

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pertumbuhan ekonomi merupakan proses perubahan yang secara berkesinambungan menuju kondisi yang lebih baik dalam perekonomian suatu negara. Secara umum diketahui bahwa pertumbuhan ekonomi adalah salah satu indikator terbaik untuk mengukur keberhasilan pembangunan. Pertumbuhan ekonomi secara singkat didefinisikan sebagai peningkatan output per kapita dalam jangka panjang. Pengertian ini menekankan pada tiga aspek yakni proses, output per kapita, dan jangka panjang. Proses menunjukkan perkembangan perekonomian yang lebih dinamis dari waktu ke waktu, dan output per kapita mengaitkan aspek output total (PDB) dan aspek jumlah penduduk. Dengan demikian, pertumbuhan jangka panjang menunjukkan kecenderungan perubahan perekonomian dalam jangka waktu yang lebih lama.

Pada dasarnya pertumbuhan ekonomi adalah sejauh mana aktivitas ekonomi akan menghasilkan lebih banyak pendapatan masyarakat dalam jangka waktu tertentu. Akibatnya, aktivitas perekonomian pada dasarnya merupakan suatu proses menggunakan faktor produksi untuk menghasilkan output, yang pada gilirannya akan menghasilkan aliran balas jasa terhadap faktor produksi yang dimiliki masyarakat. Tingkat pertumbuhan Produk Domestik Bruto (PDB) adalah indikator yang digunakan untuk mengukur pertumbuhan ekonomi.

Pertambahan pendapatan masyarakat di wilayah tersebut atau peningkatan total nilai tambah, disebut pertumbuhan ekonomi wilayah. Umumnya, perhitungan pendapatan wilayah dihitung berdasarkan harga berlaku. Namun untuk melihat peningkatan dari waktu ke waktu harus ditunjukkan dalam nilai riil, atau harga konstan. Dalam penerapannya harus disesuaikan dengan ruang lingkup operasinya.

, daerah tidak memiliki wewenang untuk menetapkan kebijakan fiskal dan yang berarti wilayah lebih terbuka untuk pergerakan orang dan barang.



Dalam konteks ekonomi makro disebut impor ekspor. Untuk ekonomi regional atau wilayah, diartikan sebagai perdagangan dengan luar wilayah.

Salah satu hal yang paling penting dari pertumbuhan ekonomi adalah bagaimana pertumbuhan ekonomi dapat mempengaruhi pendapatan. Data dari BPS menunjukkan bahwa pertumbuhan ekonomi Indonesia pada tahun 2021 tumbuh sebesar 3,69 persen dengan pendapatan per kapita masyarakat mencapai Rp. 62,3 juta. Kemudian pada tahun 2022, pertumbuhan ekonomi Indonesia mengalami pertumbuhan sebesar 5,31 persen dengan pendapatan per kapita masyarakat mencapai Rp. 71 juta. Data tersebut menunjukkan bahwa pertumbuhan ekonomi suatu negara berdampak positif pada peningkatan pendapatan per kapita penduduk. Pertumbuhan ekonomi yang semakin meningkat menunjukkan produksi barang dan jasa yang dihasilkan meningkat. Dengan demikian diperlukan tenaga kerja semakin banyak untuk memproduksi barang dan jasa tersebut sehingga akan menciptakan lapangan pekerjaan dan pada akhirnya akan berdampak pada peningkatan pendapatan masyarakat.

Pendapatan individu memainkan peran penting dalam memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari. Pendapatan yang cukup memungkinkan individu untuk membeli barang dan jasa, termasuk rumah. Data statistik menunjukkan bahwa negara dengan pendapatan per kapita yang lebih tinggi cenderung memiliki tingkat kepemilikan rumah yang lebih tinggi. Menurut Iskandar (2002), peningkatan pendapatan menghasilkan peningkatan bagian dari pendapatan yang akan dibelanjakan, yang berarti peningkatan daya beli masyarakat atau jumlah barang yang dapat dibeli. Menurut konsep engel, porsi pendapatan masyarakat yang dibelanjakan untuk kebutuhan non-makanan berkorelasi positif dengan tingkat pendapatan. Oleh karena itu, bahwa apabila tingkat pendapatan masyarakat meningkat, maka porsi pendapatan yang dibelanjakan untuk kebutuhan non-makanan, terutama yang berkaitan dengan pembelian rumah atau pembayaran cicilan KPR, akan meningkat.

Dalam struktur ekonomi saat ini, ada banyak sumber modal utama untuk nasional selain perbankan. Namun, dibandingkan dengan pasar modal dan ermodalan lainnya, perbankan merupakan sumber permodalan utama di t, dan peran itu masih besar dan dapat diandalkan. Institusi keuangan



sebagai lembaga intermediasi bertugas mengumpulkan uang dari masyarakat dan menyalurkannya kembali melalui kredit (Anwar, 2017).

Berdasarkan data dari Bank Indonesia tahun 2021 sampai 2023, realisasi kredit konsumsi di Sulawesi Barat terus mengalami peningkatan. Pada tahun 2021, Total realisasi kredit konsumsi di Provinsi Sulawesi Barat yakni Rp. 6,917 Miliar. Selanjutnya pada tahun 2022 meningkat menjadi Rp. 7,495 Miliar. Kemudian pada tahun 2023 terus meningkat menjadi Rp. 8.024 Miliar. Peningkatan ini sejalan dengan tren laju pertumbuhan KPR di Sulawesi Barat yang juga mengalami peningkatan di periode tahun tersebut. Pada tahun 2021, pertumbuhan KPR di Sulawesi Barat berada di angka 5,81%. Kemudian pada tahun 2022, pertumbuhan KPR di Sulawesi Barat mengalami peningkatan yang signifikan yakni mencapai angka 8,53%. Walaupun pada tahun 2023, pertumbuhan KPR sedikit mengalami penurunan menjadi 8,30 %. Walaupun terjadi sedikit fluktuasi, Pertumbuhan KPR di Provinsi Sulawesi Barat tetap menunjukkan tren peningkatan yang sejalan dengan peningkatan realisasi kredit konsumsi di Sulawesi Barat.

