

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pada era globalisasi saat ini, upaya untuk memajukan pemerataan pembangunan sedang dilakukan sebagai respons terhadap laju perubahan global yang semakin meningkat. Tujuan utama pembangunan nasional tetap pada peningkatan kesejahteraan masyarakat serta menjamin pemerataan kesejahteraan dan keadilan di semua sektor. Sementara itu, situasi ekonomi yang sedang mengalami perkembangan saat ini dapat mengakibatkan meningkatnya keinginan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan mereka. Kebutuhan masyarakat sangatlah bervariasi dan akan semakin bertambah, tetapi kemampuan dalam memenuhi keinginan tersebut masih sangat terbatas. Kebutuhan masyarakat ini meliputi sandang, pangan dan papan (Musalifah *et al.*, 2023).

Rumah adalah kebutuhan dasar manusia yang wajib terpenuhi, karena rumah berfungsi sebagai tempat tinggal. Meski demikian, masih terdapat banyak masyarakat yang belum memiliki rumah pribadi. Hal ini dikarenakan sangat sulit bagi masyarakat dengan penghasilan rendah dalam memenuhi kebutuhan rumah mereka. Sedangkan permintaan akan rumah terus meningkat setiap tahunnya.

Perumahan dan prasarana lingkungan merupakan kebutuhan dasar setiap keluarga dalam masyarakat Indonesia yang merupakan elemen penting untuk meningkatkan stabilitas sosial, dinamika, dan produktivitas. Lebih jauh, pembangunan infrastruktur ini dapat memainkan peran penting dalam mendorong pertumbuhan ekonomi dan menciptakan lebih banyak kesempatan kerja. Subsidi

menjadi kerangka penting dalam suatu negara. Yang berperan sebagai bukti nyata adanya tanggung jawab pemerintah dalam rangka mensejahterakan masyarakatnya (Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, 2017). Dampak dari sebuah kesejahteraan tidak semata-mata terkandung permasalahan ekonomi saja. Manusia sebagai pelaku ekonomi tentunya memiliki kemampuan yang berbeda-beda dalam rangka memenuhi kebutuhan. Hal ini tentu saja dapat menciptakan kemiskinan dan ketimpangan secara masif pada suatu wilayah kesejahteraan. Di sinilah bahasan subsidi masuk ke dalam permasalahan sebagai sebuah solusi. Subsidi dianggap mampu berfungsi sebagai alat peningkatan daya beli masyarakat serta dapat meminimalisasi ketimpangan akan akses barang dan jasa. Oleh karena itu, cita-cita kemakmuran suatu bangsa dapat dicapai salah satunya dengan kebijakan subsidi tersebut. Peran pemerintah sangatlah memegang posisi penting akan keberlangsungan program subsidi.

Kebutuhan akan rumah bagi masyarakat di Jawa Timur terus meningkat setiap tahunnya, yang diikuti dengan meningkatnya jumlah penduduknya. Berdasarkan BPS Jawa Timur, jumlah penduduk pada tahun 2020 sebesar 40.6 juta jiwa, tahun 2021 sebesar 40.8 juta jiwa, tahun 2022 sebesar 41.1 juta jiwa, dan tahun 2023 sebesar 41.4 juta jiwa. Hal ini akan terus meningkat setiap tahunnya, melihat dari banyaknya penduduk dari luar Jawa Timur yang ingin melanjutkan aktivitas kehidupan di Jawa Timur karena faktor pekerjaan hingga faktor rumah tangga. Jumlah penduduk yang semakin meningkat ini dapat menyebabkan masyarakat kesulitan dalam memperoleh rumah yang layak dengan harga terjangkau. Untuk memenuhi permintaan perumahan yang signifikan, diperlukan besarnya sumber daya keuangan sebagai tujuan konstruksi. Rumah bisa diperoleh secara tunai

maupun kredit. Jika seseorang memiliki dana yang setara dengan nilai sebuah rumah, mereka memiliki pilihan untuk membelinya secara langsung. Akan tetapi seiring dengan meningkatnya kesulitan situasi perekonomian dan bertambahnya jumlah kebutuhan masyarakat, kemampuan membeli rumah dengan pembayaran tunai semakin sulit, terutama bagi segmen masyarakat berpenghasilan rendah (Rahima, 2021).

