

**ANALISIS SUKU BUNGA KPR: ACUAN DAN
FAKTOR PENENTUNYA BERDASARKAN JENIS
BANK**

JURNAL ILMIAH

Disusun oleh :

Heru Dwi Prasetya

105020100111081



**JURUSAN ILMU EKONOMI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS BRAWIJAYA
MALANG**

2014

LEMBAR PENGESAHAN PENULISAN ARTIKEL JURNAL

Artikel Jurnal dengan judul :

**ANALISIS SUKU BUNGA KPR: ACUAN DAN FAKTOR PENENTUNYA
BERDASARKAN JENIS BANK**

Yang disusun oleh :

Nama : Heru Dwi Prasetya
NIM : 105020100111081
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis
Jurusan : S1 Ilmu Ekonomi

Bahwa artikel Jurnal tersebut dibuat sebagai *persyaratan ujian skripsi* yang dipertahankan di depan Dewan Penguji pada tanggal 03 Februari 2014.

Malang, 03 Februari 2014

Dosen Pembimbing,



Marlina Ekawaty, SE., MSi., Ph.D.
NIP. 19650311 1988903 2 001

Analisis Suku Bunga KPR: Acuan dan Faktor Penentunya Berdasarkan Jenis Bank

Heru Dwi Prasetya

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Brawijaya

Email: herudwiprasetya@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apakah BI rate menjadi acuan bank dalam penetapan suku bunga (kredit kepemilikan rumah) serta untuk mengetahui bagaimana sensitifitas dari BI rate, inflasi, suku bunga deposito dan dan pihak ketiga terhadap suku bunga KPR berdasarkan jenis kepemilikan bank yang terbagi atas bank pemerintah, bank swasta nasional, bank campuran dan bank asing. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian kuantitatif. Adapun metode pengambilan sampel yaitu dengan metode cluster purposive sampling. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh dari berbagai sumber antara lain BI (Bank Indonesia), BPS (Badan Pusat Statistik) dan pusat data Kontan. Data yang dihimpun lalu di olah dengan alat analisis korelasi, analisis regresi data panel, analisis elastisitas serta uji beda rata-rata.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bank pemerintah, bank campuran serta bank asing telah menjadikan BI rate sebagai acuan dalam penetapan suku bunga KPR. Akan tetapi, pada bank swasta nasional tidak menjadikan BI rate sebagai acuan dalam penetapan suku bunganya. Dalam pengujian tingkat sensitifitas didapatkan hasil bahwa BI rate, inflasi, suku bunga deposito dan dana pihak ketiga relatif kurang sensitif terhadap suku bunga KPR dari tiap bank baik bank pemerintah, bank swasta nasional, bank campuran maupun bank asing. Hal ini dapat disebabkan karena rumah merupakan termasuk kebutuhan primer sehingga dengan tingkat bunga berapapun masyarakat tetap membutuhkan rumah.

Kata Kunci: BI rate, Inflasi, Suku Bunga Deposito, Dana Pihak Ketiga dan Suku Bunga KPR

A. PENDAHULUAN

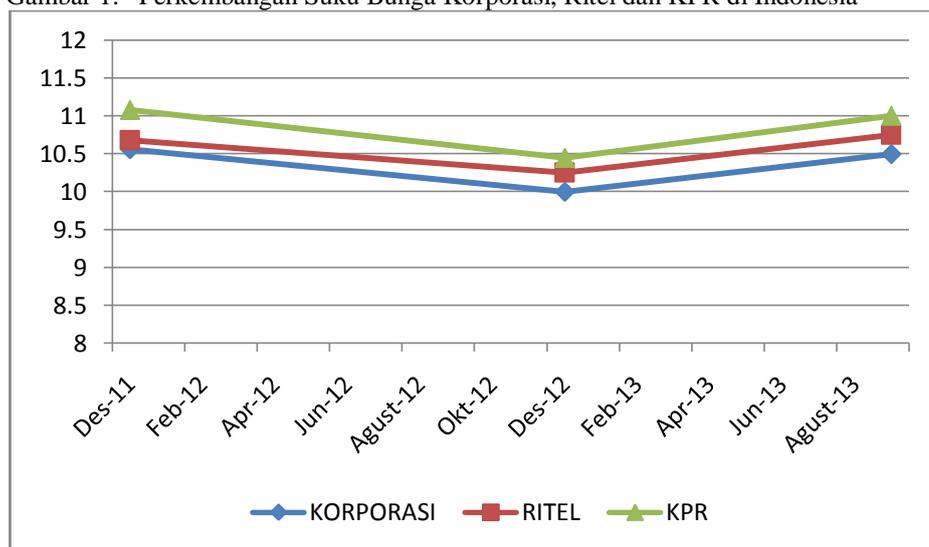
Pada tahun 2008 lalu Amerika mengalami krisis yang berdampak pada keseimbangan global dimana krisis tersebut lebih dikenal dengan sebutan *subprime mortgage*. *Subprime mortgage* sendiri dapat diartikan sebagai kredit kepemilikan rumah yang ditujukan bagi orang-orang yang tidak kredibel untuk diberikan kredit seperti orang yang memiliki rating kredit buruk atau sering menunggak apabila melakukan kredit. Dengan tingginya permintaan rumah pada level *subprime* diikuti dengan meningkatnya pinjaman hipotek atas rumah-rumah yang dikredit tadi dan meningkat pula rumah-rumah yang disita karena gagal bayar oleh debitur. Dengan banyaknya rumah yang disita maka akan menurunkan harga rumah dan ini membuat debitur yang mampu membayar merasa dirugikan karena mereka membayar rumah dengan harga mahal sedangkan harga rumah yang berlaku saat itu sudah turun drastis. Hal ini membuat para debitur yang mampu tadi menjadi tidak ingin membayar dan akhirnya terjadilah krisis karena pihak bank banyak emnyita rumah akan tetapi rumah-rumah tersebut memiliki harga jual yang sangat rendah sehingga bank mengalami kerugian yang sangat besar.

Mengenai krisis global 2008 tadi, terdapat suatu penelitian empiris yang dilakukan oleh Ivashina dan Scharfstein (2009) mengenai *subprime mortgage* di Amerika Serikat. Dimana dampak dari krisis ini membuat bank yang beroperasi di Amerika Serikat mengurangi pemberian kredit pasca krisis dan membuat bank-bank yang terkait langsung dengan bank Lehman Brothers ini mengalami penurunan penyaluran kredit terendah sepanjang bank-bank tersebut beroperasi walaupun *spread* suku bunga telah diturunkan oleh bank. Tidak hanya di Amerika Serikat, krisis global ini juga berdampak pada Korea dimana hal ini dibuktikan oleh penelitian yang dilakukan oleh Leony dan Romeu (2011) yang menghasilkan bahwa bank-bank di Korea melakukan *credit*

crunch guna menanggapi krisis global yang terjadi. Serta didukung dengan kebijakan pemerintah yang kuat dalam menghadapi krisis ini sehingga membuat Korea dapat bertahan dari krisis.

Dari beberapa penelitian empiris di atas dapat diketahui bahwa kredit pemilikan rumah ini merupakan hal yang dapat memicu krisis bahkan berdampak secara global, sehingga penting untuk diadakan penelitian lebih lanjut mengenai KPR ini terutama pada suku bunga KPR dikarenakan suku bunga memegang peranan terhadap penyaluran KPR. Selain bukti empiris di atas, terdapat juga alasan kuat mengenai perlunya diadakan penelitian tentang suku bunga KPR di Indonesia yaitu rumah merupakan salah satu kebutuhan primer selain pangan (makanan dan minuman) dan sandang (pakaian). Selain itu, jumlah penduduk Indonesia yang terus meningkat menyebabkan meningkatnya permintaan terhadap rumah. Maka dari itu pemerintah melalui perbankan berusaha memenuhi kebutuhan masyarakat tersebut yang meningkat dari tahun ke tahun akibat dari pertumbuhan penduduknya. Pentingnya melihat suku bunga kredit pemilikan rumah (KPR) dapat dilihat dari perkembangan suku bunga di Indonesia. Yaitu suku bunga ritel, korporasi serta KPR pada periode bulan Oktober 2011 hingga September 2013 seperti yang ditunjukkan pada Gambar 1 berikut.

Gambar 1: Perkembangan Suku Bunga Korporasi, Ritel dan KPR di Indonesia



Sumber: Bank Indonesia (2013), data diolah.

