

**PENGARUH SUKU BUNGA KREDIT PEMILIKAN RUMAH
BANK TABUNGAN NEGARA TERHADAP PERMINTAAN
RUMAH MELALUI FASILITAS KPR - BANK
TABUNGAN NEGARA PERIODE 1977-1991**



BOSOWA
Oleh

YOEL

NO. STB/NIRM : 4587010407 / 8811301396

**FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS "45"
UJUNG PANDANG**

1993

PENGARUH SUKU BUNGA KREDIT PEMILIKAN RUMAH-BANK TABUNGAN
NEGARA TERHADAP PERMINTAAN RUMAH MELALUI FASILITAS
KPR-BANK TABUNGAN NEGARA PERIODE 1977-1991

OLEH :

Y O E L

NO.STB/NIRM:4587010407/8811301396

Skripsi ini sebagai salah satu syarat
untuk menempu ujian sarjana pada
jurusan manajemen keuangan.

FAKULTAS EKONOMI

UNIVERSITAS "45" UJUNG PANDANG

1993

HALAMAN PENGESAHAN

Judul Skripsi : Pengaruh Suku Bunga Kredit Pemilikan Rumah-
Bank Tabungan Negara Terhadap Permintaan
Rumah Melalui Fasilitas KPR-Bank Tabungan
Negara Periode 1977-1991.

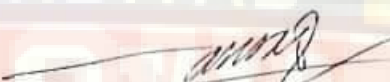
Nama Mahasiswa : Y O E L
NO STB/NIRM : 4587010407/8811301396
Fakultas/Jurusan : Ekonomi/manajemen
Program Study : Manajemen Keuangan

Menyetujui

KONSULTAN I

KONSULTAN II


(Drs. Amirullah.BM.MSc.)

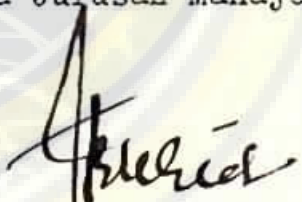

(Drs. H.M. Said Zakaria)

Mengetahui dan megesahkan sebagai
sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana
pada Universitas "45" Ujung Pandang

Dekan Fakultas Ekonomi
Universitas "45"

Ketua Jurusan Manajemen


(Drs. Palipada Palisuri)


(H. Muhammed Idris SE)

Tanggal Pengesahan:

Pada Hari/Tanggal : Kamis/10 Meret 1994.

Skripsi atas nama : Y O E L.

NO Stambuk : 4587010407.

NO Nirm : 8811301396.

Telah diterima oleh panitia ujian skripsi sarjana Fakultas Ekonomi Universitas "45" Ujung Pandang untuk memenuhi satu syarat guna memperoleh gelar sarjana pada jurusan Manajemen Keuangan

Panitia Ujian Skripsi

Pengawas Umum : Prof.Mr.DR.H.A.Zainal Abidin Farid. (.....)

(Rektor Universitas "45" U.Pandang)

Prof.DR.H.A.Karim Saleh. (.....)

(Dekan Fakultas Ekonomi UNHAS)

Ketua : Drs Palipada Palisuri. (.....)

(Dekan Fakultas Ekonomi "45" U.P)

Sekretaris : Rafiuddin.SE. (.....)

Penguji : 1. Prof.DR.H.A.Karim Saleh. (.....)

2. Drs.Amirullah.BM.MSc. (.....)

3. Drs.H.M.Said Zakaria. (.....)

4. Hasanuddin Remang.SE.MSi. (.....)

KATA PENGANTAR

Dengan segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, karena dengan rahmat dan anugerahNya sehingga penulisan skripsi ini diselesaikan dengan baik, untuk memenuhi salah satu syarat penyelesaian study pada program pendidikan sarjana Ekonomi Jurusan Manajemen Keuangan Universitas "45" Ujung Pandang.

Penulis menyadari bahwa, skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, tetapi namun demikian diharapkan semoga skripsi yang serba sederhana ini dapat menjadi motivasi atau menuju kearah kematangan yang lebih sempurna. Olehnya itu kepada semua pihak kiranya memberikan saran dan kritik yang sifatnya membangun untuk lebih melengkapi kekurangan-kekurangan yang terdapat dipusatkan didalam skripsi ini.

Penulis juga menyadari bahwasanya, skripsi yang sederhana ini tidak mungkin tersusun sekarang ini seandainya tidak ada petunjuk, koreksi, saran serta dorongan-dorongan baik moril maupun materil dari berbagai pihak.

Untuk itu wajar penulis mengucapkan terimah kasih yang sebesar-besarnya kepada Bapak Drs Amirullah.BM.MSc. dan Bapak H.M. Said Zakaria, selaku pembimbing yang telah rela mengorbankan waktunya, tenaga dan pikiranya untuk mengarahkan penulis dalam penulisan skripsi ini. Mudah-mudahan amal baik bapak diterima Tuhan Yang Maha Esa.

Kemudian, pada kesempatan ini pula penulis tak lupa mengucapkan banyak terimah kasih masing-masing kepada :

1. Bapak Drs Palipada Palisuri, selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas "45" Ujung Pandang.
2. Bapak H.Muhammad Idris SE, selaku ketua jurusan Ekonomi Manajemen Keuangan pada Universitas "45" Ujung Pandang.
3. Bapak-bapak dan Ibu-ibu Dosen pada Fakultas Ekonomi Universitas "45" Ujung Pandang.
4. Segenap Karyawan pada Fakultas Ekonomi Universitas "45" Ujung-Pandang yang telah banyak memberikan dorongan dan bimbingannya sampai pada akhir penulisan skripsi ini.
5. Bapak pimpinan beserta seluruh Staf dan karyawan Bank Tabungan Negara Cabang Ujung Pandang, dan Bapak pimpinan beserta seluruh Staf dan Karyawan Kantor Pusat Statistik Ujung Pandang, yang telah menerima dan memberikan data yang lengkap kepada penulis untuk keperluan penulisan skripsi ini.
6. Kepada kakak-kakak yang saya hormati, yang selama ini dengan hati tulus dan ikhlas selalu memberikan dorongan moril dan bantuan materil dalam mengatasi segala hambatan dan kesulitan yang dihadapi penulis, serta seluruh rekan-rekan yang tidak sempat disebut namanya satu persatu yang telah membantu penulis selama kuliah di Universitas "45" Ujung Pandang.

Akhirnya saya mengucapkan terimah kasih kepada ayahanda P.Nimbo dan ibunda Dina Pandin, yang dengan segala pengorbanan dan kasih sayang yang tak terhitung nilainya serta siang malam mendoakan penulis, sehingga penulis sempat menyelesaikan study pada Fakultas Ekonomi Universitas "45" Ujung Pandang.

Sekali lagi pada kesempatan yang berbahagia ini penulis mengucapkan banyak terima kasih, dan hanya kepada Tuhan Yang Maha Kuasa penulis menyerahkannya, semoga bantuan bapak-bapak dan ibu-ibu serta saudara-saudari sekalian mendapat imbalan yang berlipat ganda.

Sebagai penutup kiranya skripsi ini dapat bermanfaat serta berguna, baik pada diri penulis sendiri maupun kepada Negara dan Bangsa, serta agama.

Amin !

Ujung Pandang,

Januari 1994.

Penulis.

DAFTAR ISI

	Halaman
Halaman Judul	i
Halaman Pengesahan	ii
Halaman Penerimaan	iii
Kata Pengantar	iv
Daftar Isi	vii
Daftar Tabel	ix
BAB I. PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Masalah Pokok	5
1.3. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	5
1.3.1. Tujuan	5
1.3.2. Kegunaan	5
1.4. Hipotesa	5
BAB II. KERANGKA TEORI	6
BAB III. METODOLOGI PENELITIAN	41
3.1. Daerah Penelitian	41
3.2. Sumber dan Cara Pengumpulan Data	43
3.3. Metodologi Analisis	44
3.4. Kerangka Operasional	45
BAB IV. PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN	46
4.1. Analisa Pengaruh Tingkat Suku Bunga Terhadap Permintaan Rumah Kredit Pemilikan Rumah-Bank Tabungan Negara Dengan Menggunakan Metode Statistik	46

4.2. Tingkat Suku Bunga Kredit Pemilikan Rumah- Bank Tabungan Negara	56
BAB V. SIMPULAN DAN SARAN	58
5.1. Simpulan	58
5.2. Saran	59
DAFTAR PUSTAKA	61



DAFTAR TABEL

Tabel	Halaman
I.1. Permintaan Perumahan Melalui Kredit Pemilikan Rumah-Bank Tabungan Negara 1977-1991	3
II.1. Perhitungan Permintaan Rumah dan Tingkat Suku Bunga Kredit Pemilikan Rumah-Bank Tabungan Negara Tahun 1977-1991	44

UNIVERSITAS
UNIVERSITAS

BOSOWA

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang.

Masalah perumahan atau papan merupakan masalah yang selalu rumit, bukan saja bagi negara-negara berkembang tetapi bagi negara yang sudah majupun, penyebabnya tidak lain adalah terus berkembangnya jumlah penduduk, sementara tuntutan masyarakat terus meningkat. Pada tahun 2000 nanti diperkirakan penduduk Indonesia berjumlah 216 juta jiwa, tentunya upaya pemenuhan kebutuhan dasar ini semakin kompleks dan menuntut pemikiran yang matang.

Untuk mengatasi pertambahan penduduk saja yang diperkirakan berjumlah rata-rata per tahun 1,9% kecepatan membangun adalah 4 rumah per 1.000 penduduk, sedangkan kecepatan membangun seperti saat ini (2 rumah per 1.000 penduduk), akan terjadi polarisasi yang tambah lama tambah besar.

Diperkirakan pada masa yang akan datang jumlah penduduk kota meningkat dengan lebih cepat dibandingkan dengan jumlah penduduk di pedesaan. Dari 26-27% penduduk kota ditahun 2.000 masih cenderung meningkat menjadi 40% dan faktor ini yang membuat kebutuhan perumahan semakin meningkat dari tahun ketahun.

Sehubungan masalah perumahan bagi pertumbuhan penduduk tersebut diatas maka secara langsung kebutuhan perumahan juga akan bertambah. Jadi kebutuhan rumah penting sekali dan sama halnya kebutuhan sandang maupun pangan.

Oleh karena sebagian masyarakat Indonesia masih berada pada tingkat penghasilan yang rendah sehingga belum mampu membangun rumah sendiri maka pemerintah membangun dan atau mendorong pengadaan rumah melalui perumnas dan perusahaan pembangunan swasta dengan

memperoleh dukungan Kredit Pemilikan Rumah-Bank Tabungan Negara. Pembangunan perumahan sederhana di Indonesia baru digalakan sungguh-sungguh sejak tahun 1974 (pelita ke-II) dimana Bank Tabungan Negara ditunjuk sebagai wadah untuk membiayai pembangunan perumahan berupa kredit kepada pembeli.

Perana Bank Tabungan Negara tampak dominan dibidang kredit pembiayaan ini, seperti dalam kebijaksanaan pemerintah tentang penambahan jumlah lembaga keuangan penyalur KPR ditetapkan 70% dari seluruh dana KPR penyalurnya dilakukan oleh BTN dan 30% lainnya oleh bank-bank lain, hal ini merupakan kenyataan betapa masyarakat memerlukan rumah dengan fasilitas KPR-BTN dari waktu ke waktu semakin meningkat dan seiring perumahan yang dibangun oleh developer serta swasta dengan menggunakan fasilitas KPR-BTN sekarang ini telah merambah keseluruh pelosok tanah air.

Hal ini telah menjadi masalah karena sekarang ini Indonesia mulai memikirkan secara serius membangun lingkungan dimana soal papan menjadi lebih menonjol, merasa tertarik dengan hal-hal yang dikemukakan diatas maka penulis mencoba mengadakan penelitian dengan judul: " Pengaruh Suku Bunga Terhadap Permintaan Rumah Melalui Fasilitas KPR-Bank Tabungan Negara".

TABEL

Permintaan Perumahan Melalui
KPR-BTN 1977-1991

Thn	Permintaan Rumah	Realisasi Permintaan	Indeks		Tingkat Suku-Bunga %
			Permintaan	Realisasi	
1977	17	17	100	100	9
1978	543	543	3,194	3,194	9
1979	1.650	1.650	9,705	9,705	9
1980	7.630	7.630	44,882	44,882	9
1981	8.557	8.557	50,335	50,335	9
1982	4.010	4.018	23,588	23,635	12
1983	3.093	4.005	18,194	23,558	12
1984	5.829	5.838	34,288	34,341	12
1985	1.325	1.328	7,794	7,811	12
1986	5.619	5.627	33,052	33,100	12
1987	6.720	6.720	39,529	39,529	15
1988	5.466	5.478	32,152	32,223	20
1989	9.086	9.086	53,447	53,447	21
1990	13.598	13.598	79,988	79,988	21
1991	6.670	6.670	39,235	39,235	22

Sumber data: Biro Pusat Statistik, data yang telah diolah.