Untuk memastikan bahwa setiap orang, terutama mereka yang berpendapatan rendah dalam memiliki akses terhadap perumahan yang layak, pemerintah secara aktif berupaya membangun sistem pembiayaan yang dapat membantu dalam pengembangan perumahan dan kawasan pemukiman. Sebagai bagian dari komitmen mereka untuk menciptakan masyarakat yang adil dan sejahtera, pemerintah telah meluncurkan program yang disebut program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) saat menawarkan pilihan kredit kepada individu yang ingin memiliki rumah. KPR merupakan produk pembiayaan yang ditawarkan pihak perbankan bagi perorangan yang ingin membeli maupun merenovasi rumah. KPR hadir dalam dua bentuk yaitu subsidi dan non subsidi. KPR bersubsidi dirancang khusus untuk masyarakat menengah ke bawah, yang membantu mereka dalam pemenuhan kebutuhan akan perumahan. Di sisi lain, KPR non-subsidi tersedia untuk masyarakat luas, memenuhi kebutuhan perumahan seluruh individu (Simatupang *et al*, 2021).

Salah satu program KPR yaitu KPR subsidi, dimana KPR subsidi terdiri dari rumah tapak bersubsidi, rumah susun bersubsidi dan apartemen bersubsidi. Rumah tapak subsidi bertujuan untuk memberikan akses pembiayaan perumahan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah atau tidak mampu membeli rumah

dengan harga pasar. Sedangkan rumah susun dibangun dalam bentuk gedung bertingkat dengan unit-unit kecil yang dirancang untuk mengakomodasi keluarga dengan anggaran terbatas. Untuk apartemen subsidi mirip dengan rumah susun subsidi tetapi lebih spesifik untuk unit-unit apartemen dalam kompleks perumahan vertikal, dimana tujuannya untuk menyediakan hunian yang terjangkau di area perkotaan yang padat, di mana harga tanah dan pembangunan perumahan tinggi. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, Indonesia mengenal tiga jenis perumahan, yang lebih umum disebut sebagai dua kategori: rumah tapak dan rumah susun. Kedua jenis ini memiliki konsep perumahan yang berbeda, masing-masing memiliki serangkaian kelebihan dan kekurangannya sendiri. Namun, preferensi rumah tapak tetap lebih tinggi di kalangan masyarakat dibandingkan dengan rumah susun (Kementerian PUPR, 2018). Rumah tapak menawarkan kondisi optimal untuk kepemilikan rumah, karena memiliki hak milik atas tanah tempat dibangunnya. Sebaliknya, membangun rumah vertikal menimbulkan biaya yang jauh lebih tinggi. Melihat preferensi masyarakat terhadap rumah tapak dan biaya yang besar terkait dengan pembangunan rumah vertikal, pemerintah menghadapi tantangan dalam meningkatkan pasokan rumah vertikal. Situasi ini menimbulkan masalah lebih lanjut jika investasi yang dilakukan dalam pembangunan tidak sejalan dengan permintaan masyarakat.

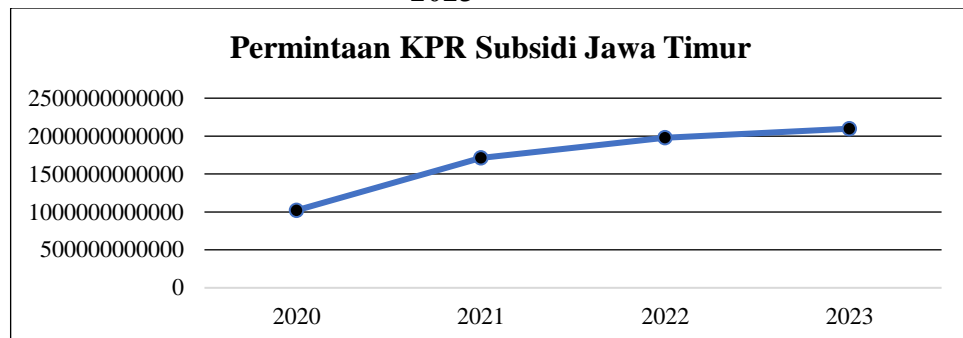
Umumnya tipe rumah dan luasan tanah yang diajukan oleh pihak *developer* telah diteapkan pemerintah dalam sebuah peraturan, dimana luasan rumah KPR yang diterapkan di Indonesia saat ini terdiri dari dua tipe yaitu rumah dengan tipe > 36 untuk KPR nonsubsidi dan tipe 36 untuk KPR subsidi, dengan lokasi rumah subsidi yang biasanya berada di pinggir kota dan cukup jauh untuk

