

# **SKRIPSI**

## **ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PERMINTAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH PADA BANK SULSELBAR DI KOTA PAREPARE**

**SRIYANTI RUHA**



**DEPARTEMEN ILMU EKONOMI  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2020**

# **SKRIPSI**

## **ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PERMINTAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH PADA BANK SULSELBAR DI KOTA PAREPARE**

Sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh  
Gelar Sarjana Ekonomi

Disusun dan diajukan oleh

**SRYANTI RUHA  
A11115038**



kepada

**DEPARTEMEN ILMU EKONOMI  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2020**

# SKRIPSI

## ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PERMINTAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH PADA BANK SULSELBAR DI KOTA PAREPARE

disusun dan diajukan oleh:

**SRIYANTI RUHA'**  
**A11115038**

telah dipertahankan dalam sidang ujian skripsi

Makassar, 22 Desember 2020

Pembimbing I



Dr. Anas Swanto Anwar, SE., MA.  
NIP 196305 16 199003 1 001

Pembimbing II



Dr. Sri Undai Nurbayani, SE., M.Si.  
NIP 196608 11 199103 2 001

Ketua Departemen Ilmu Ekonomi  
Fakultas Ekonomi & Bisnis  
Universitas Hasanuddin



Dr. Sanusi Fattah, SE., M.Si.  
NIP 19690413 199403 1 003

# SKRIPSI

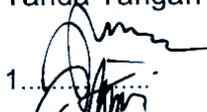
## ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PERMINTAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH PADA BANK SULSELBAR DI KOTA PAREPARE

disusun dan diajukan oleh:

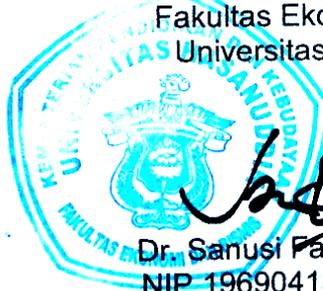
**SRIYANTI RUHA'**  
**A11115038**

telah dipertahankan dalam sidang ujian skripsi  
pada tanggal **22 Desember 2020**  
dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,  
Panitia Penguji

No	Nama Penguji	Jabatan	Tanda Tangan
1	Dr. Anas Iswanto Anwar, SE., MA.	Ketua	1..... 
2	Dr. Sri Undai Nurbayani, SE., M.Si.	Sekretaris	2..... 
3	Dr. Sanusi Fattah, SE., M.Si.	Anggota	3..... 
4	Dr. Sultan Suhab, SE., M.Si.	Anggota	4..... 
5	Fitriwati Djam'an, SE., M.Si	Anggota	5..... 

Ketua Departemen Ilmu Ekonomi  
Fakultas Ekonomi & Bisnis  
Universitas Hasanuddin



  
Dr. Sanusi Fattah, S.E., M.Si.  
NIP. 19690413 199403 1 003

## PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama Mahasiswa : **Sriyanti Ruha'**

Nomor Pokok : A11115038

Program Studi : Ekonomi Pembangunan Fakultas Ekonomi dan Bisnis  
UNHAS

Jenjang : Sarjana (S1)

Menyatakan dengan ini bahwa Skripsi dengan judul ***Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Sulselbar Di Kota Parepare*** adalah karya saya sendiri dan tidak melanggar hak cipta lain. Apabila dikemudian hari Skripsi karya saya ini terbukti bahwa sebagian atau seluruhnya adalah hasil karya orang lain yang saya pergunakan dengan cara melanggar hak cipta pihak lain, maka saya bersedia menerima sanksi.

Makassar, 15 Februari 2021

Yang Menyatakan



**(Sriyanti Ruha')**

No. Pokok: A11115038

## PRAKATA

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa yang senantiasa memberkati dan memberikan hikmat yang berlimpah. Oleh karena anugerah dan kasih setia-Nya yang besar sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini. Skripsi ini disusun guna memenuhi persyaratan dalam mencapai gelar Sarjana Ekonomi di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Hasanuddin Makassar. Adapun judul skripsi ini adalah **“Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Kredit Pemilikan Rumah Pada Bang Sulsebar Di Kota Parepare”**.