Jika dilihat data tersebut diatas tampak bahwa permintaan rumah melalui KPR-BTN ini mengalami peningkatan pada tahun 1990 dimana kenaikan yang sebesar ini sebenarnya juga sudah dimulai sejak tahun 1989 yaitu realisasi KPR-BTN yang tadinya hanya sebesar 9.086 naik menjadi 13.598 unit.

Jadi jelaslah bahwa kebijaksanaan pemerintah khususnya

kebijaksanaan moneter turut mempengaruhi permintaan perumahan masyarakat dengan kredit, kenaikan permintaan perumahan ini juga terjadi akibat adanya kebijaksanaan moneter pemerintah yang di kenal sebagai Paket Oktober 1990 (pakto 1990), penyebabnya karena ini merupakan kebijaksanaan moneter yang sifatnya expansif, dimana pemerintah memberikan kemudahan dalam pendirian bank-bank baru ini semua berdampak positif terhadap kegiatan pengimpunan/ mobilisasi dana masyarakat.

Sebagai konsekwensinya dana masyarakat yang berhasil dihim- pun pihak perbankan menjadi lebih besar dan ini membuat pada ta- hun-tahun tersebut bank-bank dengan mudah menyalurkan/memberikan kredit dan semua hal ini membawa pengaruh positif terhadap usaha real estate di Indonesia, akibatnya pada tahun 1990 pembangunan perumahan oleh para pengusaha swasta di Indonesia termasuk meni- ngkat dan ini membuat permintaan masyarakat akan semakin mening- kat dengan menggunakan fasilitas KPR-Bank Tabungan Negara.

Jadi jelaslah bahwa usaha perumahan tidaklah terlepas dari kebijaksanaan pemerintah, seperti pada tahun 1991 permintaan ru- mah ini menurun dari 13.598 unit ditahun 1990 menjadi 6.670 unit ini akibat adanya kebijaksanaan "Tight Money" yang di jalankan pemerintah Indonesia dalam menanggulangi inflasi, kebijaksanaan ini membuat jumlah uang yang beredar menurun dan ini berpengaruh pada tingkat bunga pinjaman pada bank-bank.

Selain itu kebijaksanaan ini membuat bank-bank lebih berha- ti-hati dalam menyalurkan dana masyarakat yang diterimanya dalam bentuk kredit, bahkan ada kecendrungan bagi pihak perbankan unt- uk lebih suka memberikan kredit yang berjangka panjang seperti

kredit pemilikan rumah yang dilakukan oleh pihak Bank Tabungan Negara.

1.2. Masalah Pokok.

Yang menjadi masalah pokok dalam penulisan ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

- Bagaimana hubungan antara tingkat suku bunga KPR-BTN dan permintaan perumahan yang menggunakan fasilitas KPR-BTN ini.

1.3. Tujuan dan Kegunaan Penulisan

1.3.1. Tujuan.

1. Untuk mengetahui bentuk hubungan antara suku bunga KPR-BTN terhadap permintaan perumahan di Kotamadya Ujung Pandang selama periode yang diamati.
2. Untuk mengetahui seberapa besar hubungan antara permintaan rumah dan tingkat suku bunga.

1.3.2. Kegunaan.

1. Sebagai hasil dari penelitian ini diharapkan dapat mengungkapkan hubungan antara suku bunga KPR-BTN dengan permintaan perumahan di Kotamadya Ujung Pandang melalui fasilitas KPR-BTN.
2. Sebagai bahan yang dapat digunakan untuk menambah kepustakaan bagi yang berkesempatan membacanya.

1.4. Hipotesa.

- Diduga bahwa menurunnya permintaan rumah melalui KPR-BTN diakibatkan oleh terus meningkatnya tingkat suku bunga KPR-Bank Tabungan Negara.

BAB II

KERANGKA TEORI

Bahwa menyediakan rumah untuk dirinya sendiri merupakan tanggung jawab masyarakat itu sendiri adalah hal yang benar-benar wajar, dan kalau kemudian pemerintah dan pihak-pihak swasta bersedia membantu itu adalah rahmat. Kebutuhan akan rumah yang benar-benar mendesak lalu perhitungan bahwa menabung lebih dahulu baru bisa membeli rumah secara tunai merupakan hal yang sangat sulit, membuat banyak orang menyambut baik tawaran rumah secara kredit.

Pada dasarnya membeli rumah secara cicilan itu bukanlah membeli secara cicil dalam arti kata yang sebenarnya. Transaksi itu terjadi dengan tunai, tetapi uang yang kita gunakan untuk membayar harga rumah itu kita pinjam dari bank, maka kita mempunyai kewajiban untuk mengembalikan pinjaman itu ditambah dengan bunganya.

Pada dasarnya kegiatan utama dari bank adalah memberikan kredit, dari lintasan sejarah timbulnya bank kita telah dapat memperoleh gambaran tentang apa yang disebut bank, dari situ kita dapat mengetahui kedudukan dan fungsi bank dalam masyarakat, mulai dari bentuknya yang bersifat embrional sebagai usaha tukar menukar uang berkembang menjadi menerima simpanan, memberikan pinjaman, perantara dalam lalu lintas pembayaran, sampai pada menciptakan uang.

Ada banyak definisi yang dikemukakan untuk menggambarkan pengertian bank. Ada yang melihat bank sebagai badan yang menerima kredit, bank sebagai badan yang menyalurkan kredit, maupun gabungan kedua fungsi ini. Kita akan melihat beberapa definisi tentang bank ini.

Pengertian bank menurut G.M.Verrijn Stuart, (1983:14).

" Badan yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan kredit baik dengan uangnya sendiri dan uang yang diterima dari orang lain maupun dengan mengeluarkan uang kertas ataupun uang giral ".

memang tujuan bank adalah untuk memenuhi kebutuhan kredit masyarakat dan kegiatan inilah yang menjadi sumber utama keuntungan bank.

Menurut UU Pokok Perbankan NO.14/1967 pasal 1.

" Disebutkan bahwa, bank adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya adalah memberikan kredit dan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang".

Jadi dapat disimpulkan bahwa menyalurkan kredit merupakan kegiatan utama dari bank. Tidak ada satupun bank yang tidak memberikan kredit, walaupun pemberian kredit ini berbeda dalam bentuk dan cara masing-masing bank.

Menurut Richard P.Ettinger. dan David E.Golieb. (1960:4).

" Kredit adalah suatu usaha untuk memperoleh barang-barang atau pelayanan dengan memberikan kesanggupan pembayaran dengan uang (atau barang-barang) atas permintaan terhadap barang-barang menurut jenisnya diwaktu yang akan datang ".

Peranan kredit bagi masyarakat selain untuk kebutuhan dinyatakan juga menurut Peter.S.Rose. (1986:182).

" Kredit terdiri dari kesediaan memberikan pinjaman dengan perjanjian pengembalian dilakukan dengan cara pembayaran setelah beberapa hari kemudian, (berangsur-angsur) banyak konsumen (pemakai) membutuhkan kredit untuk membeli rumah atau mobil menjual makanan dan minuman dan bahan bakar serta alat-alat perbaikan rumah ".

Konsumen membutuhkan kredit untuk mendukung pembelian mereka atas barang-barang dan jasa-jasa sesuai hal yang logis bagi mereka

yang kekurangan dana untuk meminjam atau meminta kredit. Dana yang diperoleh masyarakat untuk memperoleh kredit ini tidaklah gratis, melainkan diperoleh dengan biaya yang disebut "suku bunga".

Menurut ahli ekonomi klasik, tingkat bunga dalam pasar uang ditentukan oleh interaksi antara supply of saving dan demand for investment. Jadi tingkat bunga keseimbangan akan tercapai apabila keinginan menabung masyarakat sama dengan keinginan pengusaha untuk melakukan investasi.

Keynes menyatakan bahwa tingkat bunga merupakan suatu pembayaran untuk penggunaan suatu sumber langka yaitu uang, dalam teorinya "Liquidity of Preference" tentang adanya tingkat bunga positif, ia mengemukakan bahwa orang pada umumnya menginginkan diri tetap "likuid" untuk memenuhi tiga motif yaitu motif transaksi, motif berjaga-jaga, dan motif spekulasi.

Preferensi atau keinginan untuk tetap likuid inilah yang bersedia orang membayar harga tertentu untuk penggunaan uang, permintaan uang secara menyeluruh akan tinggi dengan suku bunga yang rendah dan akan rendah pada tingkat suku bunga yang tinggi.

Selain teori klasik dan Keynes, adalah teori yang menjelaskan tentang suku bunga ini yaitu "The Lovable Funds Theory". Pandangan ini menyatakan bahwa tingkat suku bunga dinyatakan oleh permintaan dan penawaran dari lovable funds, permintaan (demand for lovable funds) terdiri dari permintaan kredit oleh dunia usaha (business), konsumen (unit rumah tangga) dan unit permintaan. Supply dari lovable funds berasal dari tiga sumber yaitu saving, hoarding, demand for money dan penciptaan oleh sistem perbankan.

Tingkat suku bunga keseimbangan tercapai pada pertemuan antara demand for dan supply of loanable funds ini secara pasti suatu kenaikan dalam tingkat bunga membawa suatu penurunan dalam jumlah permintaan konsumen akan loanable funds.

Dalam teori ekonomi makro dinyatakan bahwa investasi perumahan menurun pada tingkat suku bunga dirasakan tinggi oleh masyarakat, dimana permintaan rumah oleh masyarakat sangat sensitif terhadap tingkat bunga.

Menurut Rudiger Dornbusch. (1986:4).

" Monetary policy has powerful effects on housing investment because the demand for housing is sensitif to the interest rate there is sensitif to both the real and nominal interest rates ".

Tingkat suku bunga turut dipertimbangkan dalam permintaan konsumen akan perumahan. Akan tetapi tingkat suku bunga bukanlah satu-satunya faktor yang mempengaruhi permintaan kredit perumahan oleh konsumen.

Permintaan akan barang-barang konsumsi dalam praktek tidaklah bersifat autonomi melainkan meningkat bersama pendapatan. Keluarga dengan pendapatan yang lebih tinggi akan mengkonsumsi lebih besar daripada keluarga yang pendapatannya lebih rendah, dan dinegara dimana pendapatannya lebih tinggi, secara khusus mempunyai tingkat-tingkat konsumsi keseluruhan yang lebih tinggi.

Menurut Anwar Nasution. (1991:27).

" Tingkat harga produk real estate dan property mempengaruhi permintaan akan produk ini (permintaan akan rumah termasuk dalam produk real estate dan property), kenaikan harga rumah dan property secara langsung menguarngi jangkauan daya beli konsumen untuk menyewa ataupun memilikinya sendiri ".

Ada banyak sekali faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan masyarakat akan rumah baik yang bersifat ekonomis, maupun non ekonomis.

Menurut Paul.A.Samuelson. (1986:18)

" Menyatakan selain harga barang ada 4 (empat) faktor pokok penentu permintaan akan suatu barang yaitu: tingkat pendapatan rata-rata konsumen, besarnya pasar atau jumlah rumah tangga, harga dan tersedianya barang-barang lain serta faktor selera ".

Selain itu menurut Kristian S.Palda. (1969:43) menyatakan:

" Secara umum fungsi permintaan individu (akan suatu permintaan individu), akan suatu komoditas dapat dituliskan sebagai fungsi harga barang-barang berkaitan, pendapatan individual dan selera ".

Ada suatu rumusan yang dibuat oleh Richard F. Muth ini dalam artikelnya yaitu "The demand for non-farm housing", mengenai permintaan akan rumah, menurutnya permintaan akan rumah merupakan fungsi dari harga keseimbangan jangka panjang, pendapatan perkapita dan suku bunga.

Dalam penulisan ini permintaan akan rumah dinyatakan sebagai fungsi dari tiga variabel yaitu tingkat bunga, tingkat inflasi, dan tingkat pendapatan, yang dinyatakan dalam tingkat pendapatan nasional (GNP) perkapita.

Pendapat mengenai elastisitas tingkat bunga dari permintaan akan rumah sangat bervariasi, disatu pihak ada pandangan bahwa perumahan merupakan suatu "necessity" dan bahwa kuantitas rumah yang diminta berubah lebih sedikit dalam kaitanya dengan perubahan dalam tingkat bunga, tetapi ada pula yang berpendapat kenaikan tingkat bunga sangat mempengaruhi permintaan rumah.

Pada umumnya bank-bank umum hanya bergerak dalam lapangan perkreditan jangka pendek, hanya kadang kala terjadipula dimana bank umum memberikan kredit jangka panjang dalam jumlah yang tidak begitu besar atau ikut serta dalam suatu industri, tetapi ciri ini tidak berlaku untuk semua negara.