Pada tahun 2023, ditinjau secara spasial, Kabupaten Mamuju memiliki persentase share tertinggi dalam penyaluran kredit Provinsi Sulawesi Barat. Kredit yang disalurkan oleh perbankan di Kabupaten Mamuju sebagai ibukota provinsi Sulawesi Barat didominasi oleh jenis kredit konsumsi. Pangsa jenis kredit yang bersifat konsumtif ini tercatat sebesar 51,23% dari total keseluruhan kredit yang disalurkan di Kabupaten Mamuju (BI). Dominasi kredit konsumsi ini tidak terlepas dari peran meningkatnya salah satu jenis kredit konsumsi yakni Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Kedudukan Kabupaten Mamuju yang memegang fungsi administrasi pemerintahan dan pusat kegiatan bisnis/perdagangan di Sulawesi Barat menjadi faktor utama tercapainya hasil tersebut. Selain itu, jumlah penduduk terbanyak setelah Kabupaten Polewali Mandar juga mendorong kinerja konsumsi di Kabupaten Mamuju.

Kebutuhan akan tempat tinggal merupakan hak dasar setiap individu. tidak hanya berfungsi sebagai tempat perlindungan dari ancaman alam dan cuaca buruk, tetapi juga menjadi tempat di mana orang dan keluarga lakukan berbagai aktivitas sehari-hari. Rumah juga mencerminkan status



sosial dan identitas seseorang, memiliki rumah sendiri dapat memberikan rasa kebanggaan dan kepemilikan. Rumah yang nyaman dan diatur dengan baik dapat meningkatkan kesehatan dan kebahagiaan hidup seseorang. Dengan berjalannya waktu, rumah tidak lagi dianggap hanya sebagai tempat tinggal semata. Sebaliknya, kepemilikan rumah atau tanah dianggap sebagai investasi jangka panjang, terutama di kalangan masyarakat menengah ke atas, di mana kesejahteraan manusia sering dianggap sebagai ukuran (Green K, 1996).

Dengan perkembangan ekonomi Sulawesi Barat yang semakin maju dengan sebagian besar aktivitas perekonomian berpusat di Kabupaten Mamuju dan tingginya angka persentase rumah tangga dengan kepemilikan rumah sendiri di Sulawesi barat, menyebabkan lahan atau tanah yang tersedia di daerah permukiman semakin berkurang, yang menyebabkan harga rumah atau tanah menjadi lebih mahal. Hal ini disebabkan oleh fakta bahwa semakin banyak lahan di pusat kota atau permukiman digunakan untuk bisnis seperti mall, hotel, dan pusat perbelanjaan, sehingga jumlah lahan atau tanah yang tersedia di daerah permukiman semakin berkurang, menyebabkan harga rumah atau tanah menjadi semakin mahal. Sampai pada tahun 2024, harga rumah atau perumahan nonsubsidi di Kabupaten Mamuju berkisar diharga Rp.650.000.000-Rp.700.000.000, sedangkan untuk harga rumah/perumahan subsidi berkisar diharga Rp.150.000.000-Rp.250.000.000. Tingginya harga perumahan di Kabupaten Mamuju berbanding terbalik dengan rendahnya Upah Minimum Kabupaten Mamuju. Berikut merupakan data upah minimum kabupaten di Kabupaten Mamuju dalam Lima tahun terakhir.

Tabel 1. 1 Upah Minimum Kabupaten Mamuju (UMK) di Kabupaten Mamuju Tahun 2020-2024

Tahun	UMK Mamuju (Rp)
2020	2.701.650
2021	2.701.650
2022	2.715.637
2023	2.904.645
2024	2.932.094

∴ BPS Kabupaten Mamuju



Ketimpangan antara harga dan pendapatan masyarakat yang sangat jauh ini tentunya dapat mengurangi kemungkinan orang-orang dengan pendapatan menengah ke bawah atau berpenghasilan cukup untuk membeli rumah secara tunai. Oleh karena itu, pemerintah menyediakan fasilitas yang disalurkan melalui Bank dalam bentuk kredit dengan tujuan meringankan beban masyarakat dalam mewujudkan kebutuhan akan rumah. Fasilitas tersebut bernama Kredit Pemilikan Rumah atau KPR. Oleh karena itu, sangat penting untuk memahami Kredit Pemilikan Rumah terutama dari sisi permintaannya.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. KPR merupakan salah satu jenis kredit yang diberikan oleh bank untuk orang yang tidak memiliki dana tunai yang cukup untuk membeli rumah secara langsung. Dengan KPR, mereka yang tidak memiliki dana tunai yang cukup dapat membayar rumah dengan cicilan. Adanya program kebijakan KPR yang dilakukan pemerintah untuk memudahkan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan akan rumah. hal ini sesuai dengan Undang-Undang Dasar Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945 Pasal 28 H ayat (1)). Dalam UUD 1945 dijelaskan bahwa “setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”. Jauh sebelum UUD 1945 diamandemen yaitu pada tahun 1974, pemerintah melalui Surat Menteri Keuangan RI No. B-49/MK/I/1974 membuat program kredit perumahan bersubsidi atau disebut juga dengan Kredit Pemilikan Rumah (selanjutnya disebut KPR). KPR pertama kali direalisasikan oleh bank milik negara yaitu Bank Tabungan Negara.

Pada dasarnya pendapatan berperan penting dalam daya beli masyarakat. Dengan meningkatnya pendapatan, individu cenderung mengalokasikan porsi lebih besar dari pendapatan mereka untuk kebutuhan non-makanan, termasuk pembelian rumah. Hal ini sejalan dengan konsep Engel yang menunjukkan bahwa pengeluaran kebutuhan non-makanan meningkat seiring dengan naiknya pendapatan.

