

ANALISIS HUBUNGAN JUMLAH PENDUDUK, PERTUMBUHAN EKONOMI DAN INFLASI TERHADAP KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DAN KREDIT PEMILIKAN APARTEMEN (KPA)

Anisa Nurpita^{1*}, Rina Oktavia¹

¹Departemen Ekonomika dan Bisnis SV UGM

E-mail: *anisanurpita@ugm.ac.id, rina.oktavia@ugm.ac.id

ABSTRAK

Perkembangan negara salah satunya terletak pada gencarnya pembangunan properti di negara tersebut. Indonesia merupakan salah satu negara yang memiliki jumlah penduduk yang paling banyak keempat di dunia, yang berarti kebutuhan properti semakin meningkat seperti infrastruktur publik maupun privat [seperti ruko, hotel, mall, *mice (meeting, incentive, convention, and exhibition)*, dll.] juga rumah baik yang ada dalam perumahan, rusun, perkampungan, kondominium maupun apartemen. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kondisi perkembangan KPR dan KPA, dan menganalisis hubungan jumlah penduduk, pertumbuhan ekonomi dan inflasi terhadap KPR dan KPA di Indonesia. Data yang didapatkan dianalisis menggunakan statistika deksriptif dan korelasi menggunakan data *time series*. Hasil penelitian ini yang pertama adalah pertumbuhan kredit untuk jenis KPR dan KPA di Indonesia mengalami penurunan pertumbuhan hingga akhir tahun 2019, maka dapat dikatakan di tahun 2019 bisnis properti di Indonesia ini mengalami kelesuan. Hal ini dibuktikan dengan penurunan pertumbuhan kredit dari ketiga jenis kredit properti yang ada di Indonesia. Kedua, terkait dengan hubungan jumlah penduduk, pertumbuhan ekonomi, dan inflasi terhadap KPR dan KPA, terdapat hubungan yang positif dan signifikan antara Jumlah Penduduk dengan KPR dan KPA. Lalu, antara variabel Pertumbuhan Ekonomi dengan variabel KPR dan KPA terdapat hubungan negatif dan signifikan. Sedangkan untuk variabel inflasi dengan KPR dan KPA tidak terdapat hubungan/korelasi. Maka, dapat diinterpretasikan bahwa ketika Jumlah Penduduk mengalami kenaikan maka KPR dan KPA juga akan semakin meningkat, serta Pertumbuhan Ekonomi semakin menurun akan menaikkan KPR dan KPA. Sedangkan untuk Inflasi tidak terdapat hubungan yang signifikan dengan KPR dan KPA.

Kata kunci: perkembangan, kredit, properti, rumah, apartemen

PENDAHULUAN

Sektor properti di Indonesia memiliki peran penting dalam mendorong perekonomian nasional. Menurut Bank Indonesia (BI), mendorong kinerja sektor properti agar lebih kuat merupakan tanggung jawab dari berbagai pihak otoritas, termasuk BI. Kebijakan otoritas BI terkait sektor properti yang saling bersinergi, dipercaya akan mampu mempercepat perbaikan kinerja sektor properti. Dewasa ini, sektor properti di Indonesia mampu menyerap tenaga kerja dalam jumlah yang besar. Sektor ini pun memiliki dampak berantai (*multiplier effect*) serta *backward linkage* yang berimbas cukup besar pada sektor-sektor lainnya. Oleh

karenanya, sektor properti memiliki dampak yang signifikan dalam hal menarik dan mendorong sektor-sektor lainnya.

Dampak lain dari sektor properti juga terasa terhadap perekonomian khususnya produk keuangan. Hal ini terkait apabila terjadi peningkatan harga properti yang membumbung tinggi sehingga masyarakat memiliki permasalahan dalam kemampuan untuk membayar sehingga diperlukan sinergi antar pihak terkait demi memastikan perkembangan kerja sektor properti yang sehat dan kuat. Selain itu, kebijakan yang ditempuh BI tentang pelonggaran atau pengetatan rasio *Loan to Value ratio* (LTV) dengan memperhatikan siklus keuangan diharapkan mampu