Bank umum di Inggris semula hanya memberikan kredit jangka pendek pada dunia perdagangan dan industri juga pada pemerintah, akan tetapi sejak perang dunia II mulai memberikan kredit jangka panjang secara tidak langsung, yaitu dengan turut serta pada lembaga yang bertugas membiayai sektor industri yakni Finance Corporation for Industry (FCI).

Sejak permulaan abad XX, perbankan di Perancis telah mengadakan pembagian tugas yang jelas dimana terdapat :

1. Bangues de deposts, yang melayani kredit jangka pendek.
2. Bangues de affaires, yang melayani kredit jangka panjang.
3. Bangues de credit a long et moyen terme, yang melayani kredit jangka menengah.

Dinegara kita telah terdapat pula pembagian tugas yang jelas antara bank bank umum, bank pembangunan dan bank tabungan.

Bank umum pemerintah bisa juga menyediakan kredit jangka menengah maupun jangka panjang, tetapi sebagian besar dananya berasal dari Bank Indonesia, dengan demikian ia bukan meberikan melainkan lebi banyak berfungsi menyalurkan kredit investasi yang sebenarnya berasal dari BI.

Menurut S.Y.Lee dan Y.C.Jao (1986:14)

" Bank komersial milik negara menduduki posisi dominan dalam sistim perbankan karena:

(1) Deposito berjangka dan deposito tabungannya dijamin oleh Bank Indonesia sebagai pengganti dari asuransi deposito umum (2) mereka memperoleh fasilitas rediskonto khusus dengan biaya rendah dan (3) merupakan saluran bagi kredit likuiditas dan kredit investasi Bank Indonesia".

Perana BTN dalam pemberian kredit perumahan juga tidak terlepas dari campur tangan pemerintah serta penerimaan dana likuiditas dari Bank Indonesia.

Penyalur kredit oleh kalangan perbankan tidaklah terlepas dari dana yang berhasil dihimpun oleh pihak perbankan. Demikian halnya dengan pemberian kredit oleh bank dibidang perumahan, sumber utama dana untuk mendukung perbankan dan lembaga tabungan adalah deposito dan tabungan. Volume pinjaman perumahan/real estate yang tersedia bagi para peminjam secara langsung berkaitan dengan volume deposito yang berhasil dihimpun oleh bank.

Itulah sebabnya mengapa dikatakan bahwa pasar kredit perumahan sangat sensitif terhadap kebijaksanaan moneter dan kondisi kredit. Pasar kredit perumahan merupakan salah satu pasar yang paling peka terhadap perubahan-perubahan tingkat bunga dan uang dan kondisi-kondisi kredit.

Memberikan kredit adalah kegiatan utama dari setiap bank. Walaupun demikian dalam membahas tujuan kredit kita dapat melepaskan diri dari falsafah yang dianut oleh suatu negara. Di negara-negara liberal, tujuan kredit didasarkan kepada usaha untuk memperoleh keuntungan sesuai dengan pengorbanan yang sekecil-kecilnya untuk memperoleh manfaat (keuntungan) yang sebesar-besarnya.

Oleh karena pemberian kredit dimaksud untuk memperoleh keuntungan, maka bank hanya boleh meneruskan simpanan masyarakat kepada nasabahnya dalam bentuk kredit, jika betul-betul merasa yakin bahwa nasabah penerima kredit mampu dan mau mengembalikan kredit yang telah diterimanya. Dari faktor kemampuan dan kemauan tersebut tersimpul unsur keamanan dan sekaligus juga unsur keuntungan dari suatu kredit dimana kedua unsur ini saling berkaitan.

Keamanan (safety) dimaksudkan sebagai prestasi yang diberikan dalam bentuk uang, barang atau jasa-jasa betul-betul terjamin pengembaliannya sehingga keuntungan / profitability yang diharapkan bank dapat menjadi kenyataan. Keuntungan merupakan tujuan dari pemberian kredit yang terjelma dalam bentuk bunga yang diterima. Tujuan pemberian kredit dinegara kita, khususnya bank pemerintah yang akan mengemban tugas sebagai agent of development.

Menurut Thomas Suyanto. (1990:13)

- " 1. Turut mensukseskan program pemerintah dibidang ekonomi dan pembangunan.
2. Meningkatkan aktifitas perusahaan agar dapat menjalankan fungsinya guna menjamin terpenuhinya kebutuhan masyarakat
3. Meperoleh laba agar kelangsungan hidup perusahaan terjamin dan dapat memperluas usahanya "

Dari tujuan tersebut, tersimpul adanya kepentingan yang seimbang antara kepentingan pemerintah, masyarakat dan peilikan modal/pe-ngusaha. Pentingnya kredit dalam perekonomian dapat dilihat sangat jelas jika kita menghitung jumlah rumah, mobil, televisi, dan barang-barang lainnya yang dibeli setiap tahun. Berapa banyak barang yang dapat dibeli setiap orang jika untuk memenuhi kebutuhanya tersebut harus membayar tunai.

Bagaimana pun juga peranan yang dimainkan kredit tidak berhenti disitu saja, para pengecer juga mendapatkan barang dari para produsen/manufacturar atau distributor dengan kredit. Sesungguhnya kredit merupakan suatu elemen dalam setiap setiap fase produksi dan distribusi mulai dari tumbuhnya penciptaan atau mengolah bahan-bahan mentah sampai pada penjualan akhir pada konsumen.

Jelaslah bahwa beberapa banyak proses produksi dan penjualan akan menurun dan beberapa banyak volume akan menurun, jika setiap orang yang terlibat harus menunggu sampai ia mendapatkan uang tunai untuk membayar barang-barang yang diinginkannya.

Tanpa adanya transfer modal dan cepatnya serta besarnya produksi dan penjualan barang-barang dan jasa-jasa melalui transaksi transeksi kredit, sistem produksi dan distribusi masal kita serta standar hidup yang tinggi tidak akan tercapai. Fungsi kredit perbankan dalam kehidupan perekonomian dan perdagangan, menurut: Thomas Suyanto, (19910:14).

- " 1. Kredit dapat meningkatkan daya guna uang.
2. Kredit dapat meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang.
3. Kredit dapat pula meningkatkan daya guna uang dan peredaran barang.
4. Kredit sebagai salah satu alat stabilitas ekonomi.
5. Kredit dapat meningkatkan pemeratan pendapatan.
6. Kredit dapat meningkatkan kegairan berusaha.
7. Kredit sebagai alat untuk meningkatkan hubungan internasional "

2.1. Jenis-jenis Kredit.

Dana pihak ketiga yang berhasil dihimpun oleh bank dari pemasaran, produk-produk fundingnya seperti giro, tabungan,

deposito, dan lain-lain, oleh bank akan dialokasikan dalam bentuk produk-produk perkreditan. Tentu saja tidak semua dana pihak ketiga dan modal sendiri yang dimiliki bank akan disalurkan dalam bentuk kredit. Ada dana yang disalurkan dalam bentuk pembelian aktiva tetap, sebagian ditempatkan sebagai cadangan di Bank Indonesia, ada pula yang digunakan untuk membeli aktiva lancar dalam bentuk "markettable securities" namun dilihat dari besaran nilai dana yang tertanam disisi aktiva, maka tampak peranan penting kredit dalam menunjang kegiatan usaha bank.

Jenis-jenis kredit yang diberikan oleh perbankan kepada masyarakat dapat dilihat dari berbagai sudut antara lain:

2.1.1. Dilihat dari tujuannya, kredit dapat dibagi atas:

1. Kredit Konsumtif.

Yaitu kredit yang diberikan dengan tujuan untuk memperoleh/membeli barang-barang dan kebutuhan-kebutuhan lainnya yang bersifat konsumtif. Kredit yang diberikan dipakai untuk pembelian barang-barang seperti mobil, rumah, dan lain-lainnya. Atas jenis kredit tersebut maka dikenal Kredit pemilikan rumah (KPR), Kredit pemilikan mobil (KPM).

2. Kredit produktif.

Yaitu kredit yang diberikan dengan tujuan untuk memperlancar jalannya proses produksi.

3. Kredit Perdagangan.

Yaitu kredit yang diberikan dengan tujuan untuk membeli barang-barang untuk dijual lagi.

2.1.2. Dilihat Dari Sudut Jangka Waktunya

Berdasarkan UU Pokok perbankan NO.14/1967, Kredit dapat dibagi atas :

1. Kredit Jangka Pendek (short term loan)

Yaitu kredit yang berjangka waktu maksimum 1 tahun

2. Kredit Jangka Menengah (medium term loan)

Yaitu kredit yang berjangka waktu antara 1 sampai 3 (tiga) tahun.

3. Kredit Jangka Panjang (long term loan)

yaitu kredit yang berjangka waktu lebih dari 3 tahun.

2.1.3. Dilihat Dari Sudut Jaminanya, kredit terdiri dari :

1. Kredit tanpa jaminan (unsecured loan).

2. Kredit dengan jaminan (secured loan).

Jaminan yang diberikan untuk kredit dapat terdiri atas:

a. Jaminan barang, baik barang tetap maupun barang tidak tetap (bergerak).

b. Jaminan pribadi, yaitu suatu perjanjian dimana satu pihak menyanggupi pihak lainnya (kreditur) bahwa ia menjamin pembayaran suatu hutang apabila si terhutang (debitur) tidak menepati kewajibannya.

c. Jaminan efek-efek saham, obligasi, dan sertifikat yang didaftar (listed) dibursa-bursa efek.

2.2. Peranan Bank Tabungan Negara dalam Pemberian Kredit Perumahan.

Dengan KPR-BTN banyak orang Indonesia sudah bisa memiliki rumah sendiri.

Adanya Kredit Pemilikan Rumah sangat membantu masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah karena keterbatasan dalam kemampuan untuk membeli secara tunai.

Sebelum membahas mengenai peranan BTN dibidang perumahan, ada baiknya kita mengetahui karakteristik dari Kredit Pemilikan Rumah ini yaitu:

- a. Dilihat dari sudut penggunaannya, KPR termasuk dalam kredit konsumtif.
- b. KPR termasuk kredit jangka panjang, dilihat dari sudut jangka waktu pembayarannya.
- c. KPR merupakan secured loan karena memiliki jaminan berupa tanah/bangunan yang dibeli oleh debitur dengan memakai uang kredit tersebut.
- d. Sistem pembayaran KPR termasuk dalam metode instalament payment. Ada dua sistem pembayaran untuk kredit konsumsi yaitu single payment, adalah pembayaran penuh untuk barang-barang dan jasa-jasa yang dibayar sekaligus, jumlah ini dibayar pada tanggal/waktu yang telah ditentukan bersama oleh debitur dan kreditur, sedangkan dalam installment payment, pembayaran dijadwalkan secara angsuran atau dengan kata lain dilakukan dalam dua kali atau lebih pembayaran. Pembayaran dilakukan secara angsuran atau dengan kata lain dilakukan pada interval waktu seperti perbulan, tiga bulan, atau enam bulan dan akan terus berlanjut sampai jumlah pinjaman dilunasi, karenanya sistem pembayaran ini membuat konsumen mendapatkan atau menikmati keuntungan dalam pembelian barang-barang dan jasa-jasa sementara pembayarannya dilakukan dalam jumlah yang relatif kecil.

e. Dilihat dari fleksibilitas pinjaman, KPR termasuk dalam closed end loan. Menurut fleksibilitas pinjaman konsumsi dapat dibagi atas open end loan, dan closed end loan. Dalam open end loan konsumen diisinkan membeli barang atau jasa dengan kredit sampai jumlah uang tertentu. Jumlah uang ini ditentukan oleh lender dan didasarkan pada kemampuan keuangan dan reputasi kredit konsumen. Konsumen dapat menarik batas kreditnya tanpa harus membuat perjanjian khusus untuk setiap pembelian dan dapat melakukan pembayaran yang paling mencerminkan kemampuan keuangan mereka pada satu titik tertentu.

Ketika saldo pinjaman menurun, jumlah kredit yang tersedia meningkat kembali sampai pada batas yang telah ditentukan sebelumnya juga kredit tetap sedia/tidak terbatas sampai dibatalkan oleh peminjam, sedangkan untuk closed end loan menurut:

Dale C. Bottom (1987:9).

" Perjanjian kredit dilakukan dengan waktu yang tetap, jumlah kredit yang akan ditambah, jangka waktu pembayaran kembali dan jumlah pembayaran ditentukan sebelum pemberian kredit ".

2.3. Kredit Pemilikan Rumah-Bank Tabungan Negara (KPR-BTN).

KPR-BTN ini adalah kredit yang diberikan oleh BTN, untuk membantu anggota masyarakat guna membeli sebuah rumah, berikutan tanahnya untuk dimiliki dan dihuni sendiri.