1, Dengan pertumbuhan ekonomi yang pesat, ketersediaan lahan untuk perumahan semakin berkurang, mengakibatkan harga rumah yang semakin mahal. Hal ini menciptakan tantangan bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke



bawah dalam memenuhi kebutuhan akan rumah. Penelitian ini penting untuk mengeksplorasi alternatif kebijakan, seperti program Kredit Pemilikan Rumah (KPR), yang dapat membantu masyarakat untuk memiliki rumah meskipun menghadapi kendala finansial. Memahami dinamika ini dapat menjadi dasar bagi rekomendasi kebijakan yang lebih baik.

Terdapat dua komponen yang memengaruhi keputusan konsumen untuk mendapatkan kredit yakni faktor internal dan eksternal. Usia, tahap siklus hidup, pekerjaan, pengalaman, situasi ekonomi, pendidikan, dan pendapatan adalah faktor internal. Faktor eksternal termasuk harga rumah, jarak dari pusat kota, dan layanan yang ditawarkan oleh bank atau lembaga keuangan yang memberikan kredit. Beragamnya faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan kredit pemilikan rumah (KPR) menyebabkan beberapa masalah umum dalam melakukan penelitian, Salah satunya adalah ketidakpastian tentang faktor mana yang paling dominan dalam mempengaruhi permintaan KPR. Umumnya Loan to Value, Tingkat Pendapatan, dan Suku Bunga adalah faktor yang paling dominan, tetapi faktor lain, seperti lokasi dan layanan bank, juga dapat berpengaruh. Hal ini membuat penentuan variabel penelitian yang paling relevan menjadi sulit. Oleh karena itu, penelitian ini memfokuskan penelitian pada elemen internal seperti pendapatan, usia, dan tingkat pendidikan, serta elemen eksternal, seperti lokasi rumah.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) menjadi salah satu solusi bagi individu yang tidak memiliki dana tunai yang cukup untuk membeli rumah. Penelitian ini akan menggali lebih dalam mengenai peran KPR dalam memfasilitasi kebutuhan akan rumah, serta faktor-faktor yang memengaruhi keberhasilan program ini. Dengan meningkatnya jumlah kredit konsumsi di Sulawesi Barat, penelitian ini dapat memberikan wawasan tentang tren dan efektivitas KPR dalam meningkatkan tingkat kepemilikan rumah. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi pemerintah dan lembaga keuangan terutama perbankan dalam merumuskan kebijakan perumahan yang lebih inklusif dan berkelanjutan. Dengan

ni determinan kepemilikan rumah, pemerintah dapat merancang program yang lebih efektif dalam membantu masyarakat mencapai tujuan memiliki



rumah, sesuai dengan amanat Undang-Undang Dasar 1945 yang menjamin hak untuk memiliki tempat tinggal yang layak.

Berdasarkan uraian diatas, Judul dari penelitian ini adalah “**Determinan Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Umum di Kabupaten Mamuju.**”

1.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah pendapatan berpengaruh terhadap permintaan KPR pada bank umum di Kabupaten Mamuju?
2. Apakah usia berpengaruh terhadap permintaan KPR pada bank umum di Kabupaten Mamuju?
3. Apakah tingkat pendidikan berpengaruh terhadap permintaan KPR pada bank umum di Kabupaten Mamuju?
4. Apakah Lokasi Rumah berpengaruh terhadap permintaan KPR pada bank umum di Kabupaten Mamuju?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini yakni sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaruh dari pendapatan terhadap permintaan KPR pada bank umum di Kabupaten Mamuju.
2. Untuk mengetahui pengaruh usia terhadap permintaan KPR pada bank umum di Kabupaten Mamuju.
3. Untuk mengetahui pengaruh dari tingkat pendidikan terhadap permintaan KPR pada bank umum di Kabupaten Mamuju.
4. Untuk mengetahui pengaruh lokasi rumah terhadap permintaan KPR pada bank umum di Kabupaten Mamuju.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis
 - a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan dalam ilmu pengetahuan dan menjadi rujukan dalam penelitian selanjutnya khususnya ada pengetahuan mengenai Faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).



- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumber referensi dan rujukan bagi para peneliti dan akademisi selanjutnya dalam mengembangkan pengetahuan dan memperdalam pemahaman tentang dinamika ekonomi khususnya mengenai topik Faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Penulis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi sarana untuk menambah ilmu pengetahuan bagi mahasiswa agar dapat menambah wawasan dan mampu memahami secara penuh mengenai Faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) khususnya di Kabupaten Mamuju.

b. Bagi Lembaga Pendidikan

Sebagai bahan referensi bagi kalangan akademisi dan lembaga pendidikan yang tertarik untuk meneliti masalah properti residensial atau Perumahan khususnya mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi Kredit Pemilikan Rumah.

c. Bagi Peneliti Lain

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan referensi pengetahuan yang komprehensif dan relevan serta menjadi rujukan utama untuk penelitian berikutnya. Dengan demikian, penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan perbandingan yang kritis dan mendetail untuk kasus-kasus serupa, terutama yang berkaitan dengan permintaan Kredit Pemilikan Rumah. Selain itu, hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan baru dan kontribusi signifikan dalam pengembangan literatur akademis dan praktis mengenai Kredit Pemilikan Rumah. Tidak hanya itu, penelitian ini juga berpotensi untuk menjadi dasar bagi formulasi kebijakan dan strategi yang lebih efektif di masa depan dalam menangani isu-isu terkait Kredit Pemilikan Rumah

bagi pemangku kebijakan

Penelitian ini memilih Kabupaten Mamuju sebagai studi kasus untuk mempelajari dinamika ekonomi lokal. Ini memungkinkan penelitian untuk



mengidentifikasi elemen khusus yang mungkin mempengaruhi permintaan KPR di daerah tersebut. Hasil penelitian ini dapat memberikan wawasan yang relevan untuk pengambilan kebijakan lokal dan regional. Dengan demikian, penelitian ini bukan hanya penting bagi pemahaman akademis, tetapi juga memiliki implikasi praktis yang signifikan dalam membantu pemerintah kabupaten Mamuju dalam mengelola dan mengarahkan perkembangan ekonomi dan sosial di Kabupaten Mamuju.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Teoritis