diakses. Rumah subsidi ini tidak dapat dirubah maupun direnovasi minimal selama dua tahun setelah ditempati. Rumah KPR adalah program untuk membantu masyarakat dalam pembiayaan pemilikan rumah yang dibantu oleh kerjasama antara pemerintah, *developer*, dan perbankan. Saat ini, dana untuk KPR subsidi disalurkan oleh 40 bank pelaksana, yang terdiri dari empat bank Himpunan Bank Milik Negara (HIMBARA), dua bank nasional syariah, tiga bank swasta nasional, dan tiga puluh satu Bank Pembangunan Daerah (BPD). Untuk wilayah Jawa Timur pelaku bank yang melaksanakan KPR Subsidi yaitu Bank Mandiri, Bank BRI, Bank BNI, Bank BTN, Bank BTN Syariah, Bank BSI, Bank BCA, Bank CIMB Niaga, Bank Mega Syariah, Bank BPD Jatim Syariah, dan Bank BPD Jatim.

Di Jawa Timur terdapat banyak sekali penyedia program KPR yang memiliki kelebihan masing-masing. Salah satu program dari KPR adalah program KPR bersubsidi yang menawarkan tingkat bunga lebih rendah dibandingkan program KPR lainnya, yaitu sebesar 5% dengan jangka waktu 20 tahun. Program khusus ini mengalami peningkatan popularitas karena dukungan pemerintahan melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR). Pengukuran Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran KPR Bersubsidi, Batasan Harga Jual Rumah Sejahtera Tapak dan Satuan Rumah Sejahtera Susun serta Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan, diatur dalam Kepmen PUPR No.552/KPTS/M/2016 menyatakan bahwa KPR subsidi akan diperuntukkan untuk masyarakat dengan pendapatan 4 juta sampai 7 juta per bulannya, dengan harga jual tertinggi yaitu Rp150 juta di wilayah Jawa (kecuali Jabodetabek), dengan subsidi bantuan uang muka sebesar 4 juta. Dengan demikian, pemerintah telah mendesak bank untuk secara aktif mempromosikan dan mendistribusikan pinjaman

kepemilikan rumah kepada individu dengan pendapatan rendah. Permintaan KPR subsidi di Jawa Timur tahun 2020-2023 ialah masing-masing sebesar 7.860 dari 47.843 unit, 12.383 dari 61.795 unit, 14.050 dari 47.746 unit dan 14.400 dari 38.024 unit.

Gambar 1.1 Permintaan KPR Subsidi di Jawa Timur Tahun 2020-2023



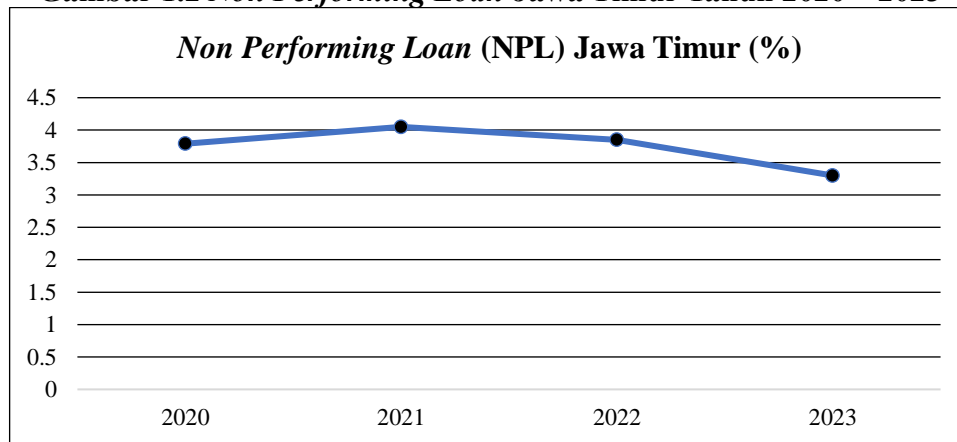
Sumber: Kementerian PUPR, diolah

Permintaan KPR subsidi di Jawa Timur berdasarkan Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) mengalami peningkatan selama 4 tahun terakhir. Pada tahun 2020, permintaan unit KPR subsidi sebesar Rp1.021.719.569.479 (7.860 unit). Pada tahun 2021 meningkat menjadi Rp1.711.969.687.892 (12.383 unit). Pada tahun 2022, permintaan unit KPR kembali meningkat menjadi Rp1.977.765.423.232 (14.050 unit). Pada tahun 2023 kembali meningkat menjadi Rp2.097.513.686.051 (14.400 unit). Peningkatan ini menunjukkan bahwa daya beli masyarakat Jawa Timur dalam sektor rumah tangga semakin meningkat.