2.3.1. Jenis-jenis KPR.

Jenis-jenis KPR yang diselenggarakan oleh BTN adalah sebagai berikut:

1. KPR Paket A.

Jenis paket A ini disebut KPR Griya Inti yaitu untuk

pembelian rumah inti berikut tanah dengan luas bangunan tidak melampau 21 M^2 , dengan pembiayaan sebagian besar menggunakan dana subsidi dari pemerintah.

2. KPR Paket B.

Disebut KPR Griya Madya yaitu KPR untuk pembelian rumah berikut tanah dengan luas bangunan diatas 21 M^2 , tetapi tidak lebih dari 70 M^2 , dengan pembiayaan sebagian menggunakan dana yang disediakan oleh pemerintah.

3. KPR Paket C.

Disebut KPR Griya Tama yaitu KPR untuk pembelian rumah berikut tanah dengan standar bangunan diatas ketentuan rumah sederhana, dengan pembiayaan menggunakan dana dari Bank Tabungan Negara.

2.3.2. Persyaratan Pemohon KPR-BTN.

1. Warga negara Indonesia.
2. Untuk paket A dan B belum memiliki rumah sendiri.
3. Telah berusia minimal 21 tahun keatas atau telah menikah.
4. Mempunyai penghasilan yang cukup untuk memenuhi angsuran bulanan dan terjamin kelangsungannya.
5. Penghasilan keluarga sebulan sebesar:
 - untuk KPR paket A : Maksimal Rp. 450.000.
 - untuk KPR paket B : Maksimal Rp. 900.000.
 - untuk KPR paket C : tidak terbatas.
6. Telah memiliki masa kerja atau telah menjalankan usaha dalam bidangnya minimal 1 tahun.
7. Pemohon telah menjadi penabung Tabungan Perdana.

2.3.3. Ketentuan Kredit.

1. Ketentuan tipe rumah, uang muka, jangka waktu dan maksimal kredit, sesuai dftar terlampir.
2. Jaminan pokok kredit adalah rumah dan tanah yang dibeli dengan fasilitas KPR-BTN.
3. Memelihara jumlah tabungan sebesar 2 (dua) kali angsuran bulanan sampai kreditnya lunas.
4. Pembayaran angsuran dilakukan secara bulanan.

2.3.4. Ketentuan Suku Bunga.

1. Berlaku sistem suku bunga ARM (Adjustable rate mortgage) yaitu setiap saat bunga dapat berubah sesuai ketentuan bank.
2. Apabila terjadi perubahan suku bunga, juga berlaku untuk kredit yang sudah diberikan (yang belum dilunasi)
3. Perhitungan bunga tahun pertama dihitung berdasarkan jumlah maksimal kredit, sedangkan perhitungan tahun-tahun berikutnya dihitung berdasarkan saldo akhir yang mendahului.
4. Apabila terjadi tunggakan dikenakan sanksi-sanksi antara lain berupa denda.

2.4. Lembaga-Lembaga Pembiayaan Perumahan di Indonesia.

Dalam melaksanakan program pembangunan perumahan salah satu masalah penting yang dihadapi ialah penyediaan dana yang cukup yang akan dipergunakan untuk membiayai program tersebut. Dalam rangka akumulasi modal harus diadakan pengadaan dana dari

masyarakat secara efisien dan efektif serta secara terpadu, untuk itu diperlukan lembaga-lembaga keuangan (lembaga-lembaga pembiayaan) yang mantap untuk mengerahkan dana dari masyarakat.

Pada pelita V ini, pemerintah mempunyai kebijaksanaan yang memperluas jangkauan lembaga-lembaga pembiayaan untuk dapat memberikan kredit pemugaran rumah. Peranan lembaga-lembaga pembiayaan perumahan di Indonesia selain Bank Tabungan Negara, dapat kita lihat juga sebagai berikut:

2.4.1. PT Papan Sejahtera.

Dibentuk berdasarkan surat keputusan Menteri Keuangan NO.75/KMK/011/1990 tanggal 15 Februari 1990, khusus menyediakan KPR bagi golongan masyarakat yang berpenghasilan menengah keatas golongan masyarakat yang merupakan sasaran KPR-PT Papan Sejahtera ialah anggota masyarakat yang berpenghasilan Rp.300.000 sampai dengan Rp.2.000.000, lebih perbulan yaitu untuk berpenghasilan tetap dan yang tidak tetap.

Menurut Djuwanda Djoekardi, (1990:40).

"Dalam melaksanakan KPR PT Papan Sejahtera bekerja sama dengan dengan developer Yang bergabung dalam REI ataupun developer yang berdiri sendiri".

2.4.2. Lembaga Pembiayaan Swadaya Masyarakat (LPSM).

Masyarakat Indonesia lebih 70% tinggal dipedesaan, mereka pada umumnya berpenghasilan yang amat rendah dan tidak tetap sehingga bunga itu dalam melaksanakan pengadaaan rumah, maka belum dapat terjangkau oleh lembaga-lembaga keuangan bukan bank karena tidak mempunyai kreditbilitas perbankan.

Masyarakat dipedesaan menyadari posisi mereka, maka untuk mengatasi, mereka membentuk kelompok sosial yang berusaha secara gotong royong membangun rumah. Lembaga-lembaga swadaya masyarakat yang bersifat gotong royong dan asas kekeluargaan dapat kita lihat sudah berjalan dengan baik yaitu seperti Lembaga Ketahanan Masyarakat Desa (LKMD), Lembaga Swadaya Masyarakat (LSM). Lembaga ini bersifat informal dan jika tetap dibina dan dikembangkan dapat diharapkan mempunyai peranan yang penting dan yang memadai di dalam pembangunan perumahan.

2.4.2. Koperasi.

Peranan koperasi dibidang perumahan disahkan dengan diterbitkannya SK bersama Menteri Koperasi dan Menteri Negara Perumahan Rakyat NO.02/SKB/M/X/1987, tentang penyediaan perumahan dan pemukiman melalui koperasi tanggal 10 oktober 1987 dan keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat NO.11/KPTS/1987, tentang pedoman pengadaan perumahan dengan fasilitas KPR-BTN oleh koperasi.

2.4.3. Yayasan Kas Pembangunan (YKP).

Dalam rangka usaha penyediaan rumah bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah, pada tahun 1954 Jawatan Perumahan Rakyat Pusat memberikan surat edaran pada semua walikota didaerah masing masing sebagai wadah penampung yang disalurkan dari pusat untuk pengadaan rumah. Walikota yang tidak mempunyai pengadaan Yayasan Kas Pembangunan tidak akan memperoleh kredit pembangunan perumahan dari pusat. Pada waktu itu pemerintah merencanakan membentuk Bank Pembangunan Perumahan, yang direncanakan merupakan

sumber dana pinjaman Yayasan Kas Pembangunan didalam melaksanakan pembangunan perumahan Sementara Bank Pembangunan belum terbentuk, maka sumber dana pinjaman Yayasan Kas Pembangunan adalah anggaran belanja pemerintah dan disalurkan melalui Jawatan Perumahan Rakyat.

Modal kerja yayasan ini diperoleh dari pemerintah sebagai pinjaman untuk jangka waktu 25 tahun tanpa bunga dan pinjaman oleh DPRD. Ketua Yayasan Kas Pembangunan adalah Kepala Daerah Tingkat II, dibantu oleh 2 orang pengurus yang ditunjuk oleh DPRD.

2.4.4. Bank-Bank Umum Swasta Nasional.

Adanya berbagai deregulasi pemerintah dibidang keuangan dan perbankan membawa angin segar bagi dunia usaha perbankan di Indonesia. Ini ditandai dengan semakin banyaknya bank umum yang ada di Indonesia. Banyaknya lembaga perbankan yang ada tentu saja upaya peng-rah-an dana masyarakat menjadi lebih efektif yang ada pada gilirannya dapat disalurkan dalam berbagai bentuk kredit.

Kemajuan besar industri real estate di Indonesia juga tidak terlepas dari peranan bank-bank swasta yang bersaing dalam memberikan kredit bagi investor, juga dalam pemberian kredit perumahan.

Akan tetapi peranan bank-bank swasta nasional dalam pembiayaan perumahan belum stabil. Mereka masih mengalami kesulitan dalam mengatur kegiatan pendanaan dan kegiatan penyaluran dana itu, terlebih penyaluran kredit perumahan termasuk kredit

jangka panjang. itulah sebanya ketika pemerintah menetapkan "tingt money policy", bank-bank swasta yang tadinya berlomba-lomba menawarkan KPR bagi masyarakat secara menyetop/menghentikan pemberian kredit dibidang konsumsi ini.

Dari uraian mengenai lembaga-lembaga pembiayaan perumahan di Indonesia, terlihat bahwa selain BTN, lembaga-lembaga pembiayaan lainnya belum memainkan peranan penting, hanya PT Papan Sejahtera yang aktif berperan, tetapi badan ini hanya memberikan kredit bagi golongan masyarakat menengah keatas.

2.5. Tinjauan Teori Tentang Faktor-Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Permintaan Rumah.

2.5.1. Tingkat Bunga.

Dalam transaksi kredit konsumen, konsumen meminjam sejumlah uang dan setuju untuk membayar kembali kemudian hari, konsumen juga setuju membayar bunga untuk penggunaan dana yang dipinjam. Jadi semakin tinggi tingkat bunga akan membuat jumlah uang yang dibayarkan akan semakin besar.

Bagaimana penetapan tingkat suku bunga ini dinegara-negara berkembang.

Menurut Komaruddin, (1991:406).

" Sungguhpun disana sini telah terjadi deregulasi dalam dunia perbankan sebagai pasar uanga yang sangat penting akan tetapi pada kenyataannya dibanyak negara yang sedang berkembang tingkat bunga itu lebih banyak ditentukan oleh pemerintah dari pada ditentukan oleh pasar disektor terorganisasi melalui hukum permintaan dan penawaran oleh karena itu pengaruh perilaku "normal" yang kita kenal sebagai hukum permintaan dan penawaran tidak akan kita jumpai dengan penuh dalam perubahan tingkat bunga".

Pembayaran bunga yang dilakukan oleh konsumen atas kredit yang diambil bergantung pada faktor-faktor berikut:

1. Jumlah pinjaman yang biasa disebut pokok pinjaman/principal.
2. Tingkat bunga pertahun ditentukan (the stated annual interest rate).
3. Sekudel pembayaran kembali.
4. Methode yang digunakan untuk menghitung bunga.

Tingkat suku bunga mempunyai pengaruh yang besar terhadap permintaan akan perumahan, alasannya karena digunakannya bentuk hipotik. Hipotik konvensional (fixed rate) membuat orang yang meminjam, membayar jumlah yang tetap setiap bulan selama masa hidup dari hipotik.

Meskipun naik hanya karena tingkat inflasi yang diperkirakan telah naik, jadi berarti tingkat bunga riil konstan, pembayaran pembayaran harus dilakukan "hari ini" oleh orang yang meminjam akan naik. Jadi pembayaran-pembayaran riil yang dibuat hari ini oleh orang yang meminjam naik meskipun suku bunga riil tidak naik

2.5.2. Tingkat Pendapatan.

Teori yang sederhana hanya mempertimbangkan pendapatan tahun ini saja dalam usah. memperkirakan konsumsi. Namun berbagai penelitian yang dilakukan dengan cermat selama tiga dasawarsa yang lalu menunjukkan bahwa para konsumen tidak hanya mempertimbangkan pendapatan dan konsumsi tahun ini. Mereka mengambil keputusan mengenai konsumsi dengan pandangan lebih jauh dari kondisi ekonomi jangka panjang.

Kenyataan menunjukan bahwa konsumen menentukan tingkat konsumsi mereka sebagian besar dengan dasar prospek pendapatan jangka

panjang ini disebut tingkat pendapatan permanen atau pendapatan menurut daur-hidup, yaitu tingkat pendapatan rata-rata yang diterima seseorang pada situasi ekonomi yang baik maupun buruk.

Jadi berhubungan/berkaitan dengan variabel pendapatan, merpakan pengetahuan yang umum bahwa permintaan perumahan oleh masyarakat tidak berubah dengan setiap perubahan dengan waktu yang singkat dalam pendapatan mereka semua.

Pada saat yang sama secara umum benarlah bahwa permintaan perumahan oleh individu selaras dengan tingkat pendapatan normal mereka. ini menyarankan bahwa kita membutuhkan variabel pendapatan yang terisolasi dari fluktuasi-fluktuasi jangka pendek dalam penerimaan uang dan bantuan pada apa yang kira-kira yang dipercayai orang sebagai tingkat pendapatan normal mereka.

Variabel yang semacam ini ditetapkan oleh Milton F. Sebagai "series of expected or permanent income".