Dari Gambar 1 di atas dapat dilihat bahwa suku bunga KPR dari bulan Oktober 2011 hingga September 2013 selalu berada di atas suku bunga lainnya yaitu suku bunga ritel maupun suku bunga korporasi. Dengan lebih tingginya suku bunga KPR ini daripada suku bunga lainnya sehingga perlu dilihat apa saja faktor pembentuknya dan acuan ditetapkan suku bunga KPR ini. Faktor-faktor yang mempengaruhi besarnya tingkat suku bunga kredit terdapat dari dua sisi yaitu eksternal maupun internal. BI *rate* yang merupakan salah satu kebijakan Bank Indonesia dalam mengatur suku bunga perbankan menjadi salah satu faktornya. Faktor eksternal lainnya dapat berupa inflasi, hal ini dikarenakan inflasi adalah kenaikan harga barang maupun jasa secara bersama-sama diakibatkan dari meningkatnya konsumsi masyarakat. Selain faktor eksternal, terdapat juga faktor internal seperti teori mengenai *loanable fund* tentang besarnya suku bunga kredit berdasarkan jumlah dana yang dapat disalurkan dari bank tersebut atau dapat disebut juga sebagai Dana Pihak Ketiga (DPK). Disamping itu juga terdapat teori mengenai *cost of fund* yaitu biaya yang dikeluarkan bank untuk memperoleh dana dari masyarakat yang nantinya akan disalurkan kembali ke masyarakat dalam bentuk kredit atau dapat disebut juga suku bunga deposito.

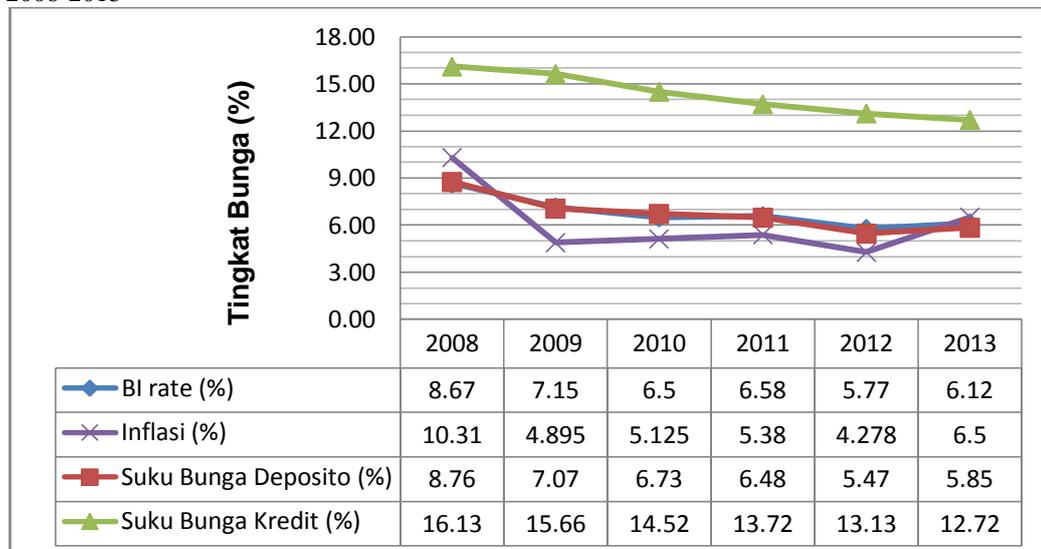
Terlepas dari krisis global di Amerika tahun 2008 lalu, seiring dengan perkembangan ekonomi nasional yang terus meningkat, jasa keuangan memiliki peran yang besar sebagai pilar penyangga negara. Pemain dalam sektor jasa keuangan ini adalah lembaga keuangan termasuk bank. Menurut Kasmir (2012), bank di Indonesia dalam prakteknya terbagi menjadi beberapa jenis menurut fungsi dan kepemilikannya. Perbedaan bank menurut fungsinya yaitu terletak pada

cakupan wilayah operasional maupun jumlah produk yang ditawarkan bank tersebut. Sedangkan menurut kepemilikannya bank dibedakan menjadi bank pemerintah, bank swasta nasional, bank koperasi, bank asing serta bank campuran. Sebagai lembaga keuangan, kegiatan bank sehari-hari tidak lepas dari bidang keuangan. Kegiatan utama bank yaitu berupa menghimpun dana dari masyarakat baik dalam bentuk simpanan maupun menjual surat berharga dan menyalurkannya kembali ke masyarakat dalam bentuk pinjaman atau kredit. Dalam menyalurkan dana kepada masyarakat, bank terlebih dahulu harus menghimpun dana dari masyarakat. Kegiatan menghimpun dana ini bank menawarkan beberapa jenis simpanan baik simpanan giro, tabungan maupun simpanan deposito. Dana yang berhasil dihimpun tadi disebut dana pihak ketiga karena berasal dari masyarakat langsung. Dana yang telah dihimpun tadi akan disalurkan kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman atau kredit.

Secara umum kredit dibedakan menjadi beberapa jenis yaitu kredit investasi, kredit modal kerja dan kredit konsumen. Kredit yang paling diminati merupakan kredit konsumen dikarenakan masyarakat Indonesia yang bersifat konsumtif. Pengaruh dari konsumtifnya masyarakat ini dapat terlihat pada tingkat inflasi yang terus meningkat pada tahun 2013. Dimana apabila inflasi meningkat berarti jumlah uang yang beredar juga meningkat. Dengan meningkatnya inflasi, Bank Indonesia sebagai otoritas moneter pada umumnya akan menaikkan *BI Rate* apabila inflasi ke depan diperkirakan melampaui sasaran yang telah ditetapkan, sebaliknya Bank Indonesia akan menurunkan *BI Rate* apabila inflasi ke depan diperkirakan berada di bawah sasaran yang telah ditetapkan. *BI Rate* adalah suku bunga kebijakan yang mencerminkan sikap atau *stance* kebijakan moneter yang ditetapkan oleh Bank Indonesia dan diumumkan kepada publik (Bank Indonesia, 2013a). Sasaran operasional kebijakan moneter dicerminkan pada perkembangan suku bunga Pasar Uang Antar Bank *Overnight* (PUAB O/N). Pergerakan suku bunga PUAB ini diharapkan akan diikuti oleh perkembangan suku bunga deposito, dan pada gilirannya suku bunga kredit perbankan.

Suku bunga kredit dan suku bunga deposito dalam perbankan merupakan harga yang diberikan oleh bank kepada masyarakat yang meminjam maupun menyimpan dananya di bank. Bank sendiri menetapkan dua macam suku bunga yang akan diberikan pada nasabahnya. Pertama, dalam kegiatan menghimpun dana dari masyarakat bank menerapkan suku bunga simpanan. Sedangkan dalam menyalurkan dana kepada masyarakat bank menerapkan suku bunga pinjaman. Berikut perkembangan besarnya *BI Rate*, inflasi, suku bunga kredit dan suku bunga deposito selama beberapa waktu terakhir yang ditunjukkan oleh Gambar 2.

Gambar 2: Perkembangan *BI Rate*, Inflasi, Suku Bunga Deposito dan Suku Bunga Kredit tahun 2008-2013



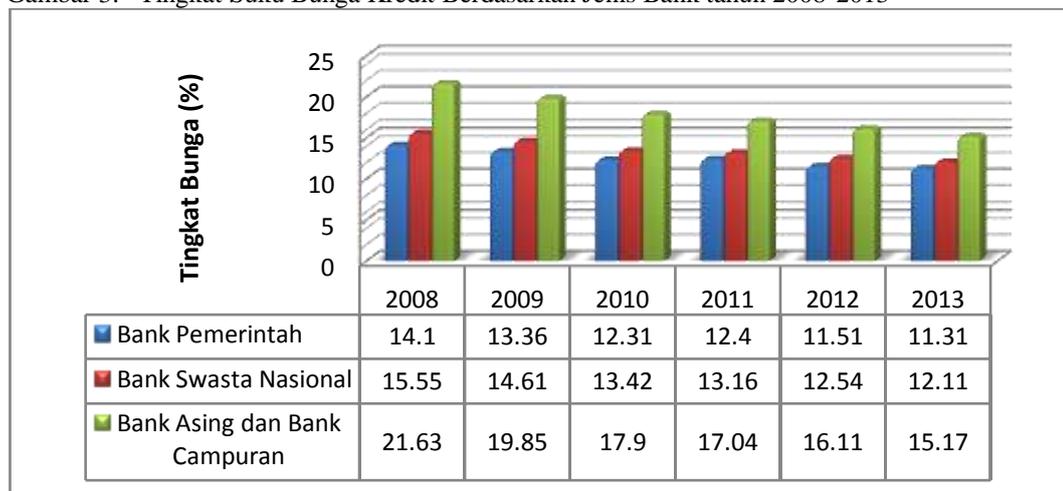
Sumber: Bank Indonesia (2013), data diolah.

