menunjukkan bahwa variabel IHPR tidak berpengaruh positif dan signifikan terhadap jumlah permintaan KPR di Jawa Timur. Hal

⁴⁰ Diah Nur Rakhmawati, “*Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Umum di Indonesia Tahun 2003-2010*”,(Surakarta, 2011).

⁴¹ Sishadiyati. “*Analisis Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Kredit Kepemilikan Rumah Type 36 Pada Bank Tabungan Negara (BTN) Di Surabaya*”, (Yogyakarta: FEN UPNV Jatim, 2010).

ini tidak sesuai dengan hipotesis awal penelitian yang menyatakan bahwa variabel IHPR berpengaruh positif terhadap jumlah KPR secara parsial.

| Variable | Coefficient | Std. Error | t-Statistic | Prob. |
|----------|-------------|------------|-------------|--------|
| IHPR | 2.880831 | 1.851097 | 1.556283 | 0.1309 |
| C | 654.7328 | 531.3215 | 1.232272 | 0.2281 |

Sumber: Hasil Keluaran Eviews 8 (diolah)

Gambar 5.3 Hasil Output dari Uji Pengaruh IHPR terhadap Permintaan KPR Dengan Menggunakan Eviews 8

Berdasarkan gambar 5.3 bisa kita lihat bahwa jika IHPR meningkat sebesar 1% maka jumlah permintaan akan KPR juga akan meningkat sebesar 2.880831 rupiah. Dalam hal ini kenaikan harga properti digunakan sebagai identifikasi bahwa variabel IHPR dapat diketahui pengaruhnya terhadap jumlah permintaan KPR di Jawa Timur.

Dari hasil penelitian ini sesuai dengan teori yang dikemukakan oleh Mankiw yaitu teori permintaan dan penawaran yang menyatakan bahwa jumlah barang akan meningkat atau menurun seiring dengan naik turunnya harga.⁴² Jika harga suatu properti semakin naik, harga rumah juga akan naik dengan semestinya. Dengan adanya jumlah permintaan akan rumah yang semakin meningkat, jumlah permintaan KPR di Jawa Timur akan meningkat walaupun dengan harga rumah yang selalu mengalami peningkatan.

Dalam penelitian ini juga mempunyai hasil analisis yang berbeda dengan penelitian terdahulu yaitu penelitian yang dilakukan oleh Sishadiyati (2010) "*Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi*

⁴² N Gregory Mankiw, *Pengantar Ekonomi Mikro: Edisi 3* (Jakarta : Salemba Empat, 2006), hal 87.

Permintaan Kredit Kepemilikan Rumah Type 36 Pada Bank Tabungan Negara (Bpt) Di Surabaya” dengan periode waktu penelitian tahun 2001-2010 menunjukkan hasil bahwa variabel harga rumah tidak berpengaruh signifikan terhadap jumlah permintaan rumah di Surabaya.⁴³



⁴³ Sishadiyati. “*Analisis Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Kredit Kepemilikan Rumah Type 36 Pada Bank Tabungan Negara (BTN) Di Surabaya*”, (Yogyakarta: FEN UPNV Jatim, 2010).

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian yang dilakukan, untuk mengetahui pengaruh dari PDRB, Suku Bunga Kredit dan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) terhadap Jumlah Permintaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Siap Huni di Jawa Timur Tahun 2010-2017 menggunakan model Analisis Regresi Linier Berganda dengan Program Statistik Eviews 8 dapat disimpulkan bahwa:

1. Pada penelitian ini, dari hasil uji T (secara parsial) besar pengaruh dari variabel PDRB menunjukkan nilai probabilitas sebesar 0,0663 pada derajat keyakinan 5%. Nilai T-statistik PDRB diketahui sebesar 1,911047, ini berarti ada pengaruh positif antara PDRB dengan jumlah permintaan KPR di Jawa Timur. Peningkatan PDRB akan meningkatkan jumlah permintaan KPR dan penurunan PDRB akan menurunkan jumlah permintaan KPR di Jawa Timur. Jadi hipotesis pertama yaitu PDRB tidak berpengaruh secara signifikan dan positif terhadap jumlah permintaan KPR di Jawa Timur terbukti. Pengaruh dari variabel suku bunga kredit menunjukkan nilai probabilitas sebesar 0,0253 pada derajat keyakinan 5%. Nilai T-statistik suku bunga kredit diketahui sebesar -2,363636, ini berarti ada pengaruh negatif antara suku bunga kredit dengan jumlah permintaan KPR di Jawa Timur. Peningkatan suku bunga kredit akan menurunkan jumlah permintaan KPR dan penurunan suku bunga kredit akan meningkatkan jumlah permintaan KPR di Jawa Timur. Jadi hipotesis pertama yaitu suku

bunga kredit berpengaruh secara signifikan dan negatif terhadap jumlah permintaan KPR di Jawa Timur terbukti. Pengaruh variabel Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) menunjukkan nilai probabilitas sebesar 0,1309 pada derajat keyakinan 5%. Nilai T-statistik IHPR diketahui sebesar 1,556283, ini berarti ada pengaruh positif antara IHPR dengan jumlah permintaan KPR di Jawa Timur. Peningkatan IHPR akan meningkatkan jumlah permintaan KPR dan penurunan IHPR akan lebih meningkatkan jumlah permintaan KPR di Jawa Timur. Jadi hipotesis pertama yaitu IHPR tidak berpengaruh secara signifikan dan positif terhadap jumlah permintaan KPR di Jawa Timur terbukti.

2. Dari hasil uji F (secara simultan) menunjukkan nilai F-statistik sebesar 178,0904 dengan nilai probabilitas sebesar 0,00000. Dalam model persamaan ini menunjukkan jika nilai $< 0,5$ maka dapat disimpulkan nilai menerima H_a dan menolak H_o , dengan kata lain secara simultan semua koefisien regresi baik secara jangka panjang maupun jangka pendek variabel PDRB, suku bunga kredit dan indeks harga properti residensial (IHPR) bersama-sama mempengaruhi jumlah permintaan KPR di Jawa Timur.
3. Pada hasil penelitian, besar pengaruh variabel independen menjelaskan variabel dependen. Berdasarkan nilai hasil estimasi bahwa nilai R^2 adalah sebesar 0,152622 yang berarti bahwa sekitar 15,2622% variabel-variabel jumlah permintaan KPR dapat dijelaskan oleh variasi variabel PDRB, suku