Untuk menjamin stabilnya permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), penting untuk menjaga keseimbangan antara tingginya permintaan masyarakat terhadap KPR dan kemampuan masyarakat dalam menyalurkan kredit. Untuk mencapai hal tersebut, harus mempertimbangkan secara cermat berbagai faktor yang dapat mempengaruhi permintaan KPR, yaitu faktor *Non Performing Loan* (NPL), inflasi, dan Pendapatan Perkapita.

Faktor pertama yang dapat mempengaruhi permintaan KPR subsidi yaitu *Non Performing Loan (NPL)*, yang dapat dikatakan rasio kredit macet. NPL adalah rasio yang dipakai untuk menilai persentase pinjaman yang mengalami kesulitan pembayaran kembali. NPL yang lebih rendah menunjukkan akan berkurangnya risiko kredit bagi bank, sedangkan NPL yang lebih tinggi mengakibatkan berkurangnya jumlah kredit yang diberikan pihak bank. Kolektibilitas kredit bermasalah dapat dinilai berdasarkan kredit kurang lancar, diragukan hingga bermasalah pada jumlah kredit yang diberikan perbankan. Adanya kredit macet disebabkan oleh dua faktor, yaitu buruknya manajemen bank di sisi perbankan dan nasabah yang umumnya gagal memenuhi kewajiban kreditnya dalam jangka waktu yang ditentukan (Wenten, 2021).

Gambar 1.2 *Non Performing Loan Jawa Timur Tahun 2020 – 2023*



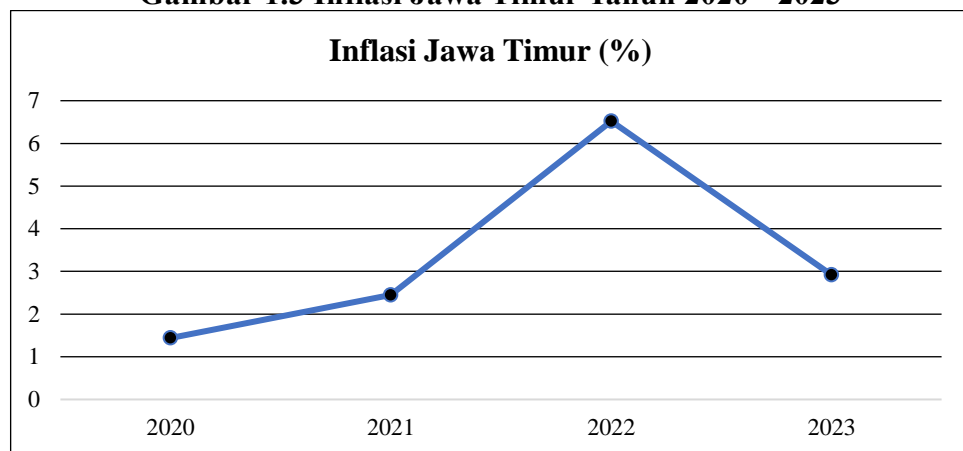
Sumber : Bank Indonesia, diolah

Menurut gambar 1.2 memperlihatkan pada tahun 2020-2023 NPL Jawa Timur mengalami fluktuasi. Pada tahun 2020 NPL Jawa Timur sebesar 3.79% dan pada tahun 2021 meningkat menjadi 4.05%. Sementara itu, pada tahun 2022 hingga 2023 menurun menjadi 3.85%. dan 3.32%. Walaupun NPL Jawa Timur sempat mengalami kenaikan pada tahun 2021, tetapi tidak membuat kualitas permintaan kredit menurun karena tidak melewati batas maksimal NPL perbankan yaitu 5%.

Hal ini menunjukkan adanya tanda-tanda terjadinya pemulihan lebih lanjut dari sisi pertumbuhan permintaan kredit, yang bisa diketahui dari menurunnya NPL yang terjadi pada tahun 2021 dan 2023.

Selain faktor *Non Performing Loan* (NPL), permintaan KPR dipengaruhi oleh inflasi. Inflasi adalah peningkatan peredaran jumlah uang di masyarakat yang berakibat pada kenaikan harga. Jika kenaikan harga tidak diiringi dengan peningkatan pendapatan, maka akan membuat masyarakat membutuhkan lebih banyak uang dibandingkan sebelumnya dalam memenuhi kebutuhannya, seperti rumah. Inflasi yang tinggi berakibat pada kemampuan masyarakat untuk membeli barang menjadi menurun, dan hal ini menyebabkan penurunan permintaan akan rumah bersubsidi (Triwidyastuti, 2023).