Salah satu konsep penting dari seluruh ilmu ekonomi adalah konsep Product National Bruto atau Gross National Product (GNP). GNP merupakan nilai pasar dari seluruh barang jadi dan jasa yang dihasilkan oleh suatu negara dalam satu tahun tertentu. Penyelidikan tentang pendapatan nasional itu mempunyai peranan penting dan salah satu diantaranya adalah konsep pendapatan nasional dibandingkan dengan jumlah penduduknya (pendapatan perkapita).

Pengukuran pendapatan nasional bisa ditinjau dari dua pendekatan yaitu pendekatan arus barang dan pendekatan arus penghasilan, GNP dapat didefinisikan sebagai seluruh penghasilan faktor produksi (berupa gaji, dan upah buruh, bunga, sewa dan keuntungan yang merupakan biaya untuk menghasilkan barang dan jasa akhir).

Telah kita tegaskan bahwa konsep pendapatan yang relevan bagi gerak tingkah pengeluaran konsumsi adalah disposable income. Akan tetapi apabila kita menggunakan fungsi konsumsi dalam model-model ekonomi makro sederhana maka sebenarnya kita memerlukan suatu hubungan yang berlainan, hubungan antara konsumsi dan produk nasional bruto.

Perhatikan misalnya model Keynes sederhana yang mewujudkan konsep multiplier.

Menurut Ackley Gardner (1983:383).

" Bertambahnya pengeluaran investasi akan menaikkan pendapatan suatu kelipatan dari investasi itu sendiri pada tingkat keseimbangan pendapatan baru, pengeluaran investasi menjadi lebih besar sebagai akibat dari naiknya tingkat pendapatan ".

Dalam perekonomian yang sederhana ini, produk nasional sama dengan pendapatan nasional dan sama dengan disposable income tetapi apabila kita mengintrodusir peranan pemerintah beserta pajak, pengeluaran transfer, pembayaran bunga dan subssidinya dan korporeasi beserta dividen-dividennya yang dapat berbeda dari laba sekarang, maka struktur neraca nasional pun menjadi lebih kompleks.

Bertambahnya pengeluaran investasi berarti beratmbahnya GNP. Tetapi pengeluaran-pengeluaran konsumsi tidaklah bergantung pada GNP melainkan pada disposable income.

Bagi negara-negara berkembang seperti Indonesia belum semua data yang berhubungan dengan pendapatan nasional dapat dapat diperoleh dan kalaupun datanya ada seringkali kurang dapat dipercaya.

Dinegara-negara maju angka-angka mengenai pendapatan seperti GNP, NNP, NI, PI, DI, dapat diperoleh dari catatan pajak pendapatan keluarga dan perseorengan laporan pendapatan, atau

(income statement) dan pajak perusahaan yang bermacam-macam untuk perusahaan-perusahaan dan realisasi anggaran penerimaan dan belanja negara (RAPBN) untuk pemerintah.

Untuk negara-negara yang sudah maju, yang masyarakatnya sudah mempunyai kesadaran tinggi untuk membayar pajak dan pemerintah beserta pegawainya sudah mempunyai kesadaran tinggi untuk menggunakan uang rakyat ini, angka-angka yang berasal dari catatan pajak ini dapat dipercaya.

Untuk Indonesia baru sebagian saja catatan pendapatan ini di peroleh. yang dapat dipercaya adalah pendapatan pemerintah, sedang pendapatan dari perusahaan yang hanya ada untuk perusahaan-perusahaan besar saja, perusahaan-perusahaan sedang dan kecil walaupun ada belum dapat dipercaya.

Oleh karena keterbatasan-keterbatasan inilah maka data yang lengkap tentang pendapatan nasional belum semuanya dapat diperoleh melalui Biro Pusat Statistik dinegara kita. Pendapatan pribadi/ disposable income belum pernah dihitung oleh BPS.

Itulah sebabnya, terlepas dari berbagai keterbatasannya tingkat pendapatan perkapita sering/dapat digunakan sebagai pengganti tingkat pendapatan disposable.

Tingkat pendapatan nasional (GNP) yang kita gunakan haruslah disesuaikan dengan jumlah penduduk, yang kita kenal sebagai "GNP-perkapita" sebabnya, ialah karena pengaruh yang diharapkan oleh Keynes dari kenaikan pendapatan total, adalah pengaruh-pengaruh yang timbul dari naiknya tingkat kemampuan konsumsi konsumen individual. Pengaruh yang timbul oleh kenaikan pendapatan total yang hanya merupakan akibat dari bertambahnya jumlah penduduk

jumlah penduduk agaknya berbeda sama sekali dari pengaruh yang ditimbulkan oleh kenaikan pendapatan total yang sama tetapi disertai dengan jumlah yang stabil dan semakin naiknya pendapatan per kapita jadi jika jangka waktu dari pada yang diperbandingkan itu cukup panjang, atau jika penduduk bertambah dengan cepat maka menggambarkan data pendapatan dan data konsumsi dalam artian per kapita akan memberikan tafsiran yang lebih baik.

2.5.3. Tingkat Inflasi.

Inflasi adalah kenaikan barang-barang pada umumnya, atau dengan perkataan lain turunnya nilai uang yang terus menerus. Ada beberapa teori yang dikemukakan oleh para ahli ekonomi tentang penyebab inflasi ini yang semuanya terangkum dalam dua pandangan, yaitu Demand Pull Inflation serta Cost Push Inflation.

1. Demand Pull Inflation.

Demand pull inflation theory me yatakan bahwa inflasi terjadi karena permintaan agregat melebihi penawaran agregat akan barang-barang dan jasa-jasa.

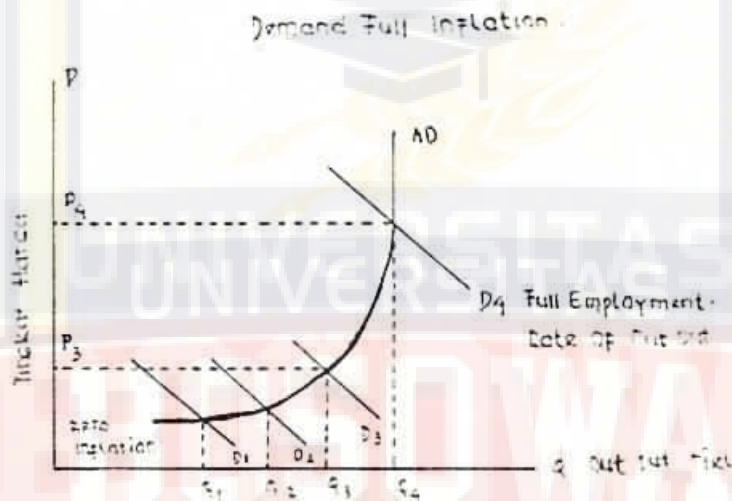
Ada dua teori yang menjelaskan tentang demand pull inflation ini yaitu menurut pandangan klasik dan Keynesian.

Menurut model klasik, kenaikan-kenaikan dalam supplay uang dan velocity tertentu, membawa pada peningkatan dalam total pengeluaran uang. Karena perekonomian sudah berada dalam keadaan full employment, kenaikan permintaan akan mendorong harga-harga naik lebih tinggi. Bagi para ahli ekonomi klasik, inflasi merupakan suatu fenomena moneter.

Dalam model Keynesian, inflasi terjadi ketika jumlah permin-

mintaan agregat akan barang-barang dan jasa-jasa melebihi jumlah penawaran agregat pada tingkat full atau mendekati full employment. Bagi Keynesian karenanya inflasi tidak perlu merupakan suatu fenomena moneter.

Pada gambar II.1. Menunjukkan terjadinya inflasi menurut teori demand pull Keynesian yang disederhanakan.



Pada gambar diatas tersebut (Gbr II.1) tampak kurva penawaran agregat S, menjadi vertikal pada tingkat output mencapai full employment, dimana kepastian produksi sudah maksimal.

Perekonomian mencapai kapasitas penuh pada tingkat output Q4, D1 sampai D4 merupakan kurva-kurva permintaan agregat yang mungkin jika AD naik dari D1 ke D2, maka output akan naik dari Q1 ke Q2 tanpa adanya kenaikan pada tingkat harga.

Jika kurva AD bergeser ke D3 output akan naik ke Q3 tetapi tingkat harga mulai ikut naik. Akhirnya jika kurva AD pindah ke D4

maka out put akan berada pada Q_4 tetapi kenaikan harga/inflasi sudah mulai tinggi. dan sesungguhnya setiap kali kurva AD sepanjang daerah vertikal hanya akan menyebabkan inflasi, sebab tidak mungkin ada peningkatan dalam out put lagi. Sepanjang perekonomian tidak berada dalam kisaran datar (flat-range) dari kurva AD, kenaikan dalam permintaan akan mendorong naiknya harga-harga.

2. Cost Push Inflation.

Teori mengenai cost push inflation telah menjadi teori yang populer. Teori ini mencoba menjelaskan mengapa harga-harga naik ketika perekonomian belum berada pada tingkat full employment. menurut teori ini ada tiga faktor penyebab terjadinya inflasi yaitu:

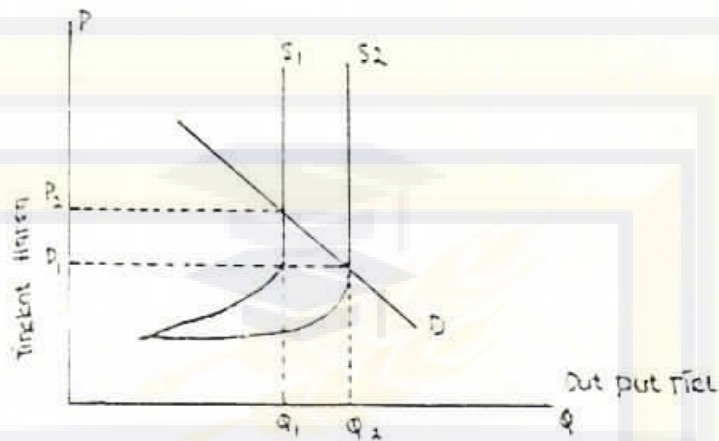
1. Union monopoly power (kekuasaan serikat pekerja untuk menuntut kenaikan upah).
2. Big business monopoly power (kekuasaan perusahaan besar dalam menentukan harga).
3. Naiknya harga-harga bahan mentah/raw material.

Pada gambar II.2. menunjukkan bagaimana inflasi ini terjadi. Suatu kenaikan dalam tingkat-tingkat upah atau kenaikan dalam harga-harga bahan mentah menyebabkan kurva penawaran untuk turun dari S_1 ke S_2 , dengan permintaan agregat tertentu D , tingkat harga akan naik dari P_1 ke P_2 dan tingkat out put ke riel nasional turun dari Q_1 ke Q_2 .

Untuk itu kita dapat melihat dengan lebih jelas kurva Cost push Inflation disebelah.

GAMBAR II.2.

Cost push Inflation



Seringkali dinyatakan bahwa setiap orang dirugikan oleh inflasi. Tetapi karena pengeluaran satu orang merupakan penerimaan bagi orang lain, sukarlah untuk membayangkan bagaimana hal ini bisa terjadi. Harga-harga yang lebih tinggi yang dibayar oleh pembeli pada gilirannya pasti berarti penerimaan yang lebih tinggi bagi penjual.

Ini diketahui dari persamaan perhitungan pendapatan nasional yang menyatakan nilai pasar dari semua barang-barang dan jasa-jasa akhir sama dengan pendapatan nasional.

Mungkin yang dimaksud adalah selama inflasi tingkat harga untuk barang yang kita beli naik lebih cepat dari pada gaji/upah yang kita terima, ini berarti penurunan dari pendapatan riil berupa gaji maupun upah. Itulah sebabnya dikatakan inflasi cenderung

merugikan orang yang berpenghasilan tetap. Kombinasi dari tingginya tingkat bunga hipotik rumah dan harga-harga pasar dari perumahan baru yang lebih tinggi akhir-akhir ini telah menyebabkan kenaikan dalam pembayaran angsuran bulan kredit perumahan dan telah membuat banyak keluarga tersingkir dari pasar perumahan. Sebagai suatu contoh, suatu keluarga yang membayar uang muka 10% pada rumah yang berharga \$ 40.000 ditahun 1974 ketika suku bunga hipotik konvensional berkisar $8\frac{1}{2}$ hingga 9% akan menghadapi pembayaran setiap bulan (termasuk pajak dan asuransi) sekitar \$ 350 sampai \$ 400. Selama tahun 1985, rumah yang sama akan berharga sekitar \$ 100.000. dengan bunga hipotik sekitar 12% dengan demikian pembayaran hipotik pembayaran rumah rata-rata akan berkisar \$ 1.000 perbulan, tergantung pada syarat-syarat/jangka waktu dari pinjaman.