2.1.1 Teori Permintaan

Jika seseorang ingin memenuhi kebutuhannya, hal pertama yang akan mereka lakukan adalah memilih berbagai barang dan jasa yang mereka butuhkan. Selain itu, konsumen melihat apakah harganya sesuai dengan kemampuan yang dimilikinya; jika harganya tidak sesuai, ia akan memilih barang dan jasa yang sesuai dengan kemampuan yang dimilikinya. Hukum permintaan mengatakan bahwa jika harga suatu barang atau jasa naik, maka jumlah barang dan jasa yang dibeli konsumen akan menurun; sebaliknya, jika harga suatu barang atau jasa turun, maka jumlah barang dan jasa yang dibeli konsumen akan naik (*ceteris paribus*). Konsumen harus memiliki keinginan untuk membeli suatu barang dan kemampuan untuk membeli. Jika keduanya ada, permintaan untuk barang tersebut akan muncul di pasar (Samuelson & Nordhaus, 1997).

Permintaan biasanya didefinisikan sebagai banyaknya item yang dicari di pasar tertentu pada tingkat harga tertentu dan pada tingkat pendapatan tertentu. Jumlah barang yang diinginkan dan dapat dibeli oleh pembeli disebut permintaan. Permintaan akan uang bisa tidak stabil ketika aset moneter dan nonmoneter sulit dilakukan karena adanya kebijakan – kebijakan moneter yang memengaruhi permintaan namun tidak mempertimbangkan kebijakan nonmoneter. Maka dari itu, dengan mempertimbangkan kebijakan-kebijakan nonmoneter seperti misalnya kebijakan-kebijakan yang menyangkut pembiayaan infrastruktur, maka pertumbuhan permintaan akan uang tetap bisa stabil bahkan meningkat dengan tetap memperhatikan kebijakan-kebijakan moneter yang ada.

Ada beberapa faktor yang mempengaruhi konsumen dalam melakukan permintaan. Menurut Mankiw (2014), beberapa faktor dapat menyebabkan perubahan kurva permintaan dengan kata lain mempengaruhi konsumen dalam permintaan, antara lain:



a. Pendapatan

Pendapatan individu memainkan peran penting dalam menentukan permintaan terhadap barang dan jasa. Terdapat dua kategori barang yang bereaksi berbeda terhadap perubahan pendapatan:

1. Barang Normal: Permintaan terhadap barang ini akan meningkat jika pendapatan bertambah, dan sebaliknya, akan menurun jika pendapatan menurun, dengan asumsi faktor lain tetap.
2. Barang Inferior: Permintaan terhadap barang ini akan menurun ketika pendapatan naik, dan sebaliknya, akan meningkat saat pendapatan turun, dengan asumsi ceteris paribus. meningkat.

b. Harga Barang Terkait

Perubahan harga barang yang terkait dapat memengaruhi permintaan barang lain, dengan dua jenis utama barang terkait:

1. Barang Substitusi: Barang ini dapat menggantikan barang lain dalam konsumsi.
2. Barang Komplementer: Barang ini saling melengkapi dan digunakan bersama.

c. Selera

Preferensi individu sangat mempengaruhi permintaan terhadap barang. Selera yang tinggi terhadap suatu barang akan meningkatkan permintaannya, sementara selera yang rendah akan menurunkannya. Faktor-faktor psikologis dan budaya turut memengaruhi selera ini. Faktor-faktor psikologi yang dimaksud adalah faktor internal individu seperti usia, pengalaman bahkan sampai tingkat pendidikan

d. Ekspektasi

Harapan konsumen terhadap harga di masa depan dapat mempengaruhi keputusan pembelian mereka. Misalnya, jika konsumen memperkirakan harga rumah atau aset akan meningkat dimasa depan, mereka mungkin akan mungkin akan segera melakukan pembelian terhadap aset tersebut.



2.1.2 Konsep Perbankan

Menurut Undang-undang Republik Indonesia nomor 10 tahun 1998 November 1998, perbankan didefinisikan sebagai: badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk lain dalam upaya meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Perusahaan yang dinamis, bank mendorong pertumbuhan ekonomi negara. Bank tidak hanya menyimpan dan memberikan kredit; mereka juga membuat alat pembayaran, stabilisasi moneter, dan mendorong pertumbuhan ekonomi negara. Kegiatan utama bank adalah mengumpulkan uang dari orang-orang, menyalurkannya kembali ke orang-orang, dan menyediakan layanan bank lainnya (Anwar, 2017).

Perbankan berfungsi sebagai penghubung antara kelompok yang membutuhkan uang dan kelompok yang memiliki uang. Bisnis utama bank adalah perkreditan dan penyaluran dana. Perbankan mendapatkan dana dari tabungan masyarakat. Namun, jumlah tabungan masyarakat ditentukan oleh pendapatan masyarakat. Semakin banyak pendapatan masyarakat, semakin banyak kredit yang diberikan. Salah satu jenis kredit yang ditawarkan oleh perbankan adalah kredit konsumsi, yang mencakup KPR dan kredit pemilikan rumah, yang merupakan jenis kredit yang digunakan untuk membeli rumah dengan membayar secara mengangsur (Ganthari, 2018).