Gambar 2 menunjukkan bahwa pada tahun 2008 *BI rate*, suku bunga deposito serta suku bunga kredit berada di puncak. Sedangkan pada tahun-tahun berikutnya *BI rate*, suku bunga deposito maupun suku bunga kredit cenderung menurun hingga tahun 2013. Dari tahun 2008

hingga tahun 2010, BI Rate mengalami penurunan yang diikuti juga oleh penurunan suku bunga deposito dan suku bunga kredit. Dari tahun 2010 ke 2011 BI Rate mengalami kenaikan, tetapi tidak diikuti oleh kenaikan suku bunga deposito dan suku bunga kredit. Sedangkan pada tahun 2013 yaitu BI Rate mengalami kenaikan diikuti oleh kenaikan suku bunga deposito tetapi pada suku bunga kredit terjadi penurunan. Seharusnya suku bunga deposito berada sedikit di atas BI Rate sebagaimana pada tahun 2008 dan 2010, tetapi tidak demikian pada tahun-tahun lainnya. Kenyataannya pada tahun 2009 dan 2011 hingga 2013, bank cenderung memilih untuk menurunkan suku bunga deposito berada di bawah BI Rate yang ditetapkan oleh Bank Indonesia. Hal ini menarik untuk diteliti, apakah BI Rate benar-benar menjadi acuan bagi bank-bank yang beroperasi khususnya di Indonesia dalam penetapan tingkat suku bunganya baik suku bunga simpanan maupun suku bunga kredit?

Suku bunga pinjaman merupakan harga yang dibebankan kepada peminjam dana oleh pemberi dana. Penentuan suku bunga kredit ini berbeda-beda setiap bank. Sama seperti Kasmir (2012), Badan Pusat Statistik (2013) juga membedakan bank menjadi beberapa jenis yaitu bank pemerintah, bank swasta nasional, bank asing serta bank campuran. Besarnya suku bunga kredit yang ditetapkan oleh bank berdasarkan jenisnya tahun 2008-2013 yang ditunjukkan oleh Gambar 3.

Gambar 3: Tingkat Suku Bunga Kredit Berdasarkan Jenis Bank tahun 2008-2013



Sumber: Badan Pusat Statistik Indonesia (2013), data diolah.

Dari Gambar 3 di atas dapat dilihat bahwa bank pemerintah cenderung menetapkan bunga kredit yang rendah daripada jenis bank lainnya. Sedangkan bank asing dan bank campuran menetapkan suku bunga kredit yang lebih tinggi dibanding jenis bank lainnya. Dari tahun 2008 hingga 2013, baik bank pemerintah, bank swasta nasional, bank campuran maupun bank asing cenderung menurunkan tingkat bunga kreditnya. Dari beberapa penjelasan mengenai faktor penentu tingkat suku bunga di atas, baik dari sisi eksternal seperti BI Rate dan inflasi maupun dari sisi internal seperti suku bunga deposito dan dana pihak ketiga. Penelitian ini merupakan studi kasus yang dilakukan pada bank-bank yang memberikan fasilitas deposito dan kredit perumahan rakyat. Bank yang dipilih yaitu terbagi menjadi beberapa jenis menurut kepemilikan bank tersebut, diantaranya adalah bank pemerintah, bank swasta, bank campuran serta bank asing. Pemilihan bank tersebut didasarkan atas kepemilikan bank yang berbeda-beda sehingga dalam kebijakan pengambilan keputusan terhadap perubahan suku bunga juga akan berbeda-beda. Hal ini ditunjukkan dengan berbedanya tingkat suku bunga KPR tiap bank.

B. KAJIAN PUSTAKA

Hubungan BI Rate dengan Suku Bunga KPR

Teori yang terkait mengenai hubungan BI *rate* dengan suku bunga kredit yaitu terdapat pada teori *liquidity preference*. Teori *liquidity preference* ini dapat disebut sebagai teori permintaan uang, dimana dalam permintaan uang terdapat tiga motif yaitu motif transaksi, motif berjaga-jaga serta motif spekulasi. Teori permintaan uang atau *liquidity preference* adalah teori yang dikemukakan oleh John Maynard Keynes yang berisikan bahwa terdapat tiga motif tentang permintaan uang. Motif tersebut adalah motif transaksi, motif berjaga-jaga dan motif spekulasi. Motif yang pertama atau motif transaksi yaitu apabila tingkat pendapatan seseorang meningkat, maka makin besar pula keinginan akan uang kas untuk tujuan transaksi. Hal ini dikarenakan apabila tingkat pendapatan seseorang tinggi maka cenderung melakukan transaksi yang lebih banyak daripada seseorang yang memiliki pendapatan lebih rendah. Motif yang kedua yaitu motif untuk berjaga-jaga atau menghadapi ketidakpastian pada masa yang akan datang. Apabila tingkat pendapatan seseorang meningkat, maka permintaan uang untuk berjaga-jaga juga akan meningkat. Sedangkan motif yang ketiga atau motif untuk spekulasi, dimana Keynes menyadari bahwa masyarakat menghendaki jumlah uang kas yang berlebih untuk disimpan dan memnuhi tujuan transaksinya. Permintaan uang untuk tujuan spekulasi ini ditentukan oleh tingkat bunga. Semakin tinggi tingkat bunga maka semakin rendah keinginan masyarakat akan uang kas untuk tujuan spekulasi. Hal ini dikarenakan apabila tingkat bunga naik, maka biaya untuk memegang uang akan semakin besar sehingga keinginan masyarakat untuk memegang uang kas semakin kecil. Sebaliknya, semakin rendah tingkat bunga maka semakin besar keinginan masyarakat untuk menyimpan uang kas.

Selain itu, Bank Indonesia dalam membuat kebijakan moneter terdapat jalur transmisi kebijakan moneter dimana salah satu dari jalur transmisi tersebut merupakan jalur suku bunga. Pada jalur transmisi suku bunga, perubahan BI *rate* mempengaruhi suku bunga deposito dan suku bunga kredit pada perbankan. Dimana apabila BI *rate* diturunkan maka suku bunga kredit akan ikut mengalami penurunan dan menyebabkan permintaan kredit baik dari perusahaan maupun rumah tangga akan meningkat. Begitu pula sebaliknya yaitu apabila BI *rate* dinaikkan maka suku bunga kredit akan mengalami kenaikan juga dan disusul dengan penurunan permintaan kredit. Teori permintaan uang atau *liquidity preference* adalah teori yang dikemukakan oleh John Maynard Keynes yang berisikan bahwa terdapat tiga motif tentang permintaan uang. Motif tersebut adalah motif transaksi, motif berjaga-jaga dan motif spekulasi. Motif yang pertama atau motif transaksi yaitu apabila tingkat pendapatan seseorang meningkat, maka makin besar pula keinginan akan uang kas untuk tujuan transaksi. Hal ini dikarenakan apabila tingkat pendapatan seseorang tinggi maka cenderung melakukan transaksi yang lebih banyak daripada seseorang yang memiliki pendapatan lebih rendah.

Apabila permintaan uang meningkat maka jumlah uang beredar akan makin meningkat. Maka Bank Indonesia akan menaikkan suku bunga BI *rate* yang nantinya akan disusul dengan kenaikan suku bunga kredit sehingga kelebihan akan permintaan uang dapat berkurang. Menurut Wijaya (2010), secara teoritis di saat suku bunga acuan atau BI *rate* mengalami penurunan maka suku bunga simpanan akan ikut turun dan pada gilirannya suku bunga kredit ikut turun. Turunnya tingkat suku bunga kredit diharapkan akan membuat permintaan kredit meningkat. Di lain sisi menurut Tjiptoadinugroho (1994), tinggi-rendahnya bunga perkreditan sangat bergantung pada kebijakan pemerintah dalam pembinaan bidang ekonomi dan moneter negara. Margin-margin keuntungan yang didapat perusahaan lewat suku bunga kredit harus tinggi agar perusahaan lebih bergairah untuk berekspansi lagi. Pendapat lainnya mengenai perubahan BI *rate* juga dikemukakan oleh Haryono (1999), yaitu dengan tingginya tingkat suku bunga Bank Indonesia atau BI *rate* pada saat krisis, maka permintaan akan mengakibatkan turunnya permintaan kredit perumahan karena suku bunga KPR yang melonjak tinggi. Dengan kata lain dapat kita ketahui bahwa dengan berubahnya BI *rate* akan berdampak terhadap suku bunga KPR. Hubungan antara BI *rate* dan suku bunga KPR ini bersifat positif. Apabila BI *rate* mengalami kenaikan, maka suku bunga KPR juga akan mengalami peningkatan. Sedangkan bila BI *rate* mengalami penurunan, maka suku bunga KPR akan mengalami penurunan juga.