meningkatkan kewaspadaan pihak perbankan dalam menyalurkan kredit, terutama Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Data Bank Indonesia kredit properti ini terbagi menjadi tiga jenis yaitu kredit konstruksi, kredit real estate dan kredit KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dan KPA (Kredit Pemilikan Apartemen). Perkembangan penyaluran kredit perbankan ke sektor properti pada bulan April 2019 tidak menunjukkan pertumbuhan signifikan dan cenderung stagnan. Angka tersebut meningkat tipis dari bulan sebelumnya yang mencatatkan kenaikan sebesar 17,1% secara tahunan. Pertumbuhan itu didorong oleh akselerasi kredit pemilikan rumah (KPR) dan kredit pemilikan apartemen (KPA) serta kredit konstruksi. Sementara itu, kredit real estate tercatat mengalami perlambatan pertumbuhan. Menurut Sitorus (2019) Pertumbuhan kredit KPR dan KPA sebesar 13,8% (YoY) pada April 2019, lebih tinggi dibandingkan dengan bulan sebelumnya yang tumbuh sebesar 13,2% (YoY). Adapun, penyaluran kredit properti pada April 2019 mencapai Rp480,4 triliun, lebih tinggi dari bulan sebelumnya sebesar Rp475,5 triliun. Hal tersebut berasal dari peningkatan kredit KPR tipe 22 sampai dengan 70 di wilayah Provinsi Aceh dan Sumatera Utara.

Kenaikan permintaan kredit properti akan mendorong daya beli, gairah usaha, dan tambahan investasi, khususnya investasi langsung. Aktifitas ini pada akhirnya dapat menciptakan efek pengganda (*multiplier effect*), antara lain pendirian pabrik baru, penyerapan tenaga kerja, permintaan bahan mentah, kenaikan hasil produksi, peningkatan daya beli, kenaikan pembayaran pajak, dan lain-lain. Siklus ini ujung-ujungnya adalah pertumbuhan ekonomi. Selanjutnya, pertumbuhan ekonomi akan mendorong investasi baru. Investasi baru akan merangsang permintaan kredit baru, mendorong konsumsi, daya beli, dan seterusnya. Proses efek pengganda itulah yang memberi efek rembetan pada pertumbuhan ekonomi, baik pada level daerah maupun nasional. Saat terjadi kredit naik maka pertumbuhan ekonomi akan mengalami kenaikan demikian juga sebaliknya. Apabila terjadi penurunan kredit maka pertumbuhan ekonomi mengalami penurunan juga.

Faktor lain yang juga menentukan adalah besaran suku bunga kredit. Menurut Nugraha dan Osman (2019:80) menyebutkan bahwa penelitian menunjukkan secara simultan, kredit properti dan suku bunga berpengaruh signifikan terhadap pertumbuhan ekonomi Indonesia. Tinggi rendahnya kredit properti juga sangat dipengaruhi oleh tinggi rendahnya suku bunga perbankan. Jika suku bunga turun, permintaan terhadap kredit meningkat, *ceteris paribus*, dan sebaliknya. Kecepatan transmisi dari kredit dan pengaruhnya terhadap pertumbuhan ekonomi sangat tergantung kepada karakteristik ekonomi dan perbandingan skala usaha sektor keuangan secara relatif dengan besaran produk domestik bruto (PDB) suatu negara. Semakin besar rasio kredit terhadap PDB maka semakin besar pengaruhnya terhadap pertumbuhan suatu negara. Akan tetapi, bukan berarti semakin kecil maka pengaruhnya menjadi tidak signifikan. Dalam jangka panjang, pertumbuhan kredit properti dan pertumbuhan ekonomi akan saling menstimulus.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kondisi perkembangan KPR dan KTA di Indonesia, selain itu penelitian ini juga menganalisis hubungan jumlah penduduk, pertumbuhan ekonomi dan inflasi terhadap KPR dan KPA di Indonesia.

Maka dengan latar belakang permasalahan tersebut penting untuk melakukan penelitian terkait dengan Hubungan Jumlah Penduduk, Pertumbuhan Ekonomi Dan Inflasi Terhadap Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Kredit Pemilikan Apartemen (KPA).

METODE PENELITIAN

Dalam penelitian terdahulu menurut Habiby (2013) yang berjudul Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nasabah dalam Meminjam Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Studi Kasus di Kota Malang menunjukkan bahwa aktor-faktor yang meliputi tingkat suku bunga, pendapatan, usia, pendidikan dan lokasi perumahan mempunyai pengaruh terhadap pinjaman kredit KPR.

a. Data yang digunakan adalah data sekunder. Menurut Sugiyono (2012:141), data sekunder adalah data yang telah dikumpulkan

untuk maksud selain menyelesaikan masalah yang sedang dihadapi. Data ini dapat ditemukan dengan cepat. Dalam penelitian ini yang menjadi sumber data sekunder adalah literatur, artikel, jurnal serta situs di internet yang berkenaan dengan penelitian yang dilakukan. Menurut Silalahi (2012:289), data yang dikumpulkan dari tangan kedua atau dari sumber-sumber lain yang telah tersedia sebelum penelitian dilakukan. Data sekunder diambil dari Badan Pusat Statistik, Bank Indonesia, Otoritas Jasa Keuangan dan Real Estate Indonesia. Data sekunder. Data dalam penelitian ini adalah data *time series* dengan data terbaru periode tahun 2009-2019. Alat analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah statistika deskriptif dan korelasi. Statistika deskriptif dipilih untuk mengetahui tentang perkembangan variable. Sedangkan metode korelasi digunakan untuk mengetahui hubungan variabel.