Beberapa faktor diperhitungkan untuk kenaikan dramatis dalam biaya/ongkos pemilikan rumah. Secara pasti informasi telah memainkan peranan penting/kunci dalam menaikkan biaya bangunan, khususnya harga-harga kayu dan material-material lainnya dan peningkatan ini diteruskan kepada konsumen.

Naiknya harga-harga barang secara umum, dengan tingkat pendapatan yang tetap membuat orang mengatur kembali rencana pembelanjannya atas barang-barang dan jasa-jasa.

Konsumen akan mengutamakan pembelian barang-barang kebutuhan pokok atau yang dirasakannya mendesak dan menunda pembelian barang-barang yang dirasakan belum perlu.

Naiknya harga-harga termasuk rumah, menyebabkan nilai kekayaan riil masyarakat menurun dan bagian pendapatan yang harus di

sisihkan dalam pembelian rumah ini semakin besar. Pembelian rumah dengan kredit bank, tidaklah berarti bank membayar seluruhnya harga rumah yang dibeli konsumen.

Ada maksimum kredit yang bersedia diberikan bank, sisanya harus dibayar sendiri oleh konsumen kepada developer, ini yang disebut DP (down payment = uang muka).

Naiknya harga rumah menyebabkan uang muka/DP yang harus dibayar meningkat, juga maksimum kredit yang harus diambil juga naik. Ini semua akan memberatkan konsumen dalam membeli rumah.

Inflasi yang terjadi menyebabkan tingkat bunga nominal yang harus dibayarkan bank kepada orang yang menyimpan uang di bank bank naik walaupun tingkat bunga riil konstan.

Jika lembaga pembiayaan hipotik tidak menaikkan bunga tabungan dan deposito mereka, para deposan dan penabung akan mengalihkan uang mereka kepada lembaga-lembaga keuangan/bank yang menawarkan tingkat bunga yang lebih menarik.

Ini berarti dana bagi pembiayaan hipotik semakin berkurang dengan tingkat permintaan kredit hipotik semakin berkurang, dengan tingkat permintaan kredit hipotik tertentu menyebabkan bunga kredit hipotik meningkat dan ini akan mengurangi permintaan rumah

Jadi inflasi membuat dana lembaga/bank pembiayaan perumahan langka atau membuat bank harus membayar para deposan dan penabung mereka lebih tinggi, yang pada akhirnya biaya ini ikut merembes pada debitur.

2.6. Tinjauan Hasil Penelitian Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Perumahan.

Kurangnya penelitian dibidang permintaan akan perumahan dapat dijelaskan oleh kesulitan-kesulitan yang ditemui dalam penelitian ini. Pertama-tama adalah datanya jauh dari ideal, juga kadang-kadang hasil estimasi menyimpang dari hasil yang sebenarnya. Dimana efek aktual kadang-kadang lebih besar dan terkadang lebih kecil dari rata-rata yang dihitung karena adanya komponen " error " dalam hubungan yang diestimasi, seringkali ada juga variabel yang seharusnya dimasukkan dalam perhitungan tetapi tidak dimasukkan karena ketidakmampuan dalam mengumpulkan data.

Salah satu study penelitian permintaan akan perumahan pernah dilakukan di Amerika Serikat pada tahun 1960-an, yaitu penelitian yang dilakukan oleh Richard F.Muth.

Study penelitian Muth mengenai perumahan adalah bahwa elastisitas harga dan pendapatan adalah sekitar satu (mungkin lebih), dan bahwa elastisitas bunga adalah besar. Berdasarkan hasil penelitian Richard F.Muth ini, maka ditemukan bahwa variabel-variabel seperti pendapatan secara langsung berpengaruh positif terhadap permintaan akan perumahan dan sebaliknya dengan harga dan tingkat bunga yang berpengaruh negatif terhadap permintaan akan perumahan.

Untuk dapat memperoleh gambaran mengenai pengaruh suku bunga kredit rumah maupun pengaruh faktor-faktor lainnya terhadap permintaan akan perumahan, dapat kita lihat dari hasil penelitian yang dilakukan di Amerika Serikat pada tahun 1970-an sampai pada tahun 1980-an.

Harga rata-rata rumah tinggal di Amerika Serikat meningkat dua kali lipat antara tahun 1974 dan 1980, naik diatas \$ 83.000, dalam tahun-tahun terakhir. Diawal tahun 1980-an resesi dan harga harga energi yang tinggi secara signifikan menurunkan permintaan akan rumah-rumah yang baru. Tingginya harga rumah ini membuat para pemberi pinjaman yaitu lembaga-lembaga keuangan bersedia meluaskan kreditnya untuk periode waktu yang lebih panjang untuk mengimbangi kenaikan harga ini. (rata-rata jatuh tempo untuk kredit rumah konvensional naik dari sekitar 26 tahun ditahun 1974 menjadi lebih dari 28 tahun ditahun 1985).

Kombinasi dari tingginya tingkat bunga kredit ini dan tingginya harga pasar perumahan di Amerika Serikat, ini telah amat meningkatkan pembayaran kredit setiap bulan dan membuat banyak orang atau keluarga tersingkir dari pasar perumahan, sehingga pemilikan rumah hanya dapat dijangkau oleh orang-orang yang berpendapatan tinggi atau yang mempunyai sumber-sumber penghasilan lain.

Jadi berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan di Amerika-Serikat, kita dapat mengambil kesimpulan bahwa memang ada tiga variabel penting yang sangat berpengaruh terhadap permintaan akan perumahan, yaitu tingkat pendapatan, tingkat inflasi, tingkat suku bunga kredit perumahan, serta harga perumahan itu sendiri.

2.7. Peranan Dan Jenis-Jenis Suku Bunga.

Setiap study tentang sistem pasar menyatakan bahwa harga harga mengalokasikan sumber-sumber dalam perekonomian. Begitu juga bunga/interst dinyatakan sebagai harga yang mengalokasikan loanable/kredit bagi konsumen dan dunia usaha.

Pengusaha satu sama lain dalam memperoleh kredit begitu pula dengan para konsumen. Dalam praktek dana-dana/kredit akan di peroleh perusahaan-perusahaan yang sangat profitable dan juga kredit akan mengalir pada konsumen yang bersedia membayar lebih tinggi dengan mengkonsumsi sekarang.

Dengan mengalirkan kredit pada penawar tertinggi, tingkat bunga mengalokasikan konsumsi melalui waktu.

Tingkat bunga membuat orang yang " present Orented " bersedia membayar lebih tinggi untuk mengkonsumsi sekarang.

Juga dengan tingkat bunga yang lebih tinggi, membuat orang yang " future oriented " lebih suka mengkonsumsi sekarang lebih sedikit dan mengkonsumsi lebih dimasa depan.

Tingkat bunga memainkan beberapa peranan atau fungsi yang berbeda dan penting dalam perekonomian yaitu:

1. Tingkat bunga menolong menjamin bahwa tabungan-tabungan yang ada akan mengalir kedalam bentuk investasi untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi.
2. Tingkat bunga menjatah penawaran kredit yang ada, umumnya memberikan loanable funds bagi proyek-proyek investasi dengan tingkat pengembalian yang tinggi.
3. Tingkat bunga yang menyeimbangkan supplay uang nasional dengan permintaan uang masyarakat.
4. Tingkat bunga juga merupakan alat kebijaksanaan pemerintah yang penting karena tingkat bunga mempengaruhi volume tabungan dan investasi. Jika perekonomian tumbuh sangat lambat dan pengangguran meningkat, pemerintah

dapat menggunakan alat-alat kebijaksanaannya untuk menurunkan suku bunga dalam mendorong pinjaman dan investasi. Di lain pihak perekonomian yang telah mengalami inflasi yang cepat membutuhkan kebijaksanaan suku bunga yang lebih tinggi untuk menurunkan baik pinjaman maupun pengeluaran.

Pembayaran bunga yang dilakukan oleh konsumen atas kredit yang diambil bergantung pada faktor-faktor berikut:

1. Jumlah pinjaman yang biasa disebut pokok pinjaman atau principal.
2. Tingkat bunga pertahun yang ditentukan (the stated annual interest rate).
3. Sekudel pembayaran kembali.
4. Methode yang digunakan untuk menghitung bunga.

Tingkat bunga mempunyai pengaruh yang besar terhadap permintaan akan perumahan. Alasannya adalah karena sebagian besar rumah dibeli dengan bantuan pembiayaan hipotik.

Pembayaran kembali tiap bulan oleh orang yang meminjam naik kira-kira dua kali lipat apabila suku bunga naik dua kali lipat. Jadi komponen penting dari biaya untuk memiliki rumah naik hampir sebanding dengan suku bunga.

Karena itu tidak mengherankan bahwa permintaan akan perumahan sangat peka terhadap suku bunga.

Suku bunga nominal juga mempengaruhi pemilikan rumah. Alasannya karena digunakannya bentuk hipotik.

Hipotik konvensional (*fixed rate*) membuat orang yang meminjam membayar jumlah yang tetap setiap bulan selama masa hidup dari hipotik.

Meskipun suku bunga naik hanya karena tingkat inflasi yang diperkirakan telah naik, jadi tingkat bunga riil konstan, pembayaran-pembayaran yang harus dilakukan "hari ini" oleh orang-orang yang meminjam akan naik. Jadi pembayaran-pembayaran riil yang dibuat hari ini oleh orang yang meminjam naik apabila suku nominal naik.

Ada berbagai jenis instrumen bunga untuk kredit hipotik seperti:

- a. *Fixed rate mortgage*.
- b. Variabel rate mortgage.
- c. *Adjustable mortgage*, dan lain-lain.

Fixed Rate Mortgage (FRM), merupakan penetapan bunga dimana tingkat bunganya diatur pada waktu pinjaman hipotik dibuat dan tidak berubah selama masa pinjaman. Jangka waktu dan ukuran pembayaran setiap bulan biasanya juga tetap.

Variabel Rate Mortgage (*FRM*), kontrak tingkat bunga yang di khususkan dalam pinjaman hipotik terikat pada tingkat bunga lain, yang sensitif terhadap kondisi-kondisi penawaran dan permintaan sekarang dalam pasar terbuka, pentingnya tingkat-tingkat bunga variabel adalah untuk membuat sesuatu tingkat bunga hipotik yang berubah ketika biaya uang berubah. Tidak seperti tingkat bunga hipotik yang tetap dimana pembayaran pokok pinjaman dan bunga tetap tidak berubah selama jangka waktu hipotik, dalam tingkat bunga variabel.

Bisa terjadi kenaikan dalam pembayaran atau kenaikan dalam porsi pembayaran akan bunga ketika beberapa indeks bunga yang terkait.

Penentuan tingkat bunga KPR-BTN adalah sebagaiberikut, dalam KPR-Bank Tabungan Negara suku bunganya pada umumnya seperti dinegara-negara lain diperhitungkan secara annuitet, dimana perhitungan hasil bunga bagi bank lebih tinggi dibandingkan dengan sistem bunga tunggal. Bertambah lama jangka waktu kreditnya maka bertambah besar pula bunga efektif yang sebenarnya diterima oleh bank.

UNIVERSITAS
UNIVERSITAS

BOSOWA

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

3.1. Daerah Penelitian.

Untuk memperoleh data kuantitatif maka peneliti mengadakan penelitian pada instansi/badan yang terkait, daerah penelitian atau tempat penelitian adalah Bank Tabungan Negara Cabang Ujung-Pandang. Dari sinilah sumber data yang diperlukan bagi penelitian ini.

Adapun sejarah Bank Tabungan Negara ini, yaitu kegiatannya menyangkut hajat hidup orang banyak, yaitu soal papan atau perumahan. Bank pemerintah ini mempunyai 17 kantor cabang pada bulan desember 1990 menjadi 42 buah.

Bank Tabungan Negara mengalami perkembangan status dari bank tabungan, kemudian menjadi bank umum dan akhirnya menjadi bank devise

Periode perkembangan BTN dimulai sejak zaman Hindia Belanda dengan dikeluarkannya Koninlijk Besault NO.27 tahun 1937, hingga dibentuknya Bank Tabunga Negara berdasarkan UU NO.2 tahun 1968. Bank Tabungan Negara bermula dari Postpaarbank, yang bertujuan untuk membiasakan masyarakat gemar menabung dan sekaligus mengenalkan lembaga perbankan.

Kemudian pada tanggal 1 April 1942, Jepang mendirikan Tyokin Kyoku yang programnya juga mengajak agar masyarakat gemar menabung. Tetapi program pemerintah Jepang ini kurang berhasil, karena masyarakat merasakan sebagai paksaan.

Dalam era kemerdekaan, pemeritah Republik Indonesia meneruskan Tyokin Kyoku dan diberi nama Bank Tabunga Pos.