Gambar 1.3 Inflasi Jawa Timur Tahun 2020 - 2023



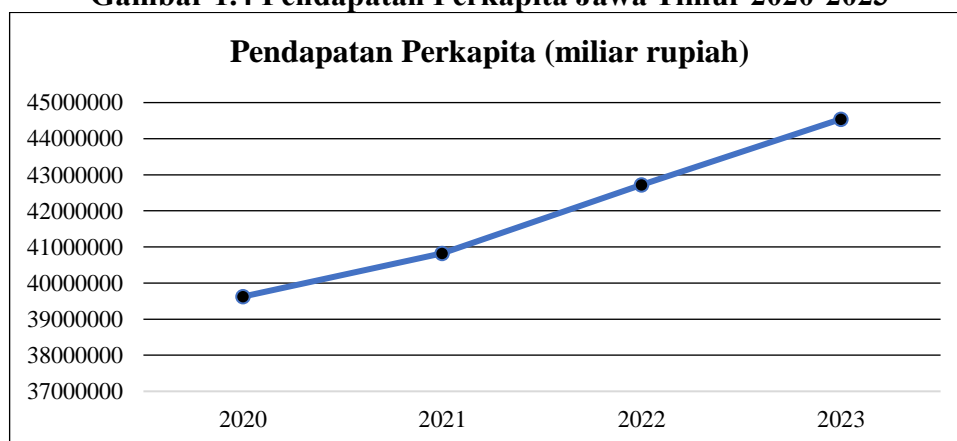
Sumber : BPS, diolah

Gambar 1.3 memperlihatkan bahwa inflasi di Jawa Timur mengalami fluktuasi. Pada tahun 2020, inflasi Jawa Timur sebesar 1.44% dan meningkat pada tahun 2021 yang menjadi 2.45%. Pada tahun 2022, kembali meningkat menjadi 6.52%. Sedangkan pada tahun 2023 mengalami penurunan menjadi 2.92%. Laju inflasi yang berfluktuasi terjadi akibat kenaikan harga yang cukup tinggi, dan ditunjukkan oleh naiknya indeks kenaikan pengeluaran. Meningkatnya inflasi dapat

menyebabkan penurunan kemampuan daya beli masyarakat, salah satunya dalam melakukan pembelian rumah. Sedangkan penurunan inflasi ini terjadi akibat terkendalinya harga komoditas yang menjadi penyumbang utama terjadinya inflasi yaitu beras.

Faktor berikutnya yang dapat mempengaruhi permintaan KPR subsidi yaitu pendapatan perkapita. Rata-rata pendapatan penduduk dalam suatu daerah disebut dengan pendapatan perkapita. Dengan kata lain, pendapatan perkapita didapatkan melalui perbandingan antara pendapatan nasional dan jumlah penduduk suatu wilayah. Dalam hal ini pendapatan perkapita menentukan permintaan akan suatu barang dan jasa, salah satunya permintaan kredit rumah. Pendapatan perkapita yang meningkat menjadi tanda kesejahteraan rata-rata masyarakat mengalami peningkatan. Oleh sebab itu, peningkatan pendapatan perkapita ini memungkinkan individu memiliki kelebihan dana untuk membeli rumah atau mengajukan pinjaman hipotek. (Najib dkk, 2021).

Gambar 1.4 Pendapatan Perkapita Jawa Timur 2020-2023



Sumber: BPS, diolah

Gambar 1.4 memperlihatkan bahwa pendapatan perkapita Jawa Timur meningkat di setiap tahunnya. Tahun 2020 pendapatan perkapita Jawa Timur sebesar Rp 39.625.350 miliar. Tahun 2021 pendapatan perkapita Jawa Timur

sebesar Rp 40.822.010 miliar. Tahun 2022 pendapatan perkapita Jawa Timur sebesar Rp 42.718.740 miliar. Tahun 2023 pendapatan perkapita Jawa Timur sebesar Rp 44.542.940 miliar. Kenaikan pendapatan perkapita Jawa Timur dipengaruhi oleh peningkatan pendapatan nasional. Pendapatan nasional Jawa Timur sebesar Rp 1.611.392.550 pada tahun 2020, tahun 2021 sebesar Rp 1.668.754.360, tahun 2022 Rp 1.757.874.930, dan tahun 2023 sebesar Rp 1.844.808.670. Kenaikan pendapatan perkapita Jawa Timur ini dianggap tidak cukup tinggi, sehingga masyarakat Jawa Timur disarankan untuk mengambil KPR subsidi untuk memenuhi kebutuhan primernya.