Alat analisis kedua yang digunakan adalah korelasi. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia pengertian korelasi adalah hubungan timbal balik atau sebab akibat. Menurut Sarwono (2006:37) pengertian korelasi adalah “Analisis korelasional digunakan untuk melihat kuat lemahnya antara variabel bebas dengan tergantung.” Korelasi memiliki beberapa karakteristik antara lain:

- Kisaran Korelasi: Kisaran (range) korelasi mulai dari 0 sampai dengan 1. Korelasi dapat positif dan dapat pula negatif;
- Korelasi Sama Dengan Nol: Korelasi sama dengan 0 mempunyai arti tidak ada hubungan antara dua variabel.
- Korelasi Sama Dengan Satu: Korelasi sama dengan + 1 artinya kedua variabel mempunyai hubungan linier sempurna (membentuk garis lurus) positif. Korelasi sempurna seperti ini mempunyai makna jika nilai X naik, maka Y juga naik.
- Korelasi sama dengan minus satu: artinya kedua variabel mempunyai hubungan linier sempurna (membentuk garis lurus) negatif. Korelasi sempurna seperti ini mempunyai makna jika nilai X naik, maka Y turun dan berlaku sebaliknya.

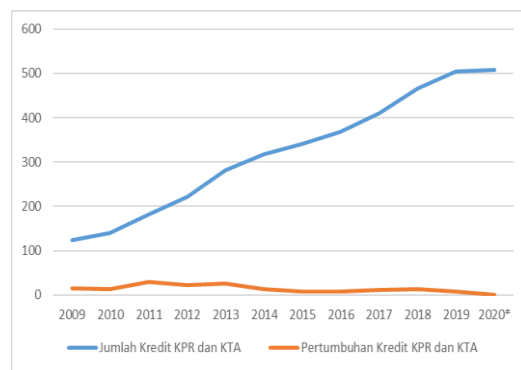
Korelasi terbagi kedalam beberapa macam yakni :

- Korelasi sederhana
- Korelasi Parsial
- Korelasi Ganda

HASIL DAN PEMBAHASAN

Perkembangan Kredit Properti di Indonesia Khususnya Kredit Konstruksi, Real Estate, KPR dan KPA

Berdasarkan gambar di bawah ini terlihat bahwa jumlah kredit KPR dan KPA selama tahun 2009-2019 mengalami kenaikan secara nominal Rupiah. Kredit KPR dan KPA ini merupakan kredit properti paling besar. Hal ini sejalan dengan kebutuhan rumah maupun apartemen dengan semakin bertambahnya jumlah penduduk di Indonesia. Jika dilihat dari pertumbuhan kreditnya, kredit KPR dan KPA di Indonesia mengalami penurunan pertumbuhan hingga akhir tahun 2019. Dengan jumlah kredit yang mengalami penurunan, maka dapat dikatakan di tahun 2019 bisnis property di Indonesia ini mengalami kelesuan, hal ini dibuktikan dengan penurunan pertumbuhan kredit permintaan kredit properti yang ada di Indonesia.



Gambar 1 Jumlah dan Pertumbuhan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) di Indonesia Tahun 2009-2019

Sumber: Data Bank Indonesia (diolah)

Hubungan Jumlah Penduduk, Pertumbuhan Ekonomi dan Inflasi Terhadap Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Kredit Pemilikan Apartemen (KPA)

Hubungan antara jumlah penduduk, pertumbuhan ekonomi dan inflasi terhadap KPR dan KPA dianalisis menggunakan korelasi. Korelasi yang digunakan adalah Korelasi Pearson. Korelasi Pearson ini digunakan untuk mengetahui hubungan linier antara dua variabel (Safitri, 2016). Berikut di bawah ini hasil uji Korelasi Pearson.