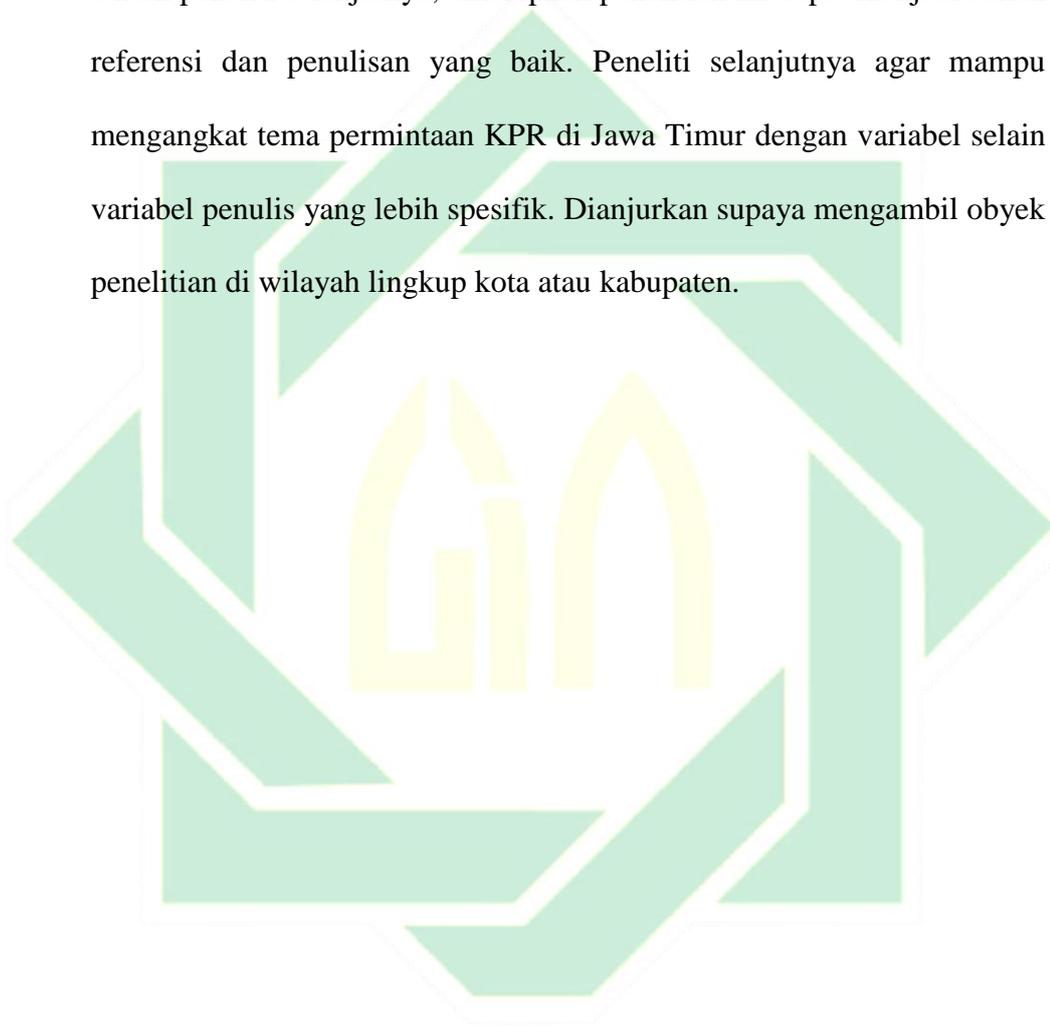
bunga kredit dan IHPR. Sedangkan sisanya dijelaskan oleh variabel lain diluar model yang tidak di teliti.

B. SARAN

Berdasarkan kesimpulan-kesimpulan diatas, maka dapat disampaikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Pemerintah diharapkan dapat menjaga kenaikan PDRB secara terus menerus supaya dapat meningkatkan produktifitas masyarakat dalam menghasilkan barang dan jasa. Kenaikan PDRB mencerminkan kenaikan pendapatan masyarakat yang menunjukkan kesejahteraan masyarakat memenuhi kebutuhannya memilih rumah siap huni melalui Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) pada perbankan, sehingga kebutuhan masyarakat terpenuhi dan tercapai untuk membeli rumah dengan cara mengangsur demi kesejahteraan keluarganya.
2. Untuk pihak perbankan diharapkan dapat menstabilkan tingkat suku bunga agar dapat memberi kemudahan masyarakat untuk membeli rumah dengan opsi KPR. Strategi dalam penetapan suku bunga yang baik akan meningkatkan jumlah permintaan KPR di Jawa Timur.
3. Dengan adanya kenaikan harga properti yang terus meningkat, diharapkan pemerintah menyadari bahwa harga properti naik harus di imbangi dengan kenaikan PDRB suatu wilayah. Pendapatan masyarakat yang terpenuhi akan mudah untuk mengatasi harga properti yang selalu mengalami peningkatan.

4. Masyarakat diharapkan dapat memanfaatkan keberadaan bank dengan menggunakan fasilitas yang disediakan oleh bank dengan baik.
5. Untuk peneliti selanjutnya, diharapkan penelitian ini dapat menjadi bahan referensi dan penulisan yang baik. Peneliti selanjutnya agar mampu mengangkat tema permintaan KPR di Jawa Timur dengan variabel selain variabel penulis yang lebih spesifik. Dianjurkan supaya mengambil obyek penelitian di wilayah lingkup kota atau kabupaten.