Namun demikian, definisi perbankan yang lain dapat dikelompokkan menjadi tiga. dari ketiganya, yaitu: Pertama, bank dianggap sebagai penerima kredit. Dalam pengertian pertama ini, bank menerima uang dan dana lain dari masyarakat dalam bentuk simpanan, simpanan, dan giro. Pemahaman pertama ini mencerminkan kenyataan bahwa bank melakukan operasi perkreditan secara pasif dengan mengumpulkan uang dari pihak ketiga. Kedua, bank dianggap sebagai pemberi kredit, artinya aktif melakukan kegiatan perkreditan. Ketiga, bank dianggap sebagai pemberi kredit kepada masyarakat melalui penyertaan modal, masyarakat atau sumber penciptaan uang bank.



alam buku “Bank dan Lembaga Keuangan Bukan Bank” (Anwar, 2017) membahas tentang tugas pokok bank umum berdasarkan pasal 6 UU No 7

Tahun 1992 dan UU No.10 Tahun 1998. Tugas pokok Bank Umum adalah sebagai berikut.

- a. Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan (giro, deposito, dan bentuk tabungan lain).
- b. Memberikan pinjaman atau kredit.
- c. Menerbitkan surat pengakuan hutang
- d. Membeli, menjual atau menjamin resiko untuk kepentingan sendiri atas perintah nasabahnya.
- e. Memindahkan uang atau transfer
- f. Menempatkan dana pada bank lain dengan menggunakan cek atau sarana komunikasi yang lain.
- g. Menerima pembayaran dari tagihan atas surat berharga dan melakukan perhitungan antar pihak ke tiga
- h. Menyediakan tempat untuk menyimpan barang dan surat berharga.
- i. Melakukan kegiatan penitipan untuk kepentingan pihak lain berdasarkan satu kontrak
- j. Menempatkan dana dari nasabah kepada nasabah lain dalam bentuk surat berharga yang tidak tercatat di bursa efek.
- k. Membeli agunan melalui pelelangan jika debitur yang tidak memenuhi kewajibannya kepada bank dengan ketentuan agunan yang di beli tersebut wajib dicairkan sebelumnya.
- l. Mengadakan pembiayaan bagi nasabah berdasarkan presentasi bank Syariah sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh bank Indonesia.
- m. Melakukan kegiatan anjak piutang, usaha kartu kredit, dan kegiatan wali amanat
- n. Melakukan kegiatan lain yang lazim dilakukan oleh bank sepanjang tidak bertentangan dengan undang

Dalam buku yang sama juga membahas tentang kegiatan dari bank umum tur dalam pasal 7 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang n. Berikut merupakan kegiatan dari Bank Umum berdasarkan pasal



- a. Menghimpun Dana (*Funding*)
- b. Menyalurkan Dana (*Lending*)
- c. Memberikan jasa-jasa bank lainnya (*Services*)

2.1.3 Teori Kredit

Kredit berasal dari kata latin “credere” yang berarti kepercayaan (kebenaran atau keyakinan), karena kredit pada hakikatnya diberikan berdasarkan keyakinan orang/pihak lain yang memberikannya terhadap kemampuan dan kejujuran si peminjam. Dari sudut pandang bank sebagai pemberi kredit, kepercayaan berarti bank percaya kepada nasabah sebagai penerima kredit bahwa pinjaman yang diberikan pasti akan dilunasi. Bayarlah sesuai akad. berarti mempercayai bank sehingga dengan yakin dapat membayar tagihan saluran dalam jangka waktu yang ditentukan dalam perjanjian sebelumnya. Apa yang dijanjikan bisa berupa barang, uang atau jasa. Kredit atau hutang biasanya berasal dari transaksi ekonomi dan keuangan di mana kreditur menyerahkan suatu nilai pada suatu waktu sebagai penukaran dengan janji debitur untuk membayarnya di masa depan. "Nilai yang diserahkan" dapat berupa uang, jasa, atau claim keuangan seperti saham atau obligasi. Namun, nasabah biasanya membayar hutang yang dihasilkannya dengan uang (Anwar, 2017).

Pengertian kredit menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang Perbankan Nomor 7 Tahun 1992 menyatakan bahwa Kredit adalah persediaan uang atau alat-alat yang dapat diperuntukkan darinya, pada dasar perjanjian pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu beserta bunganya. Dalam ensiklopedia umum, Kredit dijelaskan sebagai suatu sistem keuangan yang memfasilitasi pengalihan harta. modal dari pemilik kepada pengguna dengan tujuan memperoleh keuntungan.

Kredit yang dikeluarkan oleh bank meliputi banyak jenis yang berbeda-beda tergantung pada kemampuan bank menyediakannya yang disalurkan. Begitu juga dengan jumlah dan tingkat bunga yang diberikan. Secara umum jenis kredit yang ditawarkan antara lain:



- a. Kredit investasi adalah kredit yang diberikan kepada pengusaha untuk melakukan penanaman modal atau menanamkan modal.
- b. Kredit modal kerja adalah kredit yang digunakan sebagai modal usaha
- c. Kredit perdagangan adalah kredit yang diberikan kepada pedagang untuk memperlancar, memperbesar atau memperluas kegiatan usahanya.
- d. Kredit produksi adalah kredit yang dapat berupa kredit investasi, kredit modal kerja, atau kredit komersial.
- e. Kredit konsumsi adalah kredit yang digunakan untuk kebutuhan pribadi, seperti kebutuhan konsumsi, meliputi pangan, sandang, dan perumahan (rumah).
- f. Kredit profesi merupakan kredit yang diberikan kepada kelompok-kelompok profesi seperti pembicara, dokter, atau pengacara.

Kemudian terdapat juga tugas dan fungsi dari kredit yang merupakan salah satu dari misi bank itu sendiri. Berikut merupakan tujuan dari pemberian kredit (Anwar, 2017).

- a. Mencari Keuntungan

Keuntungan yang dimaksud adalah dalam bentuk bunga yang diterima oleh bank sebagai balas jasa dan biaya administrasi yang dibebankan kepada nasabah.

- b. Membantu usaha Nasabah

Membantu usaha nasabah yang memerlukan dana, baik dana investasi maupun dana untuk modal kerja, dengan dana tersebut maka pihak debitur akan dapat mengembangkandan memperluas usahanya.

- c. Membantu Pemerintah

Semakin banyak kredit berarti adanya peningkatan pembangunan diberbagai sektor. Hal lain adalah: penerimaan pajak, membuka kesempatan kerja, meningkatkan jumlah barang dan jasa, menghemat devisa negara.