Tabel 1 Hasil Uji Korelasi Pearson

		Correlations			
		JP	PE	INFLASI	KPR
JP	Pearson Correlation	1	-,629*	-,519	,987**
	Sig. (2-tailed)		,028	,084	,000
	N	12	12	12	12
PE	Pearson Correlation	-,629*	1	,412	-,683*
	Sig. (2-tailed)	,028		,184	,014
	N	12	12	12	12
INFLASI	Pearson Correlation	-,519	,412	1	-,481
	Sig. (2-tailed)	,084	,184		,114
	N	12	12	12	12
KPR dan KTA	Pearson Correlation	,987**	-,683*	-,481	1
	Sig. (2-tailed)	,000	,014	,114	
	N	12	12	12	12

*. Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

**. Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

Sumber: Data Bank Indonesia (diolah)

Berdasarkan Nilai Signifikansi Sig. (2-tailed) pada tabel 1 diketahui nilai Sig. (2-tailed) antara Jumlah Penduduk (JP) dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) adalah sebesar 0,00, dimana 0,00 lebih kecil dari 0,05 yang berarti terdapat hubungan/korelasi yang signifikan antara variabel Jumlah Penduduk dengan variabel Kredit Pemilikan Rumah dan Kredit Pemilikan Apartemen. Nilai r hitung untuk hubungan/korelasi antara Jumlah Penduduk (JP) dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) adalah sebesar 0,987, dimana 0,987 lebih besar dari r tabel 0,576 maka dapat disimpulkan bahwa terdapat hubungan atau korelasi positif dan kuat antara variabel Jumlah Penduduk (JP) dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Kredit Pemilikan Apartemen (KPA). Maka dapat diinterpretasikan bahwa ketika Jumlah Penduduk mengalami kenaikan maka Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) juga akan semakin meningkat. Hasil ini juga sejalan dengan

penelitian Ariyanti dan Kusumah (2018) yang menyatakan bahwa Jumlah Penduduk berhubungan dan berpengaruh terhadap Permintaan Perumahan.

Nilai Sig. (2-tailed) antara Pertumbuhan Ekonomi (PE) dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) sebesar 0,014, dimana 0,014 lebih kecil dari 0,05 yang berarti terdapat hubungan/korelasi yang signifikan antara variabel Pertumbuhan Ekonomi PE dengan variabel Kredit Pemilikan Rumah dan Kredit Pemilikan Apartemen. Nilai r hitung untuk hubungan/korelasi antara Pertumbuhan Ekonomi (PE) dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) adalah sebesar -0,683, dimana 0,683 lebih besar dari r tabel 0,576 maka dapat disimpulkan bahwa terdapat hubungan/korelasi negatif dan kuat antara Pertumbuhan Ekonomi (PE) dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Kredit Pemilikan Apartemen (KPA). Maka dapat diinterpretasikan bahwa ketika Pertumbuhan Ekonomi naik, maka Kredit Pemilikan Properti

dan Kredit Pemilikan Apartemen akan menurun. Begitu juga sebaliknya, semakin menurun Pertumbuhan Ekonomi akan menaikkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Kredit Pemilikan Apartemen (KPA). Penelitian ini mendukung hasil penelitian Syahputra dan Ningsih (2020) yang menyatakan bahwa dalam jangka panjang, pertumbuhan ekonomi akan berpengaruh negatif dan signifikan terhadap pembiayaan pemilikan rumah.

Nilai Sig. (2-tailed) antara Inflasi dengan variabel Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) adalah sebesar 0,114. Nilai 0,114 lebih besar dari 0,05 yang berarti bahwa tidak terdapat hubungan/korelasi yang signifikan antara variabel Inflasi dengan variabel Kredit Pemilikan Rumah dan Kredit Pemilikan Apartemen.

Tabel 2 Hasil Uji Korelasi Linear Berganda

Model Summary ^b									
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	R Square Change	Change Statistics			Sig. F Change
						F Change	df1	df2	
1	,991 ^a	,983	,977	20,647027	,983	154,205	3	8	,000

a. Predictors: (Constant), INFLASI, PE, JP

b. Dependent Variable: KPR

Sumber: Data Bank Indonesia (diolah)

KESIMPULAN DAN SARAN

Pertumbuhan kredit konstruksi di Indonesia pada tahun 2010 hingga tahun 2011 mengalami kenaikan yang signifikan yaitu sebesar 16,8% dan tahun-tahun berikutnya mengalami fluktuasi meskipun tidak terlalu signifikan. Pertumbuhan penyaluran KPR dan KPA, pada tahun 2010 ke tahun mengalami kenaikan yang tajam sebesar 16%. Namun pada tahun 2013 kembali mengalami penurunan yang hingga tahun 2015, dan kemudian kembali tumbuh hingga tahun 2018.

