

Analisis faktor yang mempengaruhi permintaan kredit pemilikan rumah (KPR) di Kota Palembang: Kasus nasabah KPR Bank BTN

Deri Sandria¹, Nazeli Adnan² dan Saadah Yuliana^{2,*}

¹ Mahasiswa Jurusan Ekonomi Pembangunan, Fakultas Ekonomi, Universitas Sriwijaya

² Jurusan Ekonomi Pembangunan, Fakultas Ekonomi, Universitas Sriwijaya

* Email penulis korespondensi: saadahyuliana@fe.unsri.ac.id

Abstrak: The purpose of the study was to investigate the effect of income, house prices and interest rates on the demand for housing loans (KPR) at BTN Bank in Palembang city. This study uses secondary data and primary data. The method used is a quantitative approach by applying a linear regression model. The findings from the results of the study indicate that variations in income variables, house prices and interest rates explain the variable demand for mortgages by 57.6%. In addition, another finding from this study is that the income variable has an insignificant influence on the demand for mortgages, while the variable house prices and interest rates have a positive and significant influence on the demand for mortgage loans in Palembang city.

Keywords: Housing loans, revenues, residential prices and interest rates

JEL Classification: E50, E51

1. Pendahuluan

Kebutuhan rumah di Indonesia setiap tahunnya terus bertambah, melihat besarnya kebutuhan rumah ini, maka harus diperlukan penyediaan Dana yang besar untuk membangunnya. Pembelian rumah dapat dilakukan dengan transaksi tunai ataupun kredit, karena sebuah tempat tinggal merupakan kebutuhan yang sangat penting bagi setiap masyarakat dalam kehidupan sehari-hari, karena rumah merupakan kebutuhan primer. Seiring dengan perkembangan zaman, rumah tidak hanya diartikan sebagai tempat tinggal semata akan tetapi kepemilikan rumah atau tanah dianggap sebagai barang investasi dalam jangka panjang, rumah juga sering dijadikan sebagai tolak ukur kesejahteraan manusia (Budi, 2009). Seseorang dapat membeli rumah secara tunai apabila orang tersebut memiliki uang yang nilainya sama dengan harga rumah tersebut. Namun seiring dengan semakin sulitnya keadaan ekonomi dan banyaknya tuntutan kebutuhan yang harus dipenuhi oleh masyarakat maka pembelian rumah secara tunai semakin sulit dilakukan, terutama bagi kalangan masyarakat yang menengah ke bawah. Dengan demikian, pembelian rumah secara kredit dikalangan masyarakat pada umumnya menjadi pilihan yang sangat menarik (Utami, 2013).

Pada kenyataannya masih banyak masyarakat yang belum bisa mensejahterakan hidupnya dengan pendapatan yang rendah, sehingga semakin kurang kemampuan untuk memiliki rumah seperti yang diharapkan. Menyikapi kondisi ini, maka Pemerintah mengambil kebijakan agar masyarakat terutama golongan berpenghasilan menengah ke bawah dapat memiliki rumah yang layak dan terjangkau dengan daya beli mereka melalui pemberian fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Disinilah peran bank dalam mendukung kegiatan perekonomian sangat besar. Salah satu fasilitas kredit yang dibutuhkan oleh masyarakat tersebut adalah penyediaan kredit pemilikan rumah. Kredit kepemilikan rumah masih menjadi sumber pembiayaan utama konsumen untuk membeli rumah. Untuk itu harus didorong oleh kemampuan masyarakat, misalnya pendapatan. Pendapatan merupakan unsur penting dalam perekonomian yang berperan meningkatkan derajat hidup orang banyak melalui kegiatan produksi barang atau jasa. Besarnya pendapatan seseorang bergantung pada jenis pekerjaannya. Makin besar pendapatan masyarakat maka makin besar pula permintaan barang dan makin kecil pendapatan masyarakat maka makin sedikit pula permintaan barang.