2.1.4 Kredit Pemilikan Rumah (KPR)



Menurut Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 1990, Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit yang diberikan oleh k yang ditetapkan oleh Bank Indonesia kepada masyarakat yang asilan rendah. Bank-bank ini menjalankan program kredit perumahan

rakyat dengan tujuan menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit, salah satunya adalah KPR. Tujuan dari program KPR yang dikelola pemerintah adalah untuk meningkatkan kemakmuran rakyat Indonesia dengan memberikan mereka rumah yang layak dan cukup sehingga mereka dapat hidup lebih tenang dan bahagia.

Menurut Hardjono (2008), Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah salah satu jenis kredit yang diberikan oleh bank kepada klien yang membutuhkan pinjaman khusus untuk membangun rumah mereka. KPR juga muncul karena adanya berbagai kondisi penunjang yang strategis, seperti pemenuhan kebutuhan perumahan yang semakin meningkat tetapi belum dapat mengimbangi kemampuan daya beli kontan masyarakat (Hardjono, 2008). KPR termasuk dalam kategori kredit konsumtif di mana kredit konsumtif digunakan untuk membeli barang atau jasa yang akan memenuhi kebutuhan masyarakat secara langsung. Dengan demikian, KPR menawarkan alternatif lain bagi pelanggan untuk memiliki rumah dengan cara yang mudah dan tepat sasaran. Pelanggan dapat mengangsur pembayaran setiap bulan, sehingga mereka tidak hanya dapat mengangsur cicilan, tetapi juga dapat menjalankan bisnis mereka dengan lancar.

Menurut Otoritas Jasa Keuangan (OJK), Di Indonesia saat ini dikenal ada 2 jenis KPR yaitu: (1) KPR Subsidi, yaitu suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Bentuk subsidi yang diberikan berupa: Subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi ini diatur tersendiri oleh Pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh Pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan. (2) KPR Non Subsidi, yaitu suatu KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan

kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang utan.



2.1.5 Teori Lokasi Perumahan

Lokasi adalah tempat sesuatu berada. Dalam hal lokasi, tingkat aksesibilitas merupakan salah satu faktor yang menentukan apakah suatu lokasi menarik untuk dikunjungi atau tidak. Tingkat aksesibilitas diukur berdasarkan seberapa mudah suatu lokasi dapat dicapai dari lokasi sekitarnya. Tingkat aksesibilitas dipengaruhi oleh jarak, kondisi prasarana perhubungan, ketersediaan berbagai sarana penghubung, termasuk frekuensi, dan tingkat keamanan dan kenyamanan untuk melalui jalur tersebut.

Untuk setiap orang, pemilihan lokasi properti perumahan berbeda-beda sesuai dengan pertimbangan masing-masing individu. Beberapa ahli telah sampai pada kesimpulan sebagai berikut mengenai pemilihan lokasi properti perumahan (Tarigan, 2006):

a. Teori Filter

Down EW Burgess membuat teori ini pada tahun 1920 untuk menjelaskan pola pemukiman Chicago. Menurut EW Burgeress, pertumbuhan CBD yang cepat telah membuat pusat kota menjadi tidak menarik karena harga tanah yang mahal, lalu lintas yang buruk, dan polusi.

b. Hipotesis Tiebout

Tiebout mengatakan bahwa orang lebih suka tinggal di kota atau kabupaten dengan pajak rendah dan layanan publik yang baik.

c. Model Trade Off Alonso

Secara sederhana mengacu pada pertukaran aksesibilitas terhadap ruang rumah tangga tertentu yang dipilih sebagai lokasi properti perumahan. Selain itu, menurut model ini, setiap lokasi dianggap sama kecuali jarak ke pusat kota, karena kota melingkar dengan pusat transportasi dan tenaga kerja yang tersedia di mana-mana. Karena biaya commuting yang lebih rendah, rumah tangga akan membayar lebih banyak untuk properti yang lebih dekat dengan pusat kota utama.

llis

llis menekankan bahwa dalam memilih lokasi perumahan, preferensi agkungan dan karakteristik sekitar sangat penting. Pilihan lokasi rumah



tinggal menggambarkan upaya seseorang untuk mengimbangi dua pilihan yang bertentangan, yaitu jarak dari pusat kota dan luas tanah yang tersedia.

2.2 Tinjauan Konseptual

2.2.1 Hubungan pendapatan terhadap permintaan KPR

Pada umumnya tujuan memiliki rumah adalah untuk keperluan konsumsi, berkaitan dengan daya beli masyarakat dan pendapatan riil. Jika pendapatan meningkat maka porsi pendapatan yang dibelanjakan otomatis meningkat, sehingga daya beli masyarakat atau jumlah barang yang dapat dibeli juga meningkat (Iskandar, 2002). Menurut konsep Engel, semakin tinggi tingkat pendapatan seseorang maka semakin rendah proporsi pendapatan yang dibelanjakan untuk makanan dan semakin tinggi proporsi pendapatan yang dibelanjakan untuk kebutuhan non-makanan. Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa jika pendapatan masyarakat meningkat, maka proporsi pendapatan yang dibelanjakan untuk kebutuhan non-makanan, terutama yang digunakan untuk membeli rumah atau membayar cicilan rumah, akan menjadi semakin besar.

2.2.2 Hubungan usia terhadap permintaan KPR

Faktor usia pada umumnya mempengaruhi keputusan nasabah dalam memberikan pinjaman dan menggunakan lembaga perkreditan sebagai lembaga keuangan. Usia seseorang menentukan prestasi kerja atau kinerjanya. Semakin berat pekerjaan secara fisik, dan semakin tua angkatan kerja, maka semakin rendah produktivitasnya. Dari segi tanggung jawab, semakin tua usia tenaga kerja maka semakin berpengalaman. Usia dapat mempengaruhi seseorang dalam melakukan Permintaan KPR dengan mempertimbangkan bahwa semakin tua usai angkatan kerja, maka semakin rendah produktivitasnya sehingga lebih mengandalkan lembaga keuangan dalam melakukan kredit untuk dapat mengkonsumsi barang atau jasa.