Berdasarkan uji korelasi terkait dengan hubungan jumlah penduduk, pertumbuhan ekonomi dan inflasi terhadap Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) disimpulkan yang pertama terdapat hubungan/korelasi yang kuat dan positif dan signifikan antara variabel Jumlah Penduduk dengan variabel Kredit Pemilikan Rumah dan Kredit Pemilikan Apartemen. Maka dapat diinterpretasikan bahwa ketika Jumlah Penduduk mengalami kenaikan maka Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) juga akan semakin meningkat. Kedua, terdapat hubungan/korelasi negatif dan signifikan antara Pertumbuhan Ekonomi (PE) dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Kredit Pemilikan Apartemen (KPA). Maka dapat diinterpretasikan bahwa ketika Pertumbuhan Ekonomi semakin menurun akan menaikkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Kredit Pemilikan Apartemen (KPA). Hasil

penelitian ini mendukung hasil penelitian Syahputra dan Ningsih (2020) yang menyatakan bahwa dalam jangka panjang, pertumbuhan ekonomi akan berpengaruh negatif dan signifikan terhadap pembiayaan pemilikan rumah. Ketiga, tidak terdapat hubungan/korelasi yang signifikan antara variabel Inflasi dengan variabel Kredit Pemilikan Rumah dan Kredit Pemilikan Apartemen. Hasil penelitian ini mendukung penelitian Dewi (2016) yang menemukan bahwa inflasi tidak berhubungan signifikan terhadap permintaan KPR.

Berdasarkan kesimpulan yang telah didapatkan, saran yang dapat diberikan yaitu sebaiknya pemerintah lebih memperhatikan pengambilan kebijakan yang terkait masalah jumlah penduduk dan pertumbuhan ekonomi. Hal ini dikarenakan dua variabel tersebut berhubungan dengan KPR dan KPA. Terutama kebijakan terkait pertumbuhan ekonomi yang menunjukkan bahwa pertumbuhan ekonomi dalam jangka panjang justru berhubungan negatif terhadap KPA dan KPR.

DAFTAR PUSTAKA

Ariyanti, R., & Kusumah, A. (2018). Analisa Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Permintaan Perumahan Sederhana di Kota Cirebon. *Jurnal Bisnis Dan Manajemen*, 6(2), 129–142.

Dewi, R. A. P. (2016). Analisis Permintaan

- Kredit Pemilikan Rumah (Studi Kasus Bank Tabungan Negara). *Jurnal Ilmiah Mahasiswa FEB*, 4(2).
- Firdaus, R., & Ariyanti, M. (2009). *Manajemen Perkreditan Bank Umum*. Bandung: Alfabeta.
- Habiby, T. R. (2013). Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nasabah dalam Meminjam Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Studi Kasus di Kota Malang. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa FEB Universitas Brawijaya*, 1(2).
- Maryati. (2010). *Statistika Ekonomi dan Bisnis Edisi Revisi (Vol. 2)*. Yogyakarta: UPP AMP YKPN.
- Nugraha, A. T., & Osman, N. H. (2019). CO2 Emissions, Economic Growth, Energy Consumption, and Household Expenditure for Indonesia: Evidence from Cointegration and Vector Error Correction Model. *International Journal of Energy Economics and Policy*, 9(1). <https://doi.org/https://doi.org/10.32479/ijeep.7295>
- Otoritas Jasa Keuangan. (2019, Februari 27). *Kredit Pemilikan Rumah*. Retrieved from Otoritas Jasa Keuangan: <https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Category/47>
- Safitri, W. R. (2016). Analisis Korelasi Pearson dalam Menentukan Hubungan antara Kejadian Demam Berdarah Dengue dengan Kepadatan Penduduk di Kota Surabaya pada Tahun 2012-2014. *Jurnal Ilmiah Keperawatan*, 2(2), 21–29.
- Sarwono, J. (2006). *Metode Penelitian Kuantitatif dan kualitatif*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Silalahi, U. (2012). *Metode Penelitian Sosial*. Bandung: Reflika Aditama.
- Sitorus, R. (2019). Kredit Properti Cenderung Stagnan pada April 2019. Retrieved from finansial.bisnis.com website: <https://finansial.bisnis.com/read/20190606/90/931171/kredit-properti-cenderung-stagnan-pada-april-2019>.
- Sugiyono. (2012). *Memahami Penelitian Kualitatif*. Bandung: Alfabeta.
- Syahputra, D., & Ningsih, S. (2020). Pengaruh Kredit Perbankan Konvensional dan Pembiayaan Perbankan Syariah terhadap Pertumbuhan Ekonomi Indonesia. *Human Falah: Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam*, 7(1).