Pemberian kredit pemilikan rumah, nasabah dikenakan bunga sebagai biaya peminjaman sesuai dengan suku bunga yang telah ditetapkan oleh bank yang bersangkutan. Suku bunga kredit merupakan hal yang sangat penting untuk menjadi pertimbangan masyarakat sebelum mereka memutuskan untuk mengajukan kredit pada bank. Bagi masyarakat berpenghasilan rendah, tingkat suku bunga kredit perumahan yang relatif tinggi dapat menurunkan keinginan masyarakat untuk memiliki rumah, sebaliknya jika tingkat suku bunga kredit relatif rendah akan meningkatkan permintaan masyarakat untuk memiliki rumah yakni satu-satunya fasilitas untuk memiliki rumah tinggal sendiri dengan cara mengangsur dengan menggunakan fasilitas KPR (Budi, 2009).

Sementara itu dengan melihat perkembangan perekonomian Sumatera Selatan yang semakin maju, yang mana sebagian besar aktifitas perekonomian berpusat di kota Palembang sehingga lahan atau tanah yang tersedia untuk daerah permukiman semakin berkurang dan menyebabkan harga rumah atau tanah menjadi semakin mahal. Hal ini disebabkan karena semakin banyak lahan yang berada pada daerah perkotaan atau pusat kota dimanfaatkan sebagai lahan bisnis seperti: mall, hotel, rumah sakit, daerah pertokoan, rumah makan, dan lain-lain (Utami, 2013). Untuk memenuhi kebutuhan atas permintaan suatu kredit maka Bank BTN mengeluarkan kebijakan yang mempermudah masyarakat yaitu dengan harga rumah murah yang variatif sesuai dengan tipe rumah yang diinginkan oleh masyarakat (Bank BTN, 2014). Dengan demikian sebagian masyarakat kota Palembang yang berkeinginan untuk memiliki rumah tinggal dengan harga yang terjangkau dapat menggunakan fasilitas KPR (Budi, 2009).

Berdasarkan uraian di atas, perlu memahami secara mendalam untuk perkembangan KPR di Kota Palembang, selain itu melihat sejauhmana faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan kredit pemilikan rumah di Kota Palembang. Pemilihan nasabah Bank BTN sebagai sampel mengingat Bank BTN sebagai salah satu Bank yang ditunjuk oleh Pemerintah untuk memfasilitasi pengajuan KPR. Oleh karena itu, tujuan penelitian ini untuk menyelidiki faktor yang mempengaruhi permintaan kredit pemilikan rumah di Kota Palembang.

2. TINJAUAN PUSTAKA

Seseorang dalam usaha untuk memenuhi kebutuhannya selain melakukan pemilihan atas berbagai barang dan jasa yang dibutuhkan, juga melihat apakah harganya sesuai dengan kemampuan yang dimiliki. Jika harganya tidak sesuai, maka ia akan memilih barang dan jasa yang sesuai dengan kemampuan yang dimilikinya. Perilaku tersebut sesuai dengan hukum permintaan, yang mengatakan bahwa bila harga suatu barang atau jasa naik maka jumlah barang dan jasa yang diminta konsumen akan mengalami penurunan. Sebaliknya bila harga dari suatu barang atau jasa turun, maka jumlah barang dan jasa yang dimintai konsumen akan mengalami kenaikan (Utami, 2009). Faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan adalah (Mankiw, 2003): (1) arga barang itu sendiri; (2) harga barang lain yang terkait; (3) pendapatan; (4) selera atau kebiasaan; (5) jumlah penduduk; (6) perkiraan harga di masa mendatang; (7) distribusi pendapatan; dan (8) usaha-usaha produsen meningkatkan penjualan

Pendapatan adalah jumlah penghasilan yang diterima oleh para anggota masyarakat dalam waktu tertentu sebagai balas jasa atas faktor-faktor produksi nasional (Novita, 2012). Pendapatan menurut kamus besar Bahasa Indonesia adalah hasil kerja (usaha) dengan kata lain pendapatan bersih seseorang merupakan keseluruhan jumlah penghasilan yang diterima oleh seseorang sebagai balas jasa atas hasil. Badan Pusat Statistik (BPS) mendefinisikan pendapatan adalah seluruh penghasilan yang diterima baik sektor formal maupun non formal yang terhitung dalam jangka waktu tertentu.