2.2.3 Hubungan tingkat pendidikan terhadap permintaan KPR



Hubungan antara pencapaian pendidikan dan kontribusi terhadap an, di sinilah investasi di bidang pendidikan merupakan kegiatan yang meningkatkan nilai sumber daya manusia. Dimana nilai seseorang setelah

dididik, dengan jenis, jenjang dan bentuk pendidikan yang berbeda-beda, dapat meningkatkan bentuk nilai yang berbeda-beda. Para ekonom mengklasifikasikan nilai yang diperoleh dalam bentuk peningkatan pendapatan pribadi, peningkatan produktivitas tenaga kerja, peningkatan nilai sosial (social benefit) individu dibandingkan sebelum mendapatkan pendidikan.

Tingkat pendidikan formal yang lebih tinggi berarti peningkatan harapan mengenai karir dan pekerjaan serta pendapatan. Semakin tinggi pendidikan seseorang maka semakin cepat pula responnya terhadap perkembangan teknologi dan semakin besar peluangnya untuk mendapatkan pekerjaan. Tingginya tingkat pendidikan seseorang membuat nilai waktu menjadi semakin mahal, masyarakat yang waktunya relatif mahal cenderung mengganti waktu luangnya dengan bekerja (efek substitusi).

Tingkat pendidikan seseorang berhubungan langsung dengan kemampuan menganalisis keputusan kredit bank yang akan diambil selama ini. Ukuran kualitas sumber daya manusia adalah tingkat pendidikan formal yang telah dipelajari atau diselesaikan. Semakin tinggi tingkat pendidikan seseorang maka semakin tinggi pula kualitas sumber daya manusianya. Cara berpikir dan berperilaku seseorang sangat dipengaruhi oleh tingginya tingkat pendidikannya. Oleh karena itu tingkat pendidikan mempunyai dampak positif terhadap kelancaran pembayaran utang.

2.2.4 Hubungan lokasi rumah terhadap permintaan KPR

Salah satu faktor yang mempengaruhi keputusan pembeli untuk membeli rumah adalah lokasi atau letak perumahan tersebut. Dalam masyarakat yang sibuk saat ini, lokasi jelas merupakan faktor yang perlu dipertimbangkan ketika membeli rumah. Akses yang cepat dan mudah, dekat dengan pusat kota, transportasi yang nyaman dan tidak banjir menjadi contoh pentingnya lokasi perumahan. Pemilihan lokasi tempat tinggal mencerminkan upaya individu untuk menyeimbangkan dua pilihan yang saling bertentangan, yaitu kenyamanan menuju pusat kota dan jumlah

ig tersedia.



2.3 Tinjauan empirik

Tinjauan empirik membahas penelitian sebelumnya dengan tujuan untuk memperluas pengetahuan tentang penelitian ini. Dalam proses penulisan penelitian ini, penulis mengambil dan menggali informasi dari jurnal penelitian sebelumnya. Jurnal-jurnal ini akan digunakan sebagai tolak ukur dan bahan pertimbangan untuk penelitian terkait. Berikut adalah beberapa penelitian terdahulu tentang faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan KPR.

Lilis Stiorini dan Vietha Devia SS pada tahun 2024 melakukan penelitian dengan judul “Determinan Permintaan KPR FLPP Pada Pt. Bank Btn Kantor Cabang Syariah”. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa variabel pendapatan berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan kredit pemilikan rumah FLPP. Variabel jumlah penduduk yang berstatus kawin dan suku bunga KPR pada bank kompetitor berpengaruh negatif dan signifikan terhadap permintaan kredit pemilikan rumah FLPP. Sedangkan untuk variabel margin murabahah dan usia tidak berpengaruh secara signifikan terhadap permintaan kredit pemilikan rumah FLPP. Variabel pendapatan, jumlah penduduk, margin murabahah, suku bunga KPR pada bank kompetitor, dan usia berpengaruh secara simultan terhadap permintaan kredit pemilikan rumah fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan.

Penelitian yang dilakukan Hendri Wira, Wiwik Andriani, Fera Sriyunianti pada tahun 2023 yakni Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Minat Masyarakat Terhadap Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) BTN. Penelitian ini menggunakan uji normalitas, uji validitas dan reliabilitas, serta uji hipotesis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat pengaruh yang signifikan variabel tingkat pendapatan, jumlah tanggungan keluarga, tingkat pendidikan, umur, dan juga lokasi perumahan terhadap minat masyarakat dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BTN.

Emi Sukmawati melakukan penelitian pada tahun 2020 dengan judul “Pengaruh Pendapatan Dan Suku Bunga Terhadap Keputusan Pengambilan Kpr Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Prabumulih”. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah regresi linier berganda dengan 1 hipotesis menggunakan uji F, uji t, dan koefisien determinasi (R²). Hasil 1 ini menyimpulkan bahwa pendapatan dan suku bunga berpengaruh



terhadap keputusan pengambilan KPR pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Prabumulih

Achmad Mirza Zubair, Ghozali Maski (2017) meneliti tentang "Analisis Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Di Kota Malang (Studi Kasus Pada Bank Tabungan Negara Cabang Malang Tahun 2010-2015". Hasil penelitian didapat bahwa Loan to Value merupakan faktor yang paling dominan mempengaruhi bank dalam memberikan KPR. Selain itu, Tingkat Pendapatan menjadi faktor kedua yang mempengaruhi bank dalam memberikan KPR sedangkan suku bunga juga merupakan faktor pendukung yang mempengaruhi bank dalam memberikan KPR dan Jangka waktu tidak berpengaruh langsung terhadap keputusan bank dalam memberikan KPR. Dengan memperhatikan faktor-faktor tersebut diharapkan bank dapat meningkatkan aspek kehati-hatian bank dalam memberikan KPR.