Hubungan Inflasi dengan Suku Bunga KPR

Teori yang terkait mengenai hubungan inflasi dengan suku bunga kredit yaitu terdapat pada teori *Fisher effect* yang dikemukakan oleh Irving Fisher dalam Mankiw (2006). Dimana dalam teori *Fisher effect* menyatakan bahwa pertumbuhan uang mempengaruhi tingkat suku bunga nominal. Yaitu dengan kenaikan 1 persen dalam tingkat inflasi sebaliknya akan menyebabkan kenaikan 1 persen dalam tingkat suku bunga nominal, hubungan antara tingkat inflasi dan suku bunga nominal ini dinamakan *Fisher effect*. Inflasi secara langsung akan berdampak pada daya beli masyarakat, dimana pengertian inflasi itu sendiri yaitu suatu proses meningkatnya harga-harga barang maupun jasa secara serentak dan terus-menerus. Tingkat inflasi yang tinggi dapat mengurangi keinginan masyarakat untuk menabung sehingga pertumbuhan dana perbankan yang bersumber dari masyarakat akan menurun. Hal ini akan menghambat upaya perbankan dalam menghimpun dana masyarakat. Keadaan di mana kemampuan bank sangat rendah dalam menampung dana masyarakat akan mengurangi kemampuan perbankan untuk memberikan kredit (Pohan, 2008).

Menurut Rosmawati (2006), terjadinya inflasi yang disebabkan oleh adanya kenaikan harga yang ditunjukkan oleh kenaikan indeks pada kelompok-kelompok barang dan jasa. Dengan adanya peningkatan inflasi maka akan memaksa peningkatan pada suku bunga acuan Bank Indonesia atau *BI rate*. Akibatnya suku bunga kredit juga harus ikut meningkat atau mengalami kenaikan. Yang berarti bahwa semakin tingginya tingkat inflasi maka akan membuat masyarakat cenderung untuk memegang uang daripada menyimpannya pada bank. Dengan demikian hubungan antara inflasi dengan suku bunga KPR yaitu berhubungan positif. Apabila inflasi mengalami kenaikan, maka suku bunga KPR turut mengalami kenaikan. Sedangkan bila inflasi mengalami penurunan, maka suku bunga KPR turut mengalami penurunan.

Hubungan Suku Bunga Deposito dengan Suku Bunga KPR

Teori yang terkait mengenai hubungan suku bunga deposito dengan suku bunga kredit yaitu terdapat pada teori *cost of fund*. Dimana *cost of fund* merupakan biaya yang harus dikeluarkan bank untuk setiap dana yang berhasil dihimpun oleh bank. Dapat dikatakan bahwa untuk memperoleh dana maka bank harus mengeluarkan sejumlah biaya dimana biaya tersebut merupakan harga riil dari sumber dana yang dihimpun bank. Biaya ini dapat berupa suku bunga simpanan baik dalam bentuk deposito maupun tabungan serta biaya promosi yang dikeluarkan oleh bank. Apabila *cost of fund* yang dikeluarkan suatu bank meningkat maka suku bunga kredit juga akan meningkat dikarenakan apabila suku bunga kredit lebih rendah dari *cost of fund* maka bank akan mengalami kerugian. Salah satu komponen *cost of fund* yaitu suku bunga deposito, dimana menurut Haryono (1999), suku bunga deposito secara langsung akan mempengaruhi semua sektor, terutama sektor yang bergantung dengan dana pihak ketiga seperti sektor perumahan. Dengan meningkatnya suku bunga deposito maka akan berpengaruh terhadap kemampuan daya beli masyarakat terhadap pemilikan rumah dikarenakan masyarakat cenderung memilih untuk mendepositokan uangnya. Hal ini menyebabkan naiknya tingkat suku bunga KPR dikarenakan suku bunga deposito yang mengalami kenaikan.

Dengan demikian hubungan antara suku bunga deposito dan suku bunga KPR bersifat positif, yaitu apabila suku bunga deposito mengalami kenaikan maka suku bunga KPR juga mengalami kenaikan untuk menjaga permintaan kredit dan mendapatkan untung dari selisih bunga deposito dan bunga KPR. Hal ini dikarenakan dengan tingginya suku bunga deposito maka harga yang dikeluarkan bank untuk menghimpun dana semakin besar, sehingga membuat tingkat bunga kredit mengalami kenaikan agar bank mendapatkan keuntungan dari selisih bunga tersebut. Tingginya suku bunga deposito membuat masyarakat akan cenderung lebih memilih mendepositokan uangnya daripada mengeluarkan uangnya untuk kegiatan konsumsi seperti membeli rumah. Sedangkan apabila suku bunga deposito mengalami penurunan maka suku bunga KPR akan mengalami penurunan karena masyarakat lebih memilih memegang maupun menggunakan uangnya daripada mendepositokannya dengan bunga yang rendah.

Hubungan Dana Pihak Ketiga dengan Suku Bunga KPR

Teori yang terkait mengenai hubungan dana pihak ketiga dengan suku bunga kredit yaitu terdapat pada teori *loanable fund*. *Loanable fund* ini merupakan salah satu unsur-unsur dari *cost of*

fund dimana pengertian dari *loanable fund* merupakan dana yang dapat dialokasikan baik untuk pemberian kredit maupun untuk pembelian surat berharga yang bertujuan untuk memperoleh penghasilan dari bank tersebut. Teori yang dikemukakan oleh Wicksell dalam Belke dan Polleit (2009) ini menyatakan bahwa apabila *supply* kredit meningkat maka tingkat suku bunga kredit akan menurun, begitu juga sebaliknya apabila *supply* kredit mengalami penurunan maka tingkat suku bunga kredit akan meningkat. Berikut salah satu pendapat para ahli mengenai hubungan dari dana pihak ketiga dengan suku bunga kredit.

Menurut Tjiptoadinugroho (1994), dalam kegiatan menyalurkan dana berupa kredit merupakan salah satu fungsi dari bank. Akan tetapi, dalam pengumpulan dana-dana dari masyarakat untuk menjadi sumber dana bank harus berusaha lebih untuk mengumpulkannya. Yaitu dengan cara menaikkan suku bunga simpanan, deposito dan sebagainya. Dengan demikian bank dapat menyalurkan kembali dana masyarakat dalam bentuk kredit. Dari teori *loanable fund* dan pendapat ahli di atas menunjukkan hubungan antara dana pihak ketiga dengan suku bunga KPR yaitu bersifat negatif. Apabila dana pihak ketiga mengalami kenaikan, maka suku bunga KPR akan mengalami penurunan. Sedangkan bila dana pihak ketiga mengalami penurunan, maka suku bunga KPR akan mengalami peningkatan. Hal ini sesuai dengan hukum *supply demand*, apabila *supply* kredit mengalami peningkatan maka tingkat bunga kredit mengalami penurunan. Sedangkan apabila *supply* kredit atau dana pihak ketiga mengalami penurunan maka tingkat bunga kredit akan mengalami peningkatan.

C. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini yaitu penelitian kuantitatif deskriptif. Menurut Bungin (2013), penelitian kuantitatif dengan format deskriptif bertujuan agar dapat menjelaskan berbagai kondisi, situasi maupun berbagai variabel yang timbul pada objek penelitian berdasarkan apa yang terjadi. Kemudian mengangkat ke permukaan gambaran tentang kondisi, situasi serta variabel tersebut. Penelitian ini mencakup 4 jenis bank yang memiliki perbedaan kepemilikan yaitu bank pemerintah yang diwakili oleh PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk., bank swasta nasional yang diwakili oleh PT. Bank Central Asia Tbk., bank asing yang diwakili oleh The Hongkong and Shanghai Banking Corp (HSBC) serta bank campuran yang diwakili oleh PT. Bank Commonwealth. Pemilihan tersebut didasarkan atas perbedaan kepemilikan bank yang berada di Indonesia. Data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu *time series* bulanan dari rentang waktu bulan Oktober tahun 2011 hingga Oktober 2013.

Populasi dan Penentuan Sampel

Teknik pengambilan sampel pada penelitian ini adalah dengan menggunakan metode *cluster purposive sampling*. Metode *cluster purposive sampling* yaitu metode pengambilan sampel dimana populasi dibagi menjadi kelompok-kelompok, kemudian dipilih sampel dari tiap-tiap kelompok. Informasi yang diperlukan akan dikumpulkan berupa elemen dari masing-masing sampel yang terpilih. Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh bank umum atau konvensional di negara Indonesia dengan kriteria seperti pada Tabel 1 berikut.

Tabel 1: Kriteria Pemilihan Sampel

No.	Kriteria pemilihan
1.	Didirikan sebelum tahun 2007
2.	<i>Listing</i> pada Bursa Efek Indonesia
3.	Memiliki rasio DPK to <i>loan</i> >50%
4.	Memiliki fasilitas KPR dan Deposito
5.	Memiliki simulasi KPR pada <i>website</i> bank

Sumber: Penulis.