Bunga merupakan hal penting bagi bank dalam penarikan tabungan dan penyaluran kreditnya. Penarikan dan penyaluran kredit selalu dihubungkan dengan suku bunganya. Bunga kredit adalah suatu jumlah ganti rugi atau balas jasa atas penggunaan uang oleh nasabah bank pada periode kredit tertentu (Firdaus, 2001).

Suku bunga kredit merupakan pendapatan bank yang diterima dari debitur atau kredit yang diberikan. Proses tersebut dapat berjalan lancar bila nasabah telah menyetujui dan menyanggupi bunga kredit yang telah diberikan begitu juga pihak bank yang akan memberikan bunga kredit

kepada nasabah dengan tingkat bunga yang dapat diterima oleh nasabah. Besaran bunga kredit yang diberikan kepada nasabah akan mempengaruhi daya beli atau kredit nasabah, jika bunga kredit terbilang tinggi dapat menurunkan keinginan nasabah dan sebaliknya apabila bunga kredit relatif rendah maka keinginan masyarakat akan meningkat untuk menggunakan fasilitas kredit tersebut.

Menurut Hardjono (2008) KPR atau Kredit Pemilikan Rumah merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah atau renovasi rumah. KPR juga muncul karena adanya berbagai kondisi penunjang yang strategis diantaranya adalah pemenuhan kebutuhan perumahan yang semakin lama semakin tinggi namun belum dapat mengimbangi kemampuan daya beli kontan dari masyarakat.

Harga adalah satuan nilai yang diberikan pada suatu komoditi sebagai informasi kontraprestasi dari sumber atau komoditi (Suherwin, 2012). Dalam teori ekonomi disebutkan bahwa harga suatu barang atau jasa yang pasarnya kompetitif, maka tinggi rendahnya harga ditentukan oleh permintaan dan penawaran pasar. Permintaan dan penawaran secara bersama-sama menentukan harga dan kuantitas keseimbangan suatu barang. Faktor terpenting dalam pembentukan harga adalah kekuatan permintaan dan penawaran. Permintaan dan penawaran akan berada dalam keseimbangan pada harga pasar jika jumlah yang diminta sama dengan jumlah yang ditawarkan (Suherwin, 2012).

3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini membahas mengenai hubungan antara Pendapatan masyarakat, Harga Rumah dan Suku Bunga terhadap Permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank BTN di Kota Palembang, tahun 2009-2013. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh dari responden nasabah Bank BTN. Data sekunder diperoleh dari Bank Tabungan Negara (BTN), Badan Pusat Statistik (BPS) dan Bank Indonesia (BI). Teknik pengambilan sampel dalam penelitian ini menggunakan teknik *simple random sampling* yaitu pengambilan sampel secara acak dimana setiap elemen dari populasi mempunyai peluang yang sama besar untuk terpilih ke dalam sampel (Somantri, 2006).

Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif dan kuantitatif. Pendekatan kualitatif akan menjelaskan tentang keadaan pada objek penelitian yang relevan dengan penelitian. Sementara pendekatan kuantitatif yang digunakan dengan mengaplikasikan model regresi linier berganda untuk menjelaskan hubungan antar variabel. Adapun model ekonometrika disajikan dalam pada persamaan berikut ini:

$$Y = a_0 + a_1X_1 + a_2X_2 + a_3X_3 + e_i$$

dimana: Y adalah jumlah permintaan kredit pemilikan rumah (Rp); a_0 adalah nilai konstanta; a_1 , a_2 , a_3 adalah koefisien parameter; X_1 adalah pendapatan nasabah; X_2 adalah harga rumah; dan X_3 adalah suku bunga kredit; dan e adalah kesalahan dalam model.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Fasilitas kredit pemilikan rumah yang diberikan oleh Bank BTN kepada nasabahnya berguna dalam membantu meringankan proses pengambilan kredit tersebut. Berikut data mengenai nilai kredit pemilikan rumah, suku bunga dan jangka waktu per Desember 2013. Tabel 1 menyediakan data kredit untuk pembelian rumah baru maupun rumah *second*, dengan maksimal kredit 80% dari harga pasar wajar agunan rumah baru dan 70% untuk rumah *second*. Nilai kredit yang diberikan oleh Bank BTN dimulai dari Rp.40.000.000 sampai dengan Rp.500.000.000. Suku bunga yang telah ditetapkan oleh Bank BTN diantaranya adalah 12.00% sampai dengan 12.50%. Bank BTN juga menetapkan proses jangka waktu pembayaran kredit dengan memberikan 4 pilihan yaitu 5 tahun, 10 tahun, 15 tahun dan 20 tahun.

Tabel 1. Nilai kredit pemilikan rumah, suku bunga dan jangka waktu per Desember 2013

Nilai Kredit (Rp)	Jangka Waktu (tahun)				
	Bunga	5 tahun	10 tahun	15 tahun	20 tahun
40,000,000 - 75,000,000	12.50%	936,200	602,100	502,600	460,400
80,000,000 - 100,000,000	12.50%	1,872,400	1,204,200	1,005,100	920,700
155,000,000 - 340,000,000	12.50%	3,627,800	2,333,100	1,947,400	1,783,800
450,000,000 - 500,000,000	12.00%	10,402,900	6,637,000	5,506,000	5,020,500

Sumber: data sekunder 2013

Terkait dengan pengambilan kredit pemilikan rumah (KPR), BTN tidak membatasi calon nasabah untuk memilih tipe rumah dan harga rumah yang diinginkan, karena setiap nasabah mempunyai kebutuhan dan keinginan yang bermacam-macam. Apapun tipe rumah yang diinginkan dan besaran harga rumah yang dikehendaki oleh calon nasabah, BTN siap untuk membantu dan melayani kebutuhan nasabah sesuai dengan nilai kredit, bunga dan jangka waktu yang telah ditetapkan.

Tabel 2. Hasil estimasi model

Variabel	Koefisien	Std.error	t-test	Prob.
(Constant)	3.3455	0.3857	8,687	0,000
Pendapatan (X_1)	- 0.5001	2.1875	- 0,267	0,790
Harga Rumah (X_2)	0.1028	0.0360	2,856	0,005
Suku Bunga (X_3)	- 0.2685	0.0307	- 8,728	0,000
R ²	0.576			
R	0.759			
DW stat	1,946			

Sumber: Hasil olahan data penulis

Hasil estimasi pada Tabel 1 menunjukkan bahwa variabel pendapatan (X_1) berpengaruh negatif, variabel harga rumah (X_2) berpengaruh positif dan pada variabel (X_3) suku bunga memiliki pengaruh negatif terhadap permintaan kredit pemilikan rumah (KPR). Berdasarkan hasil regresi di atas koefisien pendapatan tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap permintaan KPR. Secara umum pendapatan bersifat relatif terhadap permintaan, karena rumah merupakan kebutuhan primer yang setiap individu akan berusaha untuk memilikinya, ini mengindikasikan bahwa pendapatan diasumsikan bersifat relatif dalam kepemilikan rumah. Koefisien harga rumah (X_2) bertanda positif dengan nilai sebesar 0.10285, hal itu berarti jika harga rumah meningkat 1% maka permintaan KPR akan naik sebesar 0.10%. Secara statistik harga rumah memiliki pengaruh yang signifikan terhadap permintaan KPR, ini mengindikasikan bahwa terdapat kesesuaian dengan teori dan sejalan dengan hasil penelitian yang telah dilakukan oleh Ginting (2008) dan Budi (2009).