Adanya aksi militer Belanda yang kembali memasuki Indonesia dan menguasai beberapa daerah, maka Bank Tabungan Pos tidak dapat bekerja dengan baik. Pemerintah RI di Yogyakarta pada bulan juni 1948 membuka Bank Tabunga Pos RI. Maksudnya untuk membereskan kembali Bank Tabungan Pos, yang telah kocar kacir akibat aksi militer Belanda tersebut.

Dari nama kantor Tabungan Pos RI kemudian diganti dengan nama Bank Tabungan Pos yang diganti lagi menjadi Bank Tabungan Negara berdasarkan UU NO.2 tahun 1964. Tetapi inipun harus mengalami masa-masa sulit, karena pada tahun 1965 semua bank milik negara dilebur kedalam satu bank tunggal yaitu Bank Negara Indonesia. Bank Tabungan Negara masuk menjadi Bank Negara Indonesia unit V.

Memasuki era orde baru pembangunan dibidang ekonomi berang sur-angsur diperbaiki, demikian juga halnya dibidang moneter dan perbankan. Dengan UU NO 14 tahun 1967 tentang ketentuan pokok perbankan, maka bank-bank dikembalikan lagi dengan struktur baru termasuk didalamnya Bank Tabungan Negara, yang didirikan berdasarkan Undang-Undang NO.20 tahun 1968. Bank Tabungan Negara sebagai Bank Tabungan milik negara, fungsi dan tugasnya meningkatkan peng erahaan dana-dana masyarakat, terutama dalam bentuk tabungan guna perbaikan ekonomi rakyat dan pembangunan nasional.

Dalam rangka peng erahan dana bagi pembiayaan program pembangunan . maka Bank Tabungan Negara telah melakukan kerja sama dengan Perum Pos dan Giro, yang mempunyai 3.000 lebih jaringan yang tersebar diseluruh Indonesia. Surat Menteri Keuangan RI NO.B49/MK/IV 1974, tertanggal 29 Januari 1974.

Menunjuk Bank Tabungan Negara untuk menyediakan kredit pemilikan rumah bagi masyarakat. Dari sinilah lahir Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara.

Dari surplus tabungan yang semakin meningkat, misalnya penabung tabanas-BTN tercatat 5.000.000, orang, Bank Tabungan Negara memanfaatkannya untuk pembiayaan pembangunan perumahan rakyat terutama perumahan bagi golongan menengah kebawah.

Oleh karena kegiatan pembangunan perumahan untuk masyarakat golongan menengah kebawah memerlukan dana yang tidak sedikit maka BTN pada bulan Oktober 1989 memperoleh izin untuk beroperasi sebagai bank umum. Dengan demikian BTN dapat memperoleh sumber sumber dana murah seperti deposito, giro, disamping tabungan, juga bisa ikut kliring di Bank Indonesia.

Dalam rangka memperoleh sumber-sumber dana untuk pembiayaan pembangunan perumahan Bank Tabungan Negara meningkatkan statusnya lagi, dari bank umum menjadi bank devisa mulai bulan Juli 1991. Ini berarti BTN dapat melakukan transaksi valuta asing. Lebih dari itu dapat memperoleh offshore loans, seperti dilakukan bank-bank devisa lain.

3.2. Sumber Dan Cara Pengumpulan Data.

3.2.1. Sumber Data.

Untuk menunjang kelengkapan dalam penulisan ini, penulis memperoleh data yang bersumber dari data:

1. Data Primer.

Yaitu data yang diperoleh secara langsung pada obyek penelitian yaitu Bank Tabungan Negara.

2. Data Skunder.

Yaitu data yang diperoleh dari hasil penelitian melalui study kepustakaan yaitu mencari informasi tentang masalah-masalah yang diteliti melalui buku-buku, majallah-majallah, serta artikel-artikel lainnya yang menyangkut masalah yang akan diteliti.

3.2.2. Metode Pengumpulan Data.

Dalam penulisan skripsi ini penulis menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut.

1. Data Kuantitatif.

Data ini berupa data time series dari tahun 1977 sampai tahun 1991, terdiri dari data realisasi KPR-BTN dalam unit rumah, tingkat bunga KPR-BTN.

2. Data Kualitatif.

Data ini merupakan data yang diperoleh dari hasil study kepustakaan dan dari berbagai artikel yang berguna bagi analisa pembahasan masalah ini.

3.3. Metode Analisis.

Metode analisis yang dapat digunakan oleh penulis dalam pembahasan skripsi ini adalah analisis regresi linear sederhana dengan rumus sebagai berikut:

$$Y = a + bX$$

Dimana: Y = Jumlah perintaan rumah perunit.

X = Tingkat suku bunga.

a dan b = Merupakan koefisienya.

Rumusan normal guna mencari koefisien a dan koefisien b diatas mempunyai persamaan umum yaitu :

$$a = \bar{Y} - b\bar{X}$$

$$b = \frac{n \cdot \sum XY - \sum X \cdot \sum Y}{n \cdot \sum X^2 - (\sum X)^2}$$

Kemudian dilanjutkan dengan pengujian yang dikenal dengan statistik uji t, hal ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$t = \frac{b}{\sum b}$$

Dimana:

$$b = \frac{\sum e}{\sqrt{\sum Y^2}}$$

$$\sum e = \sqrt{\frac{1}{n-2} (\sum Y^2 - b^2 \sum X^2)}$$

$$\sum X^2 = \sum X^2 - n(\bar{X})^2$$

$$\sum Y^2 = \sum Y^2 - n(\bar{Y})^2$$

$$\sum XY = \sum XY - n(\bar{X})(\bar{Y})$$

3.4. Kerangka Operasional

Adepun pembatasan-pembatasan yang dipakai disini adalah sebagai berikut:

1. Tingkat permintaan akan rumah dinyatakan dalam realisasi Kredit Pemilikan Rumah dalam jumlah unit rumah yang di bangun oleh pihak swasta melalui fasilitas KPR-BTN.
2. Tingkat suku bunga KPR-BTN yaitu tingkat suku bunga yang harus dibayar oleh debitur (penerima kredit) kepada BTN atas pengambilan KPR.

BAB IV

PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN

4.1. Analisa Pengaruh Tingkat Suku Bunga Terhadap Permintaan Rumah KPR-BTN Dengan Menggunakan Metode Statistik.

Untuk memperhitungkan besarnya pengaruh secara kuantitatif dari pembahasan suatu kejadian serta untuk memperkirakan dan meramalkan kejadian-kejadian tersebut, maka perlu kita melakukan analisa. Dalam hal pembahasan tersebut kita dapat melihat bagaimana tingkat suku bunga KPR-BTN yang dianggap sebagai variabel independen (bebas) terhadap permintaan rumah yang dianggap pula sebagai variabel dependen (terikat) melalui fasilitas KPR Bank Tabungan Negara.

Sebagai alat analisis yang digunakan adalah analisis statistik yang disebut dengan regresi linear sederhana ini bertujuan untuk menyelidiki pengaruh antara 2 (dua) variabel. Walaupun demikian sasaran penyelidikan dalam 2 (dua) variabel agaknya berbeda satu sama lainnya.

Analisis regresi linear sederhana tersebut dimulai dengan membuat tabel berdasarkan data sampel, kemudian menaksir pengaruh itu, dan akhirnya menguji keberartiannya atau kesamaan regresinya yang akan diperoleh melalui perhitungan yang bersangkutan.

Hal tersebut diatas dimaksudkan untuk membantu pimpinan serta para staf yang terkait kedalam KPR-BTN untuk pengambilan keputusan yang berhubungan dengan kebijaksanaan tingkat suku bunga terhadap permintaan rumah agar lebih terarah pada tujuannya.

Selanjutnya perlu diketahui bahwa, untuk melakukan pengujian dan analisis regresi linear sederhana yang terdiri dari 2 (dua) variabel ini maka, digunakan statistik uji t, jika koefisien a dan koefisien b telah diketahui terlebih dahulu, dalam hal ini berdasarkan pengetahuan penulis, bahwa tingkat suku bunga sedikit banyaknya akan mempengaruhi tingkat permintaan rumah.

Untuk lebih jelasnya bagaimana penggunaan metode regresi linear sederhana terhadap pengaruh tingkat suku bunga dan permintaan rumah KPR-BTN maka penulis akan menyajikan sebuah tabel sebagai berikut:

UNIVERSITAS
UNIVERSITAS

BOSOWA

TABEL
Perhitungan Permintaan Rumah dan Tingkat
Suku Bunga KPR-BTN Tahun 1977-1991

Thn	Y	X	XY	Y ²	X ²
1977	17	9	153	289	81
1978	543	9	4.887	294.849	81
1979	1.650	9	14.850	2.722.500	81
1980	7.630	9	68.670	58.216.900	81
1981	8.557	9	77.013	73.222.249	81
1982	4.010	12	48.120	16.080.100	144
1983	3.093	12	37.116	9.566.649	144
1984	5.829	12	69.948	33.977.241	144
1985	1.235	12	14.820	1.525.225	144
1986	5.619	12	67.428	42.497.361	144
1987	6.720	15	100.800	45.158.400	225
1988	5.446	20	109.320	29.877.156	400
1989	9.088	21	190.848	82.591.744	441
1990	13.598	21	285.588	184.905.604	441
1991	6.670	22	146.740	44.488.900	484
<hr/>					
$\Sigma Y =$	79.815	$\Sigma X =$ 204	$\Sigma XY =$	$\Sigma Y^2 =$	ΣX^2
			1.237.351	6.144.313.671	3.116

Sumber Data: Bank Tabungan Negara.

- Data telah diolah.

Menurut tabel tersebut jumlah permintaan rumah dari tahun 1977 sampai tahun 1991 mengalami peningkatan, namun perlu adanya suatu pembuktian apakah kenaikan jumlah permintaan rumah melalui KPR-BTN dipengaruhi oleh tingkat suku bunga yang digunakan. Hal ini dapat diketahui dengan menggunakan pendekatan secara statistik dengan rumus Regresi Linear Sederhana sebagai berikut:

$$Y = a + bX$$

Dimana: Y = Jumlah permintaan rumah.

X = Tingkat suku bunga kredit.

a, b = koefisien.

Koefisien a dan b dapat diperoleh dengan menggunakan rumus sebagai berikut:

$$b = \frac{n \cdot \sum XY - \sum X \sum Y}{n \cdot \sum X^2 - (\sum X)^2}$$
$$a = \bar{Y} - b\bar{X}$$

Kemudian berdasarkan data tersebut diatas dilakukan pula pengujian dengan menggunakan rumus:

$$t_0 = \frac{b}{S_b}$$

Dimana:

$$S_b = \frac{se}{\sqrt{\sum Y^2}}$$

$$s_e = \sqrt{\frac{1}{n-2} (\sum Y^2 - b^2 \sum X^2)}$$

$$\sum X^2 = \sum X^2 - n (\bar{X})^2$$

$$\sum Y^2 = \sum Y^2 - n (\bar{Y})^2$$

$$\sum XY = \sum XY - (\sum X)(\sum Y)$$

Untuk mengetahui hasil dari jumlah permintaan rumah digunakan rumus sebagai berikut:

$$\begin{aligned} Y &= \frac{\sum Y}{n} \\ &= \frac{79.815}{15} \\ Y &= 5.321 \end{aligned}$$

Sedangkan untuk mengetahui hasil dari tingkat suku bunga kredit digunakan rumus sebagai berikut:

$$\begin{aligned} X &= \frac{\sum X}{n} \\ &= \frac{204}{15} \\ X &= 13,6 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} b &= \frac{n \cdot \sum XY - \sum X \sum Y}{n \cdot \sum X^2 - (\sum X)^2} \\ &= \frac{15 (1.237.351) - (204)(79.815)}{15 (3.116) - (3.116)^2} \\ &= \frac{18.560.265 - 16.282.260}{46.740 - 41.616} \end{aligned}$$

$$= \frac{2.278.005}{5.124}$$

$$b = 444,575.$$

$$a = \bar{Y} - b\bar{X}$$

$$= 5.321 - 444.575 (13,6)$$

$$= 5.321 - 6.046.227$$

$$a = - 725.227$$

Berdasarkan hasil perhitungan diatas, maka dapat diperoleh persamaan regresinya sebagai berikut:

$$Y = -725.227 + 444,575 X$$

Dengan menggunakan rumus statistik uji t serta standar eror diatas maka hasil perhitungannya akan dapat diperoleh sebagai berikut:

$$\begin{aligned}\sum X^2 &= \sum X^2 - n (\bar{X})^2 \\ &= 3.116 - 15 (13,6)^2 \\ &= 3.116 - 2.774,4 \\ &= 341,6\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\sum Y^2 &= \sum Y^2 - n (\bar{Y})^2 \\ &= 614.431.361 - 15 (5.321)^2 \\ &= 614.431.361 - 424.695.615 \\ &= 189.735.752\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\sum XY &= \sum XY - n (\bar{X}) (\bar{Y}) \\ &= 1.237.351 - 15 (13,6) (5,321) \\ &= 1.237.351 - 1.085.484 \\ &= 151.867\end{aligned}$$