Dalam metode *cluster purposive sampling* ini terbagi menjadi dua tahap yaitu tahap pertama adalah membuat *cluster*. Tahap kedua adalah memilih elemen-elemen mana saja yang ada

di dalam *cluster* untuk menjadi bahan penelitian (Sarwono:2008). Dalam tahap pertama penelitian ini, bank dikelompokkan dalam jenis bank berdasarkan kepemilikannya. Bank yang dipilih adalah PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. (bank pemerintah), PT. Bank Central Asia Tbk. (bank swasta nasional), The Hongkong and Shanghai Banking Corp (bank asing), dan PT. Bank Commonwealth (bank campuran). Pemilihan bank-bank tersebut didasarkan atas kelengkapan tersedianya data sekunder untuk periode bulanan dari bulan Oktober tahun 2011 hingga Oktober 2013. Selanjutnya data suku bunga deposito, dana pihak ketiga dan suku bunga KPR diambil sebagai elemen-elemen yang digunakan.

Metode Pengumpulan Data dan Metode Analisis

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder yaitu data yang didapat tidak secara langsung dari objek penelitian. Data sekunder digunakan untuk mengetahui pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen yang telah ditentukan dengan menggunakan data panel bulanan berdasarkan jenis bank pada tahun 2011-2013. Data sekunder diperoleh dari *website* resmi Bank Indonesia, *website* resmi Badan Pusat Statistik Indonesia serta data-data lain yang dianggap mendukung dalam menjawab pertanyaan penelitian. Metode pengumpulan pada penelitian ini adalah dengan cara dokumentasi. Menurut Arikunto (2010), dokumentasi yaitu pencarian data mengenai hal-hal atau variabel yang berupa catatan, buku, laporan dan sebagainya. Bila dibandingkan dengan metode lain, maka metode ini tidak terlalu sulit dikarenakan apabila terdapat kekeliruan sumber datanya masih tetap dan tidak berubah. Dengan metode dokumentasi ini yang diamati bukanlah benda hidup melainkan benda mati. Sumber data dalam penelitian adalah suatu subjek darimana data tersebut dapat diperoleh. Dalam penelitian ini menggunakan metode dokumentasi sehingga sumber data berupa laporan bulanan bank terhadap Bank Indonesia, serta Bank Indonesia itu sendiri berupa laporan bulanan maupun kebijakan yang dilakukan Bank Indonesia.

Pemilihan metode analisis data tergantung kepada tujuan penelitian dan jenis data yang digunakan. Untuk tujuan pertama digunakan analisis korelasi untuk menghitung koefisien korelasi antara suku bunga KPR berdasarkan jenis bank dengan *BI Rate*. Berdasarkan besarnya koefisien korelasi tersebut, jika korelasinya kuat dapat dikatakan bahwa *BI Rate* menjadi acuan bank dalam penetapan suku bunga KPR. Untuk tujuan kedua dilakukan analisis regresi data panel kemudian analisis elastisitas. Analisis regresi data panel digunakan karena data yang digunakan bersifat *cross-section* dan *time series*. Setelah mendapat model mana yang bagus dari uji signifikansi *fixed effect* maupun uji Hausman, maka untuk memenuhi tujuan kedua dilakukan uji analisis elastisitas. Selanjutnya digunakan analisis elastisitas dengan memasukkan *slope* variabel dari hasil analisis regresi data panel sebagai $\frac{dy}{dx}$ ke dalam rumus elastisitas untuk mengetahui seberapa sensitif tingkat perubahan variabel dependen terhadap perubahan variabel-variabel independennya. Hal ini dilakukan pada setiap bank untuk mengetahui bagaimana tingkat sensitifitas berdasarkan jenis-jenis bank. Selanjutnya dilakukan uji beda rata-rata untuk mengetahui perbedaan elastisitas dari masing-masing bank.

Secara sistematis, analisis korelasi dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$r = \frac{\sum x_i y_i}{\sqrt{\sum x_i^2 \sum y_i^2}} ; x_i = X_i - \bar{X} \text{ dan } y_i = Y_i - \bar{Y} \quad (3.1)$$

Setelah didapatkan hasil analisis korelasi, maka dilakukan analisis untuk menjawab tujuan penelitian kedua yaitu dilakukan analisis regresi data panel menggunakan metode *Common Effect Model* (CEM), *Fixed Effect Model* (FEM) serta *Random Effect Model* (REM). Persamaan dari model CEM dapat dinyatakan sebagai berikut:

$$KPR_{it} = \beta_1 + \beta_2 BI_{it} + \beta_3 INF_{it} + \beta_4 DEP_{it} + \beta_5 DPK_{it} + \mu_{it} \quad (3.2)$$

I = 1, 2, 3, 4
t = 1, 2, 3,, 24
 β_1 = *Intercept*
 $\beta_2 \dots \beta_5$ = *slope*
 μ = *error term*

KPR = Suku bunga kredit pemilikan rumah
 BI = BI rate
 INF = Tingkat inflasi
 DEP = Suku bunga deposito
 DPK = Dana pihak ketiga

Selanjutnya dilakukan estimasi FEM dengan persamaan sebagai berikut:

$$KPR_{it} = \beta_{1i} + \beta_2 BI_{it} + \beta_3 INF_{it} + \beta_4 DEP_{it} + \beta_5 DPK_{it} + \beta_6 D_{1i} + \beta_7 D_{2i} + \beta_8 D_{3i} + \mu_{it} \quad (3.3)$$

D_1 = 1 untuk Bank Swasta Nasional dan 0 untuk bank lainnya
 D_2 = 1 untuk Bank Asing dan 0 untuk bank lainnya
 D_3 = 1 untuk Bank Campuran dan 0 untuk bank lainnya

Setelah mengestimasi FEM maka dilakukan estimasi REM dengan persamaan sebagai berikut:

$$KPR_{it} = \beta_1 + \beta_2 BI_{it} + \beta_3 INF_{it} + \beta_4 DEP_{it} + \beta_5 DPK_{it} + \omega_{it} \quad (3.4)$$

ω = error term

Setelah ketiga model di atas di estimasi, maka dilakukan uji signifikansi *fixed effect* untuk mengetahui model mana yang terbaik antara CEM dengan FEM. Setelah itu dilakukan uji Hausman untuk menguji model mana yang terbaik antara FEM dengan REM (Gujarati, 2012b). Serta dilakukan uji asumsi klasik pada model terpilih seperti uji multikolinearitas, uji autokorelasi dan uji heteroskedastisitas. Selanjutnya setelah melewati uji asumsi klasik maka dilakukan uji *goodness of fit* untuk mengetahui koefisien determinasi serta pengaruh variabel secara simultan maupun parsial.

Selanjutnya dilakukan analisis elastisitas untuk mencari elastisitas BI Rate, inflasi serta suku bunga deposito dengan rumus sebagai berikut:

$$Elastisitas = \frac{\%dY}{\%dX} = \frac{dY}{dX} \cdot \frac{X}{Y} = \beta_i \cdot \frac{X_i}{Y} \quad (3.5)$$

Sedangkan untuk mencari elastisitas dana pihak ketiga digunakan rumus elastisitas log linear seperti berikut:

$$Elastisitas \log linear = \frac{\%dY}{\%dX} = \frac{dY}{dX} \cdot \frac{X}{Y} = \beta_i \cdot \frac{1}{Y} \quad (3.6)$$

Penggunaan rumus elastisitas log linear ini dikarenakan data yang dimasukkan berupa data yang sudah dilinearkan sehingga rumus elastisitas berubah seperti diatas (Gujarati, 2012a).

D. PEMBAHASAN

BI Rate sebagai Acuan Penetapan Suku Bunga KPR

Istilah koefisien korelasi dikenal sebagai nilai hubungan atau korelasi dua variabel atau lebih variabel yang diteliti. Berikut hasil analisis korelasi antara suku bunga KPR dengan BI Rate berdasarkan jenis bank pada periode penelitian dari bulan Oktober 2011 hingga bulan Oktober 2013.

Tabel 2: Analisis korelasi antara suku bunga KPR dengan BI *Rate* berdasarkan jenis bank

Variabel	Suku Bunga KPR				Keterangan
	BTN	BCA	Commonwealth	HSBC	
BI <i>Rate</i>	0,765308	-0,340218	0,691347	0,754471	Koefisien Korelasi
	5,702174	-1,735133	4,588903	5,512927	t Statistik
	0,0000	0,0961	0,0001	0,0000	t prob.

Sumber: data diolah.

Dalam menjawab tujuan penelitian pertama yaitu untuk mengetahui apakah BI *Rate* menjadi acuan bank dalam penetapan suku bunga KPR berdasarkan jenis bank. Dari hasil penelitian didapat bahwa Bank Tabungan Negara, Bank Commonwealth dan The Hongkong and Shanghai Banking Corp. menjadikan BI *Rate* sebagai acuan dalam penetapan suku bunga KPR tiap bank. Hal ini dibuktikan pada nilai koefisien korelasi secara berturut-turut sebesar 0,765308 (korelasi sangat kuat), 0,691347 (korelasi mantap) dan 0,754471 (korelasi sangat kuat).