Segala usaha dan upaya telah penulis kerahkan untuk menyelesaikan skripsi sebagai syarat agar mendapat gelar sarjana. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini tidak akan bisa selesai jika tidak didukung oleh banyak pihak. Maka dari itu penulis menyampaikan ucapan terima kasih lewat prakata ini.

Terima kasih kepada kedua orang tua penulis, yaitu Papa Robert Buttu dan Mama Ela yang dengan penuh kesabaran dan kasih sayang telah mendidik, membesarkan, mendoakan, memberikan dukungan moril dan materil serta selalu berjuang demi penulis. Sehingga penulis bisa tumbuh dan berkembang bahkan hingga tahap penyelesaian skripsi ini. Itu semua berasal dari akar keluarga yang kuat yaitu Mama dan Papa. Tentunya semua ini penulis persembahkan terutama untuk mereka. Tidak ada hal di dunia ini yang mampu membalas semua apa yang telah papa dan mama berikan, kiranya berkat dan penyertaan Tuhan selalu menjadi bagian hidup mama dan papa, serta semoga kedepannya penulis mampu membanggakan dan membahagiakan mereka.

Terima kasih kepada Kakak Hendrik selaku kakak satu-satunya yang selalu memberi bantuan kepada penulis baik dalam hal moril maupun materil dan ketiga adik-adiku, Vivin Vinsesia Capik, Fitriani Sirumba, Rifkyanus Simangnga yang selalu mendukung, mendoakan dan mendampingi selama proses penyelesaian skripsi ini. Penulis menyadari bahwa penulis tidak akan bisa mencapai semua ini jika bukan karena peran penting dari mereka. Begitupun bagi seluruh keluarga besar Dasa-Tani, terkhusus Alm Kakek Markus Dasa, Alm. Kakek Tani, Nenek Endek dan Nenek Nannang yang sangat penulis sayangi. Doa, nasihat dan dukungan dari mereka selalu menjadi semangat bagi penulis untuk terus berjuang agar skripsi ini boleh selesai. Untuk itu penulis berharap pencapaian ini bisa menjadi kebanggaan sekaligus motivasi khususnya bagi adik-adik dan sepupu-sepupu yang sedang duduk dibangku perkuliahan saat ini, ada Yuliana Sa'dia, Natalia Dalle', Salmon Sattu, Calvin Parara, dan Joice Reski Putri agar terus berjuang meraih mimpi dan menyelesaikan studi. Kiranya Tuhan senantiasa menganugrahkan kesehatan dan kekuatan serta mempersatukan kita terus.

Dalam kesempatan ini, penulis juga ingin menyampaikan rasa terima kasih yang tak terhingga atas seluruh bantuannya, yakni kepada:

1. Prof. Dr. Dwia Aries Tina Pulubuhu, M.A. Selaku Rektor Universitas Hasanuddin beserta jajarannya
2. Prof. Dr. Abdul Rahman Kadir, S.E., M.Si selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis beserta jajarannya
3. Bapak Dr. Sanusi Fattah, S.E., M.Si. selaku ketua departemen dan Ibu Dr. Nur Dwiana Sari Saudi, SE, M.Si selaku sekretaris

departemen Ilmu Ekonomi & Bisnis Unhas beserta seluruh dosen. Terima kasih atas bantuan dan segala nasehat yang diberikan hingga penulis menyelesaikan studi.