Dari hasil perhitungan tersebut maka dapat pula mencari dan menentukan kesalahan baku (standar eror) sebagaimana dirumuskan dibawah ini:

$$\begin{aligned}
 s_e &= \sqrt{\frac{1}{n-2} (y^2 - b^2 x^2)} \\
 &= \sqrt{\frac{1}{13} (189.735.752 - 444.575^2 (341))} \\
 &= \sqrt{\frac{1}{13} (189.735.752 - 67.516.191,5)} \\
 &= \sqrt{\frac{1}{13} (122.219.560,5)} \\
 s_e &= \sqrt{9.401.560,5} \\
 s_e &= 3.006.187
 \end{aligned}$$

Jadi sebenarnya standar eror didapatkan dengan nilai 3.066.187 dengan demikian maka dapat dihitung nilai standar baku dengan menggunakan rumus:

$$\begin{aligned}
 s_b &= \frac{s_e}{\sqrt{\sum x^2}} \\
 &= \frac{3.066.187}{341,6} \\
 &= \frac{3.066187}{18,48}
 \end{aligned}$$

$$s_b = 165.919$$

Setelah koefisien a dan b serta standar eror dapat diketahui hasilnya, maka selanjutnya akan dianalisa berdasarkan metode statistik uji t dengan persamaan umum strategi sebagai berikut:

$$\begin{aligned}t_0 &= \frac{b}{Sb} \\ &= \frac{444.575}{165.919} \\ &= 2.679\end{aligned}$$

Berdasarkan pengujian diatas menunjukkan gambaran bahwa hipotesis layak untuk ditolak (tidak dapat diterima) dimana t lebih kecil apabila dibandingkan dengan hasil perhitungan yaitu dapat ditulis sebagai berikut:

$$t \text{ (tabel = 0,05,13)} = 2,1604$$

$$t \text{ (hitung = 2,679 } t \text{ (0,05)} = 2,1604.$$

$$(2,679 > 2,1604)$$

Ini berarti variabel Y dan X mempunyai hubungan positif atau dapat juga diketahui besarnya jumlah akan pengaruh suku bunga KPR-BTN serta faktor-faktor lain yang dapat mempengaruhi permintaan rumah yang menggunakan fasilitas KPR-BTN, maka dengan demikian hipotesa yang diajukan penulis tidak dapat terbukti.

Berdasarkan hasil penelitian tersebut, maka jumlah permintaan rumah dari tahun 1977 hingga tahun 1991 mengalami peningkatan. Dengan adanya suatu pembuktian bahwa kenaikan jumlah permintaan rumah melalui KPR-BTN sangat berpengaruh terhadap tingkat suku bunga.

Hal ini dapat diketahui dengan menggunakan pendekatan secara statistik serta memakai rumus regresi linear sederhana dengan dibantu pengujian statistik uji t, ini digunakan untuk mengetahui apakah tingkat permintaan rumah mempunyai pengaruh yang nyata terhadap tingkat suku bunga KPR-Bank Tabungan Negara, serta untuk mengetahui apakah hipotesa dapat diterima atau ditolak.

Berdasarkan hasil perhitungan koefisien a dan koefisien b maka diperoleh persamaan regresinya yaitu:

$$\hat{Y} = -725.227 + 444.575 X$$

Dari hasil perhitungan dengan menggunakan statistik uji t maka kita dapat menentukan kesalahan baku (standar eror) dengan menggunakan rumus

$$s e = \sqrt{\frac{1}{n-2} (Y^2 - b^2 \cdot X^2)}$$

Dari hasil perhitungan tersebut maka didapatkan standar erornya dengan nilai: 3.006.187.

Dengan demikian maka dapat dihitung nilai standar bakunya (sb) yaitu: 165.919 dengan menggunakan rumus:

$$sb = \frac{se}{\sqrt{\sum X^2}}$$

Setelah kita mengetahui hasil dari koefisien a dan b

serta standar erornya, maka didapatkan hasil dari t hitung sebesar 2.676 dengan menggunakan rumus:

$$t_0 = \frac{b}{Sb}$$

Berdasarkan hasil pengujian dengan memakai rumus tersebut menunjukkan bahwa hipotesa tidak dapat diterima.

Ini berarti bahwa selain tingkat suku bunga KPR-BTN ada faktor lain yang dapat mempengaruhi tingkat permintaan rumah yang menggunakan fasilitas KPR-BTN ini.

UNIVERSITAS
UNIVERSITAS

BOSOWA

4.2. Tingkat Suku Bunga KPR-Bank Tabungan Negara.

Tingkat suku bunga KPR-BTN bukanlah murni, tingkat suku bunga pasar yang terjadi akibat interaksi/pertemuan permintaan dan penawaran Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara. Yang berlaku sekarang ini adalah suatu sistem pembiayaan yang dananya bersumber dari:

1. Pemerintah dalam hal ini departemen keuangan yang berbentuk equity (penyertaan modal pemerintah). Atas dana yang diterimanya dari pemerintah ini, BTN tidak membayar bunga.
2. Kredit likuiditas Bank Indonesia yang berbunga sangat murah dan rendah.
3. Pinjaman Bank Dunia, yang berbunga rendah.
4. Sumber dana yang dihimpun sendiri oleh Bank Tabungan Negara melalui Tabanas/Taska maupun produk-produk tabungan lainnya, serta melalui deposito yang dihimpun (dimulai sejak tahun 1989). Atas dana yang dihimpun dari masyarakat Bank Tabungan Negara membayar tingkat bunga sesuai dengan tingkat bunga pasar yang berlaku.

Tingkat bunga kredit Pemilikan Rumah-BTN untuk permintaan rumah oleh masyarakat tidaklah sama untuk berbagai tipe rumah. Untuk tipe rumah yang kecil, tingkat bunga yang dibayarkan relatif rendah/murah dibandingkan dengan tingkat bunga yang lebih tinggi bagi pembelian rumah yang bertipe besar.

Inilah yang dinamakan sistem "cross-subsidi" dimana dianggap pembeli rumah bertipe kecil.

Jadi misalkan untuk membeli rumah T 21, membayar bunga sebesar 15%, sedangkan untuk T 70 sebesar 25%, maka sebenarnya suku bunga rata-rata KPR-Bank Tabungan Negara sebesar 20%, dapatlah di anggap pembeli rumah T 70 mensubsidi pembeli rumah T 21 sebesar 5%. Tingkat bunga KPR-Bank Tabungan Negara ini sebenarnya cukup murah dan rendah apabila dibandingkan dengan tingkat bunga pinjaman lainnya, baik berupa pinjaman investasi maupun pinjaman konsumsi.

Ini semua tidak terlepas dari adanya subsidi pemerintah untuk kredit ini, yang merupakan wujud campur tangan pemerintah dibidang program pembangunan perumahan ini.

Karena kalau ditinjau dari dana yang berhasil dihimpun sendiri oleh Bank Tabungan Negara, seperti tingkat bunga tabungan tampak bahwa tingkat bunga dana Bank Tabungan Negara ada yang lebih tinggi dibanding dengan tingkat bunga Kredit Pemilikan Rumah-BTN.

Kombinasi dari tingginya tingkat bunga kredit ini dan tingginya harga pasar perumahan di Indonesia ini, telah amat meningkat pembayaran kredit setiap bulan dan membuat banyak orang/keluarga tersingkir dari pasar perumahan.

Hal ini mengakibatkan pemilikan rumah hanya dapat dijangkau oleh orang-orang yang berpendapatan menengah keatas atau yang mempunyai sumber-sumber penghasilan lain/tambahan selain penghasilan tetap.

BAB V

SIMPULAN DAN SARAN

5.1. Simpulan.

Setelah melihat uraian yang telah dikemukakan pada analisa pembahasan, maka penulis mencoba menarik beberapa kesimpulan berdasar hasil perhitungan regresi sebagai berikut:

1. Berdasarkan hasil analisa statistik uji t, tingkat permintaan rumah mempunyai pengaruh yang nyata biasa (signifikan) terhadap tingkat suku bunga, dengan demikian hipotesa tidak dapat diterima karena perbandingan antara t hitung dengan t tabel adalah: $2,679 > 2,1604$.
2. Berdasarkan hipotesis yang diajukan oleh penulis maka tidak dapat diterima bahwa tingkat suku bunga KPR-BTN mempunyai pengaruh terhadap permintaan rumah yang menggunakan fasilitas KPR-BTN, dimana terlihat menurunnya permintaan rumah yang menggunakan fasilitas KPR-BTN diakibatkan oleh faktor lain, selain dari meningkatnya tingkat suku bunga KPR-BTN.
3. Terlihat bahwa tingkat suku bunga KPR-BTN ini dari tahun ketahun terus mengalami peningkatan, ini berkaitan dengan sumber dana yang harus dihimpun untuk pembiayaan perumahan ini. Pemerintah semakin mengurangi kredit likuiditasnya, sementara yang harus dihimpun oleh BTN semakin besar. Dalam era deregulasi sekarang dimana setiap bank bersaing untuk memperoleh dana masyarakat, biaya dana semakin menjadi lebih mahal. Ini semua mengakibatkan naiknya tingkat

suku bunga KPR-Bank Tabungan Negara.

5.2. Saran.

1. Berdasarkan hasil analisa terlihat bahwa selain tingkat bunga KPR-BTN ada faktor lain yang juga mempengaruhi permintaan akan perumahan melalui fasilitas KPR-BTN. ini berarti perlunya dipikirkan langkah-langkah supaya masyarakat tetap dapat membeli rumah dengan syarat-syarat kredit yang terjangkau oleh kemampuan mereka secara ekonomi. Bank Tabungan Negara selaku bank utama dalam pemberian kredit dibidang ini perlu mencari sumber-sumber dana murah demi menunjang kegiatan kredit dibidang ini, seperti misalnya menerbitkan obligasi untuk mendapatkan sumber dana jangka panjang, menggalakan kegiatan penghimpunan tabungan dan deposito masyarakat dalam rangka pemilikan rumah, dan lain-lain, juga subsidi pemerintah masih diperlukan untuk membantu membiayai pemilikan rumah bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah.
2. Untuk menunjang pemilikan rumah oleh masyarakat lebih luas lagi, dirasakan perlunya peranan lembaga perbankan secara aktif demi terciptanya pemerataan masyarakat khususnya dalam pemenuhan kebutuhan akan papan ini. Tentunya program pemerintah yang bertujuan supaya rakyat Indonesia dapat memiliki rumah yang layak huni akan dapat lebih dicapai jika dilakukan bersama-sama oleh banyak bank, dibandingkan dengan hanya mengandalkan satu lembaga bank saja begitu pula peranan lembaga-lembaga keuangan lainnya di

bidang perumahan perlu terus dibina dan ditingkatkan sehingga pencapaian tujuan dibidang perumahan dapat terlaksana.



DAFTAR PUSTAKA

1. Ackley Gardiner, 1985, Teori Ekonomi Makro , UI Press Jakarta.
2. Anwar Nasution, 1991, Prospek Kebijakan Moneter dan Real Estate. Majallah Manajemen dan Usahawan Indonesia, Jakarta.
3. Dale.C.Bottom, 1987, Consumer Lending Edition, The Institute Of Financial Education, New York USA.
4. Djuwanda Djoekardi, 1990, Pembangunan Perumahan Tahun 1990, Spectrum, Jakarta.
5. G.M.Verriijn Stuart, 1983, Pengantar Ekonomi Perbankan, Guna Agung, Singaraja.
6. Komaruddin, 1991, Uang diNegara Sedang Berkembang, Erlangga, Jakarta.
7. Kristian.S.Palda, 1969, Economic Analysis For Marketing Decisions, Pretince Hall, New Jersey.
8. Paul.A.Samuelson, 1986, Ekonomi Jilid I, Erlangga, Jakarta.
9. Ricard.P.Ettinger. dan David.E.Golieb, 1960. Credit and Collections, Pretince Hall, New Jersey USA.
10. Rose.S.Peter, 1986, The Financial System In the Economic, Busines Publication, California USA.

11. Rudiger Dornbusch, 1984, Macroeconomics, Mc-Craw Hill Book Co
Singapura.
12. S.Y.Lee dan Y.C.Jao, 1986, Struktur Keuangan dan Kebijakan
di Asia Tenggara, Bina Aksara Jakarta.
13. Thomas Suyanto, 1990, Dasar-Dasar Perkreditan, PT Gramedia,
Jakarta.

Artikel:

UU Pokok Perbankan NO 14/1967 Pasal 1.