Berbeda dengan ketiga bank tersebut adalah Bank Central Asia. Bank Central Asia tidak menjadikan BI *Rate* sebagai acuan dalam penetapan suku bunga KPR. Hal ini dibuktikan pada nilai koefisien korelasi sebesar -0,340218 (korelasi negatif yang sedang). Hal ini secara statistik didukung dengan tidak signifikannya koefisien korelasi tersebut. Dan menurut Bungin (2013) koefisien korelasi BCA tersebut tergolong korelasi yang tidak berarti.

Sedangkan dalam menjawab tujuan penelitian yang kedua yaitu untuk menganalisis tingkat sensitifitas BI *Rate*, inflasi, suku bunga deposito dan dana pihak ketiga terhadap suku bunga KPR berdasarkan jenis bank. Dari hasil penelitian didapatkan bahwa tingkat sensitifitas dari faktor-faktor penentu suku bunga KPR sebagai berikut.

Sensitifitas BI *Rate* terhadap Suku Bunga KPR

Dari penjelasan sebelumnya diperoleh koefisien BI *Rate* sebesar 0,410929. Dengan rata-rata BI *Rate* dan suku bunga KPR semua bank selama periode pengamatan (6,00% dan 10,01%) diperoleh elastisitas BI *Rate* terhadap suku bunga KPR sebesar 0,250624. Koefisien korelasi tersebut berarti jika BI *Rate* naik 1,00%, maka rata-rata suku bunga KPR yang ditetapkan bank akan naik 0,25%. Elastisitas BI *Rate* terhadap suku bunga KPR setiap jenis bank ditunjukkan pada Tabel 3.

Tabel 3: Elastisitas BI *Rate* terhadap suku bunga KPR

Koef. regresi	Jenis Bank	Rata-rata BI <i>Rate</i>	Rata-rata suku bunga KPR	Elastisitas
0,410929	BTN	6,00	10,71	0,2300734
	BCA		9,10	0,2734913
	Commonwealth		11,63	0,2117760
	HSBC		8,58	0,2871561

Sumber: data diolah.

Dari hasil perhitungan Bank Tabungan Negara didapat elastisitas sebesar 0,2300734. Hal ini berarti perubahan BI *rate* sebesar 1 persen mempengaruhi kenaikan suku bunga KPR sebesar 0,23%. Dengan kata lain, perubahan suku bunga KPR pada Bank Tabungan Negara relatif tidak sensitif terhadap perubahan BI *Rate*. Selanjutnya dari hasil perhitungan Bank Central Asia didapat elastisitas sebesar 0,2734913. Hal ini berarti perubahan BI *rate* sebesar 1 persen mempengaruhi kenaikan suku bunga KPR sebesar 0,27%. Dengan kata lain, perubahan suku bunga KPR pada Bank Central Asia relatif tidak sensitif terhadap perubahan BI *Rate*.

Dari hasil perhitungan Bank Commonwealth didapat elastisitas sebesar 0,2117760. Hal ini berarti perubahan BI *rate* sebesar 1 persen mempengaruhi kenaikan suku bunga KPR sebesar 0,21%. Dengan kata lain, perubahan suku bunga KPR pada Bank Commonwealth relatif tidak sensitif terhadap perubahan BI *Rate*. Lalu dari hasil perhitungan The Hongkong and Shanghai Banking Corp. didapat elastisitas sebesar 0,2871561. Hal ini berarti perubahan BI *rate* sebesar 1 persen mempengaruhi kenaikan suku bunga KPR sebesar 0,28%. Dengan kata lain, perubahan

suku bunga KPR pada The Hongkong and Shanghai Corp. relatif tidak sensitif terhadap perubahan BI Rate.

Selanjutnya dilakukan uji beda rata-rata yang bertujuan untuk menentukan apakah elastisitas tiap bank memiliki nilai rata-rata yang berbeda. Dari hasil uji beda rata-rata elastisitas tiap bank, didapat rata-rata elastisitas dari tiap bank sebesar 0,2506242. Selanjutnya dilihat F probabilitas yang bernilai $0,000 < 0,05$ yang menandakan bahwa rata-rata besarnya elastisitas dari setiap bank berbeda antar bank yang diuji.

Berkaitan dengan teori *liquidity preference* mengenai pengaturan BI rate untuk mencegah kelebihan adanya permintaan uang. Dari tiap-tiap bank yang dibedakan berdasarkan jenis kepemilikannya menjadi empat bank yaitu bank pemerintah, bank swasta nasional, bank campuran serta bank asing ternyata semua bank tersebut menghasilkan tingkat sensitifitas perubahan BI rate terhadap suku bunga KPR relatif kurang sensitif atau bersifat inelastis. Akan tetapi apabila dibandingkan dengan tingkat sensitifitas variabel lainnya yaitu inflasi, suku bunga deposito serta dana pihak ketiga, tingkat sensitifitas dari BI rate lebih besar. Inelastisitasnya BI rate ini dapat juga dikarenakan sifat dari rumah yang merupakan kebutuhan primer sehingga perubahan harga pada perumahan tidak terlalu mempengaruhi permintaan rumah dikarenakan permintaan rumah tetap dan merupakan salah satu kebutuhan pokok.

Sensitifitas Inflasi terhadap Suku Bunga KPR

Dari penjelasan sebelumnya diperoleh koefisien inflasi sebesar 0,034244. Dengan rata-rata inflasi dan suku bunga KPR semua bank selama periode pengamatan (5,22% dan 10,01%) diperoleh elastisitas inflasi terhadap suku bunga KPR sebesar 0,018101. Koefisien korelasi tersebut berarti jika inflasi naik 1,00%, maka rata-rata suku bunga KPR yang ditetapkan bank akan naik 0,01%. Elastisitas inflasi terhadap suku bunga KPR setiap jenis bank ditunjukkan pada Tabel 4.

Tabel 4: Elastisitas inflasi terhadap suku bunga KPR

Koef. regresi	Jenis Bank	Rata-rata inflasi	Rata-rata suku bunga KPR	Elastisitas
0,034244	BTN	5,22	10,71	0,0166791
	BCA		9,10	0,0195744
	Commonwealth		11,63	0,0153370
	HSBC		8,58	0,0208129

Sumber: data diolah.

Dari hasil perhitungan Bank Tabungan Negara didapat elastisitas sebesar 0,0166791. Hal ini berarti perubahan inflasi sebesar 1 persen mempengaruhi kenaikan suku bunga KPR sebesar 0,01%. Dengan kata lain, perubahan suku bunga KPR pada Bank Tabungan Negara relatif tidak sensitif terhadap perubahan inflasi. Selanjutnya dari hasil perhitungan Bank Central Asia didapat elastisitas sebesar 0,0195744. Hal ini berarti perubahan inflasi sebesar 1 persen mempengaruhi kenaikan suku bunga KPR sebesar 0,01%. Dengan kata lain, perubahan suku bunga KPR pada Bank Central Asia relatif tidak sensitif terhadap perubahan inflasi.

Pada hasil perhitungan Bank Commonwealth didapat elastisitas sebesar 0,0153370. Hal ini berarti perubahan inflasi sebesar 1 persen mempengaruhi kenaikan suku bunga KPR sebesar 0,01%. Dengan kata lain, perubahan suku bunga KPR pada Bank Commonwealth relatif tidak sensitif terhadap perubahan inflasi. Lalu dari hasil perhitungan The Hongkong and Shanghai Banking Corp. didapat elastisitas sebesar 0,0208129. Hal ini berarti perubahan inflasi sebesar 1 persen mempengaruhi kenaikan suku bunga KPR sebesar 0,02%. Dengan kata lain, perubahan suku bunga KPR pada The Hongkong and Shanghai Banking Corp. relatif tidak sensitif terhadap perubahan inflasi.

Selanjutnya dilakukan uji beda rata-rata yang bertujuan untuk menentukan apakah elastisitas tiap bank memiliki nilai rata-rata yang berbeda. Dari hasil uji beda rata-rata elastisitas tiap bank, didapat rata-rata elastisitas dari tiap bank sebesar 0,0181008. Selanjutnya dilihat F probabilitas yang bernilai $0,000 < 0,05$ yang menandakan bahwa rata-rata besarnya elastisitas dari

setiap bank berbeda antar bank yang diuji. Hal ini membuktikan bahwa apabila inflasi naik, maka bank umum seperti bank pemerintah, bank swasta nasional, bank campuran maupun bank asing di Indonesia juga akan ikut menaikkan tingkat suku bunga KPR pada bank tersebut.