4. Bapak Dr. Anas Iswanto Anwar, SE, MA selaku penasehat akademik dan pembimbing I penulis dan Ibu Dr. Sri Undai Nurbayani, SE., M.Si. selaku pembimbing II penulis. Terima kasih atas segala nasehat yang telah diberikan hingga penulis menyelesaikan studi. Terima kasih telah meluangkan waktunya untuk bimbingan dan arahan dalam menyelesaikan skripsi penulis.
5. Bapak Dr. Sanusi Fattah, SE., M.Si., Bapak Dr. Sultan Suhab, SE., M.Si dan Ibu Fitriwati Djam'an, SE., M.Si. selaku dosen penguji. Terima kasih atas waktu yang telah diluangkan serta kritik dan saran yang membangun dalam menyelesaikan skripsi ini.
6. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan, arahan, dan nasehat selama penulis menjalani masa studi.
7. Segenap Pegawai Akademik, Kemahasiswaan dan Perpustakaan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Hasanuddin.
8. Kepada seluruh responden yang telah terlibat dalam penelitian ini, semoga selalu diberkati oleh Tuhan Yang Maha Esa.
9. Kepada seluruh teman-teman ANTARES 2015 atas segala perhatian, bantuan dan dukungan yang telah diberikan. Kiranya kita bisa terus menjaga ikatan ini agar tetap solid.
10. Kepada seluruh teman-teman KMK FEB-UH yang telah bersama dengan penulis sejak penulis berstatus mahasiswa baru. Terima kasih atas segala doa dan dukungan yang selalu diberikan.

11. Keluarga besar Himpunan Mahasiswa Jurusan Ilmu Ekonomi (HIMAJIE) terima kasih untuk kakak-kakak, adik-adik serta teman-teman atas seluruh pelajaran dan pengalaman yang diberikan yang tak mungkin penulis dapatkan di dalam kelas seperti pengalaman bertemu langsung dengan Wakil Presiden Republik Indonesia periode 2014-2019 Bapak Dr. Drs. H. Muhammad Jusuf Kalla, Menteri Pertanian Republik Indonesia tahun 2019 Bapak Dr. Syahrul Yasin Limpo, SH., M.H, dan beberapa Tokoh-tokoh lainnya.
12. Keluarga besar Perhimpunan Mahasiswa Katholik Republik Indonesia (PMKRI) Cabang Makassar Sanctus Albertus Magnus sebagai salah satu organisasi kemasyarakatan (ORMAS) yang paling berkesan dalam hidup penulis karena di dalamnya penulis banyak belajar tentang beberapa hal-hal yang penulis anggap sangat penting dan di dalamnya juga penulis mendapat berbagai macam pengalaman yang sangat berkesan seperti bertemu langsung ke beberapa tokoh pemerintah baik tingkat daerah maupun tingkat nasional, di antaranya ada Menteri Pemuda dan Olahraga Republik Indonesia dalam kegiatan KONGRES XXXI dan MPA XXX PMKRI di kota Ambon tahun 2020 lalu dan beberapa anggota Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD), Anggota Dewan Perwakilan Daerah (DPD) dan beberapa Tokoh-tokoh lainnya. Terima kasih untuk kakak-kakak, adik-adik serta teman-teman atas seluruh pelajaran dan pengalaman yang diberikan yang tak mungkin penulis dapatkan di dalam kelas.
13. Keluarga besar Ikatan Pemuda Pelajar Mahasiswa Suppiran,

Mesakada, dan Sali-Sali (IPEPMA-SMS) Makassar yang berdiri sejak tahun 2016 sebagai peralihan dr KPMP Kom. Suppiran yang berdiri sejak tahun 1996 lalu, terima kasih kepada para orang tua yang ada di dalamnya dan teman-teman atas pengalaman yang diberikan, termasuk pengalaman untuk ikut berperan dalam mendirikan organisasi ini serta beberapa pengalaman lainnya yang penulis lalui di dalamnya.