Penelitian yang dilakukan oleh Deri Sandria, Nazeli Adnan dan Saadah Yuliana (2016) dengan judul Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Kota Palembang: Kasus Nasabah Bank BTN KPR. hasil dari penelitian ini adalah bahwa variabel pendapatan, harga real estate dan suku bunga secara bersama-sama mempengaruhi perubahan permintaan kredit kepemilikan rumah, Sedangkan variabel pendapatan mempunyai pengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap perubahan permintaan kredit kepemilikan rumah, sedangkan perubahan harga rumah mempunyai pengaruh positif dan dampak signifikan terhadap permintaan kredit perumahan dan Perubahan suku bunga kredit mempunyai dampak negatif dan signifikan terhadap permintaan kredit perumahan.

2.4 Kerangka Penelitian

Terdapat empat variabel Independen dan satu Variabel dependen dalam kerangka pemikiran penelitian "Determinan Kredit Pemilikan rumah Pada Bank Umum di Kabupaten Mamuju". Variabel-Variabel tersebut yakni (1) Pendapatan, (2) Tingkat Pendidikan, (3) Tingkat Pendidikan, (4) Lokasi Rumah sebagai Variabel Independen dan (5) Permintaan KPR sebagai Variabel Dependen.



Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah.

Menurut konsep Engel, semakin tinggi tingkat pendapatan seseorang maka semakin rendah proporsi pendapatan yang dibelanjakan untuk makanan dan semakin tinggi proporsi pendapatan yang dibelanjakan untuk kebutuhan non-makanan. Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa jika pendapatan masyarakat meningkat, maka proporsi pendapatan yang dibelanjakan untuk kebutuhan non-makanan, terutama yang digunakan untuk membeli rumah atau membayar cicilan rumah, akan menjadi semakin besar.

Faktor usia dan pendapatan mempengaruhi keputusan nasabah dalam memberikan pinjaman dan menggunakan lembaga perkreditan sebagai lembaga keuangan. Usia seseorang menentukan prestasi kerja atau kinerjanya. Semakin berat pekerjaan secara fisik, dan semakin tua angkatan kerja, maka semakin rendah produktivitasnya namun lebih berpengalaman.

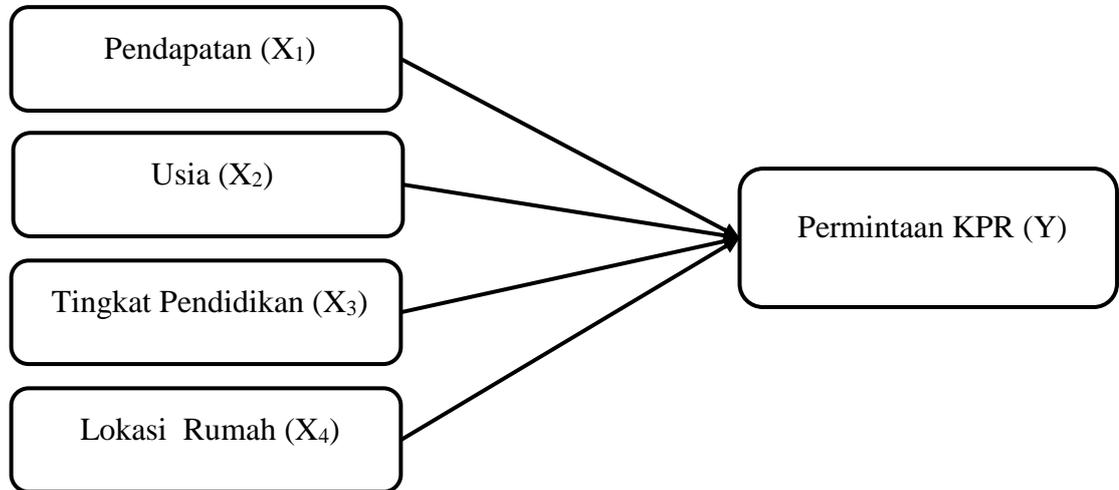
Hubungan antara pencapaian pendidikan dan kontribusi terhadap permintaan, di sinilah investasi di bidang pendidikan merupakan kegiatan yang dapat meningkatkan nilai sumber daya manusia. Dimana nilai seseorang setelah dididik, dengan jenis, jenjang dan bentuk pendidikan yang berbeda-beda, dapat meningkatkan bentuk nilai yang berbeda-beda. Para ekonom mengklasifikasikan nilai yang diperoleh dalam bentuk peningkatan pendapatan pribadi, peningkatan produktivitas tenaga kerja, peningkatan nilai sosial (social benefit) individu dibandingkan sebelum mendapatkan pendidikan.

Dalam masyarakat yang sibuk saat ini, lokasi jelas merupakan faktor yang perlu dipertimbangkan ketika membeli rumah. Akses yang cepat dan mudah, dekat dengan pusat kota, transportasi yang nyaman dan tidak banjir menjadi contoh pentingnya lokasi perumahan. Pemilihan lokasi tempat tinggal mencerminkan

individu untuk menyeimbangkan dua pilihan yang saling bertentangan, yaitu jarak menuju pusat kota dan jumlah lahan yang tersedia.



Struktur penelitian dapat digambarkan sebagai berikut untuk menjelaskan hubungan antar variabel:



Gambar 2. 1 Kerangka penelitian

2.5 Hipotesis Penelitian

Penulis membuat hipotesis sebagai berikut berdasarkan perumusan masalah di atas:

1. Diduga bahwa Pendapatan berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan KPR pada bank umum di Kabupaten Mamuju.
2. Diduga bahwa Usia berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan KPR pada bank umum di Kabupaten Mamuju.
3. Diduga bahwa Tingkat Pendidikan berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan KPR pada bank umum Di Kabupaten Mamuju.
4. Diduga bahwa Lokasi Perumahan berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan KPR pada bank umum Di Kabupaten Mamuju.