Berkaitan dengan teori *Fisher effect* mengenai perubahan pada inflasi yang diikuti pula oleh perubahan suku bunga. Dari tiap-tiap bank yang dibedakan berdasarkan jenis kepemilikannya menjadi empat bank yaitu bank pemerintah, bank swasta nasional, bank campuran serta bank asing ternyata semua bank tersebut menghasilkan tingkat sensitifitas perubahan inflasi terhadap suku bunga KPR relatif kurang sensitif atau bersifat inelastis. Inelastisitasnya inflasi ini dapat juga dikarenakan sifat dari rumah yang merupakan kebutuhan primer sehingga perubahan harga pada perumahan tidak terlalu mempengaruhi permintaan rumah dikarenakan permintaan rumah tetap dan merupakan salah satu kebutuhan pokok.

Sensitifitas Suku Bunga Deposito terhadap Suku Bunga KPR

Dari penjelasan sebelumnya diperoleh koefisien suku bunga deposito sebesar -0,344199. Dengan rata-rata suku bunga deposito dan suku bunga KPR semua bank selama periode pengamatan (4,66% dan 10,01%) diperoleh elastisitas suku bunga deposito terhadap suku bunga KPR sebesar -0,160910. Koefisien korelasi tersebut berarti jika suku bunga deposito naik 1,00%, maka rata-rata suku bunga KPR yang ditetapkan bank akan turun 0,16%. Elastisitas suku bunga deposito terhadap suku bunga KPR setiap jenis bank ditunjukkan pada Tabel 5.

Tabel 5: Elastisitas suku bunga deposito terhadap suku bunga KPR

Koef. regresi	Jenis Bank	Rata-rata suku bunga deposito	Rata-rata suku bunga KPR	Elastisitas
-0,344199	BTN	5,39	10,71	-0,1732958
	BCA	4,52	9,10	-0,1754154
	Commonwealth	5,27	11,63	-0,1562718
	HSBC	3,46	8,58	-0,1386581

Sumber: data diolah.

Dari hasil perhitungan Bank Tabungan Negara idapat elastisitas sebesar -0,1732958. Hal ini berarti perubahan suku bunga deposito pada Bank Tabungan Negara sebesar 1 persen mempengaruhi penurunan suku bunga KPR sebesar 0,17%. Dengan kata lain, perubahan suku bunga KPR pada Bank Tabungan Negara relatif tidak sensitif terhadap perubahan suku bunga deposito bank tersebut. Selanjutnya dari hasil perhitungan Bank Central Asia idapat elastisitas sebesar -0,1754154. Hal ini berarti perubahan suku bunga deposito pada Bank Central Asia sebesar 1 persen mempengaruhi penurunan suku bunga KPR sebesar 0,17%. Dengan kata lain, perubahan suku bunga KPR pada Bank Central Asia relatif tidak sensitif terhadap perubahan suku bunga deposito bank tersebut.

Pada hasil perhitungan Bank Commonwealth idapat elastisitas sebesar -0,1562718. Hal ini berarti perubahan suku bunga deposito pada Bank Commonwealth sebesar 1 persen mempengaruhi penurunan suku bunga KPR sebesar 0,15%. Dengan kata lain, perubahan suku bunga KPR pada Bank Commonwealth relatif tidak sensitif terhadap perubahan suku bunga deposito bank tersebut. Lalu dari hasil perhitungan The Hongkong and Shanghai Banking Corp. idapat elastisitas sebesar -0,1386581. Hal ini berarti perubahan suku bunga deposito pada The Hongkong and Shanghai Banking Corp. sebesar 1 persen mempengaruhi penurunan suku bunga KPR sebesar 0,13%. Dengan kata lain, perubahan suku bunga KPR pada The Hongkong and Shanghai Banking Corp. relatif tidak sensitif terhadap perubahan suku bunga deposito bank tersebut.

Selanjutnya dilakukan uji beda rata-rata yang bertujuan untuk menentukan apakah elastisitas tiap bank memiliki nilai rata-rata yang berbeda. Dari hasil uji beda rata-rata elastisitas tiap bank, idapat rata-rata elastisitas dari tiap bank sebesar -0,1609103. Selanjutnya dilihat F probabilitas yang bernilai $0,000 < 0,05$ yang menandakan bahwa rata-rata besarnya elastisitas dari setiap bank berbeda antar bank yang diuji.

Hal ini membuktikan bahwa apabila bank umum seperti bank pemerintah, bank swasta nasional, bank campuran maupun bank asing meningkatkan suku bunga depositonya maka akan disusul oleh penurunan suku bunga KPR pada bank tersebut. Keputusan ini dapat juga dikarenakan

kompetisi bank umum yang ketat membuat bank lebih memilih mengurangi selisih keuntungan antar suku bunga pinjaman maupun simpanan yang didapat. Berkaitan dengan teori *cost of fund* mengenai biaya yang dikeluarkan oleh bank guna menghimpun dana dari masyarakat. Dari tiap-tiap bank yang dibedakan berdasarkan jenis kepemilikannya menjadi empat bank yaitu bank pemerintah, bank swasta nasional, bank campuran serta bank asing ternyata semua bank tersebut menghasilkan tingkat sensitifitas perubahan suku bunga bunga deposito terhadap suku bunga KPR relatif kurang sensitif atau bersifat inelastis. Inelastisitasnya suku bunga deposito ini dapat juga dikarenakan sifat dari rumah yang merupakan kebutuhan primer sehingga perubahan harga pada perumahan tidak terlalu mempengaruhi permintaan rumah dikarenakan permintaan rumah tetap dan merupakan salah satu kebutuhan pokok.

Sensitifitas Dana Pihak Ketiga terhadap Suku Bunga KPR

Dari penjelasan sebelumnya diperoleh koefisien dana pihak ketiga sebesar -0,408721. Dengan rata-rata ln dana pihak ketiga dan suku bunga KPR semua bank selama periode pengamatan (17,90 dan 10,01%) diperoleh elastisitas dana pihak ketiga terhadap suku bunga KPR sebesar -0,041580. Koefisien korelasi tersebut berarti jika dana pihak ketiga naik 1,00%, maka rata-rata suku bunga KPR yang ditetapkan bank akan turun 0,04%. Elastisitas dana pihak ketiga terhadap suku bunga KPR setiap jenis bank ditunjukkan pada Tabel 6.

Tabel 6: Elastisitas dana pihak ketiga terhadap suku bunga KPR

Koef. regresi	Jenis Bank	Rata-rata ln dana pihak ketiga	Rata-rata suku bunga KPR	Elastisitas
-0,408721	BTN	18,05	10,71	-0,0381917
	BCA	19,69	9,10	-0,0453178
	Commonwealth	16,31	11,63	-0,0351597
	HSBC	17,58	8,58	-0,0476513

Sumber: data diolah.

Dari hasil perhitungan Bank Tabungan Negara didapat elastisitas sebesar -0,0381917. Hal ini berarti perubahan suku dana pihak ketiga pada Bank Tabungan Negara sebesar 1 persen mempengaruhi penurunan suku bunga KPR sebesar 0,03%. Dengan kata lain, perubahan suku bunga KPR pada Bank Tabungan Negara relatif tidak sensitif terhadap perubahan dana pihak ketiga bank tersebut. Selanjutnya dari hasil perhitungan Bank Central Asia didapat elastisitas sebesar -0,0453178. Hal ini berarti perubahan dana pihak ketiga pada Bank Central Asia sebesar 1 persen mempengaruhi penurunan suku bunga KPR sebesar 0,04%. Dengan kata lain, perubahan suku bunga KPR pada Bank Central Asia relatif sensitif terhadap perubahan dana pihak ketiga bank tersebut.

Dari hasil perhitungan Bank Commonwealth didapat elastisitas sebesar -0,0351597. Hal ini berarti perubahan dana pihak ketiga pada Bank Commonwealth sebesar 1 persen mempengaruhi penurunan suku bunga KPR sebesar 0,03%. Dengan kata lain, perubahan suku bunga KPR pada Bank Commonwealth relatif tidak sensitif terhadap perubahan dana pihak ketiga bank tersebut. Pada hasil perhitungan The Hongkong and Shanghai Banking Corp. didapat elastisitas sebesar -0,0476513. Hal ini berarti perubahan dana pihak ketiga pada The Hongkong and Shanghai Banking Corp. sebesar 1 persen mempengaruhi penurunan suku bunga KPR sebesar 0,04%. Dengan kata lain, perubahan suku bunga KPR pada The Hongkong and Shanghai Banking Corp. relatif tidak sensitif terhadap perubahan dana pihak ketiga bank tersebut.

Selanjutnya dilakukan uji beda rata-rata yang bertujuan untuk menentukan apakah elastisitas tiap bank memiliki nilai rata-rata yang berbeda. Dari hasil uji beda rata-rata elastisitas tiap bank, didapat rata-rata elastisitas dari tiap bank sebesar -0,7482021. Selanjutnya dilihat F probabilitas yang bernilai $0,000 < 0,05$ yang menandakan bahwa rata-rata besarnya elastisitas dari setiap bank berbeda antar bank yang diuji.