14. Kepada saudaraku Eni Nurbayani, Indrawati Sinur, Fitri Yana, Talita, yang juga berperan besar dalam penulisan skripsi ini hingga selesai. Terima kasih karena tidak pernah lelah membantu, mengingatkan, mendukung dan mendoakan.
15. Teman-teman bureng Ayu Nurlita, Melda, Nofita, Aldina, dan Yunita. Terima kasih atas waktunya yang menemani mengerjakan tugas dan berdiskusi tentang materi-materi perkuliahan semasa kuliah.
16. Teman-teman KKN Tematik infrastruktur Unhas Gel. 99 Kecamatan Paleteang, Kabupaten Pinrang. Terima kasih telah menjadi teman yang bertanggungjawab dalam menjalankan tugas semasa KKN. Dan untuk segala kisah yang telah terukir dalam ingatan, semoga akan selalu menjadi alasan untuk tetap menjaga silaturahmi. Sampai ketemu pada perjalanan hidup selanjutnya.
17. Kepada Robertus Prayoga yang tidak pernah lelah mengingatkan penulis untuk sadar akan kewajiban dan tanggung jawab menyelesaikan studi. Pada tahap akhir penyelesaian skripsi ini tidak pernah terlepas dari pendampingan, bantuan, kepercayaan, dukungan, dan doa dari beliau. Kiranya Tuhan selalu

memberkati dalam kehidupan dan masa depan.

18. Kepada Inriani, Krisdayanti Liling, Herianto Ebong, Andreas Eka, dan Raymundus Hamis. Terima kasih selalu menemani penulis saat penulis belajar di PMKRI. Banyak pengalaman yang memberi pelajaran berharga dalam hidup yang telah kita lalui bersama.
19. Terima kasih kepada Kak Enrico Janwar Pribadi, Kak Anastasya Rosalinda, Kak Pius Yolana, Kak Romanus Risal, Kak Haryadi Bangun, Kak Yulius Aryanto Mukkun, Kak Salmon Sattu, dan Kak Ersan yang selalu siap sedia membantu penulis dalam hal apapun saat penulis meminta bantuan.
20. Kepada seluruh alumni PMKRI Cabang Makassar yang telah memberikan nasehat serta bantuan baik secara moril dan materil yang belum sempat penulis sebutkan satu per satu. Terima kasih semoga penulis dapat menjadi seperti kalian.
21. Kepada keluarga Bpk Jeffry Manoi dan Ibu Elisabeth Budhi Manoi. Terima kasih telah menyayangi dan membimbing serta memberi kesempatan kepada penulis untuk bergabung dalam Group JM Desain.
22. Kepada semua pihak yang mungkin tidak disebutkan di atas namun telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Terima kasih dan semoga Tuhan selalu memberkati dan menyertai seluruh kehidupannya.

Terkahir, dengan segala hormat dan kerendahan hati, penulis mengucapkan banyak terima kasih dan mengharap kritik dan saran yang membangun karena penulis sadar skripsi ini masih jauh dari kata sempurna.

Makassar, 15 Februari 2021

Sriyanti Ruha'

## **ABSTRAK**

### **ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PERMINTAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH PADA BANK SULSELBAR DI KOTA PAREPARE**

**Sriyanti Ruha  
Anas Iswanto Anwar  
Sri Undai Nurbayani**

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan kredit pemilikan rumah (KPR) pada Bank Sulselbar di Kota Parepare. Variabel yang digunakan dalam penelitian ini antara lain: pendapatan, tingkat pendidikan, usia, dan harga rumah. Penelitian ini dilakukan di Bank Sulselbar Cabang Parepare, menggunakan data primer, dianalisis dengan regresi linear berganda menggunakan aplikasi SPSS.22. Dari hasil analisis ditemukan bahwa variabel pendapatan, tingkat pendidikan, usia, dan harga rumah berpengaruh terhadap permintaan kredit pemilikan rumah pada Bank Sulselbar di Kota Parepare. Variabel yang berpengaruh dominan adalah variabel pendapatan.