Berdasarkan BPS, Jawa Timur menjadi salah satu provinsi padat penduduk dan mempunyai tingkat pertumbuhan ekonomi yang relatif tinggi. Pada situasi tersebut, kemungkinan memiliki permintaan yang signifikan terhadap KPR, terutama KPR subsidi. Hal ini ditunjukkan dari permintaan KPR subsidi ini mengalami peningkatan setiap tahunnya, kondisi ini dipengaruhi oleh beberapa faktor seperti NPL, inflasi, dan pendapatan perkapita.

Dibuktikan oleh Gambar 1.1 dan Gambar 1.2 diatas, pada tahun 2020 ke 2021, ketika terjadi peningkatan NPL, menyebabkan permintaan KPR subsidi meningkat. Sedangkan pada tahun 2021 hingga 2023, ketika terjadi penurunan NPL, permintaan KPR subsidi yang seharusnya menurun malah meningkat. Untuk Gambar 1.1 dan Gambar 1.3, pada tahun 2022 ke 2023, ketika terjadi penurunan inflasi, permintaan KPR subsidi meningkat. Namun pada tahun 2020 hingga 2022, ketika terjadi peningkatan inflasi, permintaan KPR subsidi yang seharusnya menurun tetapi malah meningkat. Dalam Gambar 1.1 dan Gambar 1.4, pada tahun

2020 hingga 2023, ketika terjadi peningkatan pendapatan perkapita, menyebabkan KPR subsidi ikut meningkat.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, diketahui bahwa masyarakat menengah ke bawah memiliki minat pada KPR subsidi, khususnya masyarakat Jawa Timur. Hal ini dikarenakan KPR subsidi termasuk rumah dengan harga yang terjangkau. Permintaan akan KPR subsidi dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor, seperti *Non Performing Loan*, inflasi, dan pendapatan perkapita. Sehingga disini peneliti tertarik dan ingin meneliti lebih lanjut dalam bentuk penelitian dengan judul **“Analisis Permintaan Kredit Pemilikan Rumah Subsidi di Jawa Timur”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah yang diuraikan di atas, sehingga rumusan masalah penelitian ini ialah:

1. Apakah *Non Performing Loan* dapat mempengaruhi Permintaan KPR Subsidi di Jawa Timur?
2. Apakah Inflasi dapat mempengaruhi Permintaan KPR Subsidi di Jawa Timur?
3. Apakah Pendapatan Perkapita dapat mempengaruhi Permintaan KPR Subsidi di Jawa Timur?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan beberapa masalah yang dirumuskan di atas, sehingga tujuan penelitian ini yaitu:

1. Untuk menganalisis pengaruh *Non Performing Loan* terhadap Permintaan KPR subsidi di Jawa Timur.
2. Untuk menganalisis pengaruh Inflasi terhadap Permintaan KPR Subsidi di Jawa Timur.
3. Untuk menganalisis pengaruh Pendapatan Perkapita terhadap Permintaan KPR Subsidi di Jawa Timur.

1.4 Ruang Lingkup

Ruang lingkup penelitian ini memiliki tujuan dalam mengetahui faktor-faktor yang mempunyai pengaruh terhadap permintaan KPR subsidi di Jawa Timur. Beberapa faktor yang bisa diteliti ialah variabel bebas yaitu NPL, inflasi, dan pendapatan perkapita, serta variabel terikat yaitu kepemilikan rumah subsidi di Jawa Timur pada tahun 2010-2023.

1.5 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diinginkan dapat memberi berbagai manfaat, ialah:

1. Bagi peneliti, penelitian ini dapat menambah wawasan yang berkaitan dengan analisis permintaan kredit pemilikan rumah subsidi di Jawa Timur.
2. Bagi pemerintah, penelitian ini dapat menjadi dasar dalam merumuskan kebijakan terkait faktor-faktor yang memiliki pengaruh terhadap permintaan kredit pemilikan rumah subsidi di Jawa Timur.
3. Bagi peneliti selanjutnya, penelitian ini dapat membagikan gagasan lain kepada mahasiswa yang berminat untuk menjalankan penelitian lanjutan.