Selain itu, kemudian koefisien suku bunga kredit (X_3) bertanda negatif dengan nilai sebesar - 0.2685 terhadap permintaan KPR, hal tersebut artinya jika suku bunga meningkat 1% maka permintaan KPR akan turun sebesar -0.26%. Secara statistik suku bunga memiliki pengaruh signifikan terhadap permintaan KPR, hal ini mengindikasikan bahwa terdapat kesesuaian dengan teori. Hasil penelitian ini mengkonfirmasi studi yang telah dilakukan oleh Ginting (2008) dan Budi (2009) yang memperlihatkan bahwa hasil penelitian ini sejalan.

Sementara itu, nilai koefisien kolerasi (R) sebesar 0,759 menyatakan bahwa terdapat hubungan yang cukup erat antara pendapatan, harga rumah dan suku bunga kredit terhadap permintaan KPR pada Bank BTN di Kota Palembang yaitu sebesar 75,9%. Kemudian untuk melihat pengaruh variasi pendapatan, harga rumah dan suku bunga terhadap variasi permintaan KPR pada Bank BTN di Kota Palembang dapat dilihat dari nilai R² sebesar 0,576, ini menunjukkan bahwa 57,6% variasi variabel data permintaan KPR dapat dijelaskan oleh variasi variabel pendapatan, harga rumah dan suku

bunga kredit, sedangkan sisanya (42,4%) dipengaruhi oleh variabel lain yang tidak dimasukkan dalam model penelitian ini.

5. KESIMPULAN

Kesimpulan dari hasil penelitian ini akan menguraikan beberapa temuan antara lain: (1) variabel pendapatan, harga rumah dan suku bunga secara bersama-sama mempengaruhi variabel permintaan kredit pemilikan rumah; (2) secara parsial variabel Pendapatan mempunyai pengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap variabel permintaan kredit pemilikan rumah, kemudian pada variabel harga rumah berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan kredit pemilikan rumah dan pada variabel suku bunga kredit mempunyai pengaruh negatif dan signifikan terhadap permintaan kredit pemilikan rumah.

REFERENSI

- Badan Pusat Statistik. (2014). *Palembang dalam angka*. Palembang: Badan Pusat Statistik
- Bank Indonesia. (2016). *Statistik Ekonomi Keuangan*. Beberapa Edisi. Palembang: Bank Indonesia
- Budi, Mulyo. (2009). Analisis Permintaan Rumah Sederhana Di Kota Semarang. *Jurnal Bisnis dan Ekonomi (JBE)*, 16(2): 126-139
- Firdaus, Rachmat. (2001). *Manajemen Dana Bank*. Jakarta: Alfabeta.
- Ginting, Ganjang, Arihta. (2008). Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan permintaan kredit pada PT Bank Tabungan Negara cabang Medan. *Jurnal Manajemen Bisnis*, 1(2): 42-47.
- Hardjono, (2008). *Mudah Memiliki Rumah Idaman Lewat KPR*. Jakarta: PT. Pusaka Grahatama.
- Mankiw, N. G. (Eds). (2003). *Pengantar Ekonomi*. Jilid kedua. Munandar dan Salim [Penerjemah]. Sumiharti dan Kristiaji, Jakarta: Erlangga.
- Novita, Rista. (2012). Faktor-faktor yang mempengaruhi pendapatan wanita tani pada usahatani padi sawah di Desa Ngarjo Kabupaten Mojokerto. Malang: Universitas Brawijaya.
- Somantri, Ating., & Muhidin, Sambas. (2006). *Aplikasi Statistik Dalam Penelitian*. Bandung: Pustaka Setia.Press.
- Suherwin. (2012). *Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi harga Crude Palm Oil (CPO) Dunia*. Medan: Universitas Sumatera Utara.
- Utami, Pratiwi. J. (2013). *Analisis faktor yang mempengaruhi permintaan kredit pemilikan rumah pada bank umum di Kota Makassar*. Makassar: Universitas Hasanudin