Hal ini membuktikan bahwa bank umum seperti bank pemerintah, bank swasta nasional, bank campuran maupun bank asing apabila memiliki supply dana pihak ketiga yang banyak maka akan mengurangi tingkat suku bunga KPR. sesuai dengan teori demand supply yaitu apabila supply terlalu banyak sedangkan demand tetap maka harga akan diturunkan, harga disini dapat

dikatakan sebagai tingkat suku bunga KPR. Berkaitan dengan teori *loanable fund* mengenai penurunan tingkat bunga dikarenakan *supply* kredit yang menurun. Dari tiap-tiap bank yang dibedakan berdasarkan jenis kepemilikannya menjadi empat bank yaitu bank pemerintah, bank swasta nasional, bank campuran serta bank asing ternyata semua bank tersebut menghasilkan tingkat sensitifitas perubahan dana pihak ketiga terhadap suku bunga KPR relatif kurang sensitif atau bersifat inelastis. Inelastisitasnya dana pihak ketiga ini dapat juga dikarenakan sifat dari rumah yang merupakan kebutuhan primer sehingga perubahan harga pada perumahan tidak terlalu mempengaruhi permintaan rumah dikarenakan permintaan rumah tetap dan merupakan salah satu kebutuhan pokok.

E. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan hasil yang diperoleh dari penelitian ini dengan menggunakan metode analisis korelasi, analisis regresi data panel, analisis elastisitas serta uji beda rata-rata dengan rentang data dimulai pada bulan Oktober 2011 hingga Oktober 2013. Maka dapat disimpulkan hasil penelitian sebagai berikut:

1. *BI Rate* telah menjadi acuan bank dalam menetapkan suku bunga khususnya suku bunga KPR. Dari empat jenis bank yang diteliti, hanya bank swasta nasional (Bank Central Asia) yang tidak menjadikan *BI Rate* sebagai acuan dalam penetapan suku bunga KPR. Selain itu, pada bank pemerintah (Bank Tabungan Negara), bank campuran (Bank Commonwealth) serta bank asing (The Hongkong and Shanghai Banking Corp.) telah menjadikan *BI Rate* sebagai acuan dalam penetapan suku bunga KPRnya. Hal ini dapat dilihat pada hubungan korelasi yang sangat kuat dari tiga jenis bank tersebut.
2. Dari hasil analisis elastisitas pada penelitian ini didapatkan hasil yaitu elastisitas *BI Rate* terhadap suku bunga KPR dari bank pemerintah (Bank Tabungan Negara), bank swasta nasional (Bank Central Asia), bank campuran (Bank Commonwealth) serta bank asing (The Hongkong and Shanghai Banking Corp.) masing-masing bersifat relatif kurang sensitif. Selanjutnya, hasil analisis elastisitas pada penelitian ini didapatkan hasil yaitu elastisitas inflasiterhadap suku bunga KPR dari bank pemerintah (Bank Tabungan Negara), bank swasta nasional (Bank Central Asia), bank campuran (Bank Commonwealth) serta bank asing (The Hongkong and Shanghai Banking Corp.) masing-masing bersifat relatif kurang sensitif.

Berikutnya, hasil analisis elastisitas pada penelitian ini didapatkan hasil yaitu elastisitas suku bunga deposito terhadap suku bunga KPR dari bank pemerintah (Bank Tabungan Negara), bank swasta nasional (Bank Central Asia), bank campuran (Bank Commonwealth) serta bank asing (The Hongkong and Shanghai Banking Corp.) masing-masing bersifat relatif kurang sensitif. Terakhir, yaitu hasil analisis elastisitas pada penelitian ini didapatkan hasil yaitu elastisitas dana pihak ketiga terhadap suku bunga KPR dari bank pemerintah (Bank Tabungan Negara), bank swasta nasional (Bank Central Asia), bank campuran (Bank Commonwealth) serta bank asing (The Hongkong and Shanghai Banking Corp.) masing-masing bersifat relatif kurang sensitif.

Dari keempat bank yang dibedakan berdasarkan jenis kepemilikannya terdiri dari bank pemerintah, bank swasta nasional, bank campuran serta bank asing. Didapatkan keseluruhan tingkat sensitifitas baik dari sensitifitas *BI rate*, inflasi, suku bunga deposito maupun dana pihak ketiga terhadap suku bunga KPR bersifat kurang sensitif. Hal ini dapat disebabkan rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok sehingga apabila terdapat perubahan pada suku bunga KPR baik yang disebabkan oleh *BI rate*, inflasi, suku bunga deposito maupun dana pihak ketiga memiliki pengaruh tetapi pengaruh tersebut tidak terlalu besar. Serta dapat ditarik kesimpulan bahwa rumah juga termasuk barang inferior karena dengan meningkatnya pendapatan masyarakat maka permintaan KPR akan berkurang dikarenakan masyarakat cenderung membeli secara tunai.

Saran

Berdasarkan hasil dari penelitian ini, maka rekomendasi yang dapat diberikan. *Pertama*, Bank Indonesia sebagai otoritas moneter sebaiknya lebih mensosialisasikan manfaat dan tujuan bersama dari ditetapkannya BI Rate agar benar-benar menjadi acuan tiap bank yang beroperasi di Indonesia. Terutama pada bank swasta nasional dikarenakan dari hasil penelitian terdapat bahwa bank swasta nasional tidak menjadikan BI rate sebagai acuan dalam penetapan suku bunga khususnya suku bunga KPR.

Kedua, Walaupun tingkat suku bunga KPR inelastis terhadap semua variabel BI rate, inflasi, suku bunga deposito dan dana pihak ketiga, sebaiknya bank tidak menetapkan suku bunga KPR terlalu tinggi, sehingga banyak masyarakat dapat membeli rumah dengan harga yang tidak terlalu mahal.

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi. 2010. *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Badan Pusat Statistik. 2013. *BI Rate dan Suku Bunga Kredit Rupiah Menurut Kelompok Bank*. http://www.bps.go.id/tab_sub/view.php?kat=2&tabel=1&daftar=1&id_subyek=13¬ab=23 diakses pada 19 Oktober 2013.
- Bank Indonesia. 2013a. *Bank Indonesia Rate*. <http://www.bi.go.id/id/moneter/bi-rate/penjelasan/Contents/Default.aspx> diakses pada 19 Oktober 2013.
- Belke, Ansgar dan Thorstein Polleit. 2009. *Monetary Economics in Globalised Financial Markets*. New York: Springer.
- Bungin, Burhan. 2013. *Metodologi Penelitian Kuantitatif*. Jakarta: Kencana.
- Gujarati, Damodar N. 2012a. *Dasar-Dasar Ekonometrika: Buku 1 Edisi 5*. Jakarta: Salemba Empat.
- Gujarati, Damodar N. 2012b. *Dasar-Dasar Ekonometrika: Buku 2 Edisi 5*. Jakarta: Salemba Empat.
- Haryono, Dwi. 1999. Analisis Dampak Krisis Moneter terhadap Penjualan Rumah Sederhana (RS) dengan Fasilitas KPR Perbankan pada Perumahan Wisma Sari PT. Pokok Pondasi. *Tesis*. Semarang: Program Studi Magister Manajemen.
- Ivashina, Victoria dan David Scharfstein. 2009. Bank Lending During the Financial Crisis of 2008. *Journal of Financial Economics*. Vol. 97, Issue 24 December: 319-338.
- Kasmir. 2011. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Kasmir. 2012. *Dasar-Dasar Perbankan*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Leony, Larissa dan Rafael Romeu. 2011. A Model of Bank Lending in the Global Financial Crisis and the Case of Korea. *Journal of Asian Economics*. Vol. 22, Issue 23 March: 322-334.
- Mankiw, Gregory. 2006. *Makroekonomi*. Jakarta: Erlangga.
- Pasha, Ri'fat. 2009. Analisis Penawaran dan Permintaan Kredit serta Identifikasi Peluang Ekspansi Pembiayaan Kredit Sektor di Wilayah Kerja KBI Malang. *Jurnal Keuangan dan Perbankan*. Vol. 13, Issue 1 Januari: 148-164.

- Pohan, Aulia. 2008. *Potret Kebijakan Moneter Indonesia: Seberapa Jauh Kebijakan Moneter Mewarnai Perekonomian Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Rosmawati, Yulis. 2006. *Manajemen Suku Bunga PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Skripsi*. Bogor: Fakultas Ekonomi dan Manajemen.
- Tjiptoadinugroho. 1994. *Perbankan Masalah Perkreditan: Penghayatan, Analisis dan Penuntun*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Wijaya, Krisna. 2010. *Analisis Kebijakan Perbankan Nasional*. Jakarta: Elex Media Komputindo.