DAFTAR PUSTAKA

- Aisyah, T.Ariffudin. *Konsep PT Bank Riau Kepri Dalam Program Kredit Kepemilikan Perumahan Bagi Masyarakat Menurut Ekonomi Islam*. Hukum Islam: Vol. XV No.1, November. 2015.
- Habiby, T.R. *Analisis Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Nasabah Dalam Meminjam Kredit Kepemilikan Rumah (KPR): Studi Kasus di Kota Malang*. Malang, 2013.
- Dinas Balai KSDA Jawa Timur 1 Tahun 2008
- Lawrence, N.W. *Metode Penelitian Sosial, Pendekatan Kuantitatif dan Kualitatif*. Jakarta: PT. Indeks, 2015.
- Gujarati, Damodar. *Ekonometrika Dasar*. Edited: Sumarno Zain. Jakarta: Erlangga, 1999.
- Ghazali, Imam. *Aplikasi Analisis Multivariate Dengan Program IBM SPSS 23*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2005.
- Ghazali, Imam. *Aplikasi Analisis Multivariate Dengan Program IBM SPSS 23*. Edisi 8. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2016.
- Ghazali, Imam. *Aplikasi Analisis Multivariate Dengan Program SPSS*. Ketujuh. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2013.
- Mankiw, G.N. *Pengantar Ekonomi*. Jilid 2. Jakarta: Erlangga, 2000.
- Mankiw, G.N. *Pengantar Ekonomi Makro*. Edisi 3. Jakarta: Salemba Empar, 2006.
- Naidah. *Analisis Faktor-faktor Yang Berpengaruh Terhadap Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Tbk. Kantor Cabang Panukkakung Makassar*. Balance: Jurnal Ilmu Ekonomi Studi Pembangunan – Volume 1 No.2, Makassar. 2009.
- Nugroho, D.Yanuar. *Analisis outstanding kredit pemilikan rumah pada kantor perwakilan bank Indonesia provinsi Kalimantan timur tahun 2004-2011*. Malang: Universitas Muhammadiyah Malang, 2013.
- Pemerintahan Jawa Timur. *Peraturan Daerah Provinsi Jawa Timur Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Tahun 2011-2031*. Surabaya: Pemerintahan Provinsi Jawa Timur, 2012.
- Putung, Iskandar. *ECONOMICS: Pengantar Mikro dan Makro*. No.5. Jakarta: Mitra Wacana, 2013.

Rahmawati, D.N. *Analisis Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Umum di Indonesia Tahun 2001-2010*. Surakarta, 2011.

Sadono Sukirno. 2005. *Pengantar Teori Mikroekonomi*. Jakarta: PT Grafindo Persada.

Sishadiyati. *Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Kredit Kepemilikan Rumah Type 36 Pada Bank Tabungan Negara (BtN) Di Surabaya*. Yogyakarta: FEN UPNV Jatim, 2010.

Sugiono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta CV, 2013.

Suparmoko, Irawan. 2001. *Ekonomika Pembangunan*. Yogyakarta BPFE.

Widarjono, Agus. *Ekonometrika: Pengantar dan Aplikasinya*. Ketiga. Yogyakarta: EKONISIA.

Sumber Website:

Bank Indonesia. "Memiliki Rumah Sendiri Dengan KPR- Bank Indonesia" dalam <http://www.bi.go.id> . Diakses pada 10 Juni 2018.

Bappeda Provinsi Jawa Timur. "Alih Fungsi Lahan di Jatim Capai 1.000 Ha Per Tahun" dalam <http://bappeda.jatimprov.go.id/2013/06/28/alih-fungsi-lahan-pertanian-di-jatim-capai-1-000-ha-per-tahun/> . Diakses pada 5 Februari 2018.

Perum Perumnas. "Undang-undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman" dalam www.perumnas.co.id. Diakses pada 5 Februari 2018.

Sanjaya, Ade. "Pengertian KPR/ Kredit Kepemilikan Rumah Syarat, Jenis dan Penyelenggara Administrasi" dalam <http://landasanteori.com/2015/10/pengertian-kpr-kredit-kepemilikan-rumah.html?m=1/> . Diakses pada 15 Februari 2018.