**Kata Kunci:** *Kredit, Pendapatan, Tingkat Pendidikan, Usia, Dan Harga Rumah.*

## ABSTRACT

### **ANALYSIS OF FACTORS AFFECTING HOME OWNERSHIP CREDIT DEMAND IN SULSELBAR BANK IN PAREPARE CITY**

**Sriyanti Ruha  
Anas Iswanto Anwar  
Sri Undai Nurbayani**

*This study aims to analyze the factors that influence the demand for housing loans at Bank Sulselbar in the City of Parepare. The variables used in this study include: income, education level, age, and house price. This research was conducted at Bank Sulselbar, Parepare Branch, using primary data, analyzed by multiple linear regression using the SPSS.22 application. From the analysis, it is found that the variables of income, education level, age, and house prices affect the demand for housing loans at Bank Sulselbar in Parepare City. The variable that has dominant influence is the variable of income.*

**Keywords:** *Credit, Income, Education Level, Age, and House Prices.*

## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL .....	i
HALAMAN JUDUL .....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN .....	iii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN.....	v
PRAKATA .....	vi
ABSTRAK .....	xiii
ABSTRACT .....	xiv
DAFTAR ISI.....	xv
DAFTAR TABEL.....	xviii
DAFTAR GAMBAR.....	xix
GAMBAR LAMPIRAN.....	xx
BAB I PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	6
1.3 Tujuan Penelitian.....	6
1.4 Kegunaan Penelitian.....	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	8
2.1 Tinjauan Teoritis .....	8
2.1.1 Teori Permintaan Konsumen.....	8
2.1.2 Teori Perbankan.....	10
2.1.3 Teori Kredit.....	11
2.1.4 Ketersediaan Kredit dan Perilaku Bank .....	17
2.1.5 Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pengambilan Keputusan .....	19
2.2 Hubungan Antar Variabel.....	20
2.2.1 Hubungan Pendapatan Terhadap Permintaan KPR .....	20
2.2.2 Hubungan Tingkat Pendidikan Terhadap Permintaan KPR .....	21
2.2.3 Hubungan Usia Terhadap Permintaan KPR .....	22
2.2.4 Hubungan Harga Terhadap Permintaan KPR.....	22
2.3 Penelitian Terlebih Dahulu.....	23
2.4 Kerangka Pemikiran Teoritis .....	24

2.5	Hipotesis .....	25
BAB III METODE PENELITIAN .....		26
3.1	Lokasi dan Subjek Penelitian .....	26
3.2	Jenis dan Sumber Data .....	27
3.3	Metode Pengumpulan Data .....	27
3.4	Metode Analisis Data .....	28
3.5	Pengujian Statistik .....	29
3.6	Definisi Operasional Variabel .....	30
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN .....		31
4.1	Gambaran Umum Lokasi Penelitian .....	31
4.1.1	Letak dan Keadaan Geografis Kota Parepare .....	31
4.1.2	Penduduk Kota Parepare .....	32
4.1.3	Profil Bank Sulselbar .....	33
4.1.4	Struktur Organisasi Bank Sulselbar Cabang Parepare .....	35
4.2	Deskriptif Sosial Ekonomi Responden .....	35
4.3	Analisis Deskriptif Penelitian .....	36
4.3.1	Distribusi Pendapatan terhadap Permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Sulselbar yang ada di kota Parepare .....	37
4.3.2	Distribusi Tingkat Pendidikan terhadap Permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Sulselbar yang ada di kota Parepare .....	39
4.3.3	Distribusi Usia terhadap Permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Sulselbar yang ada di kota Parepare .....	40
4.3.4	Distribusi Harga Rumah terhadap Permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Sulselbar yang ada di kota Parepare .....	42
4.4	Analisis Hasil .....	44
4.4.1	Hasil Estimasi .....	44
4.4.2	Pengaruh Pendapatan Terhadap Permintaan Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Sulselbar di Kota Parepare. ....	46
4.4.3	Pengaruh Pendidikan Terhadap Permintaan Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Sulselbar di Kota Parepare. ....	47
4.4.4	Pengaruh Usia Terhadap Permintaan Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Sulselbar di Kota Parepare .....	48
4.4.5	Pengaruh Harga Rumah Terhadap Permintaan Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Sulselbar di Kota Parepare. ....	49
4.5	Uji Statistik .....	49

4.5.1	Uji Koefisien Determinasi ( $R^2$ ) .....	49
4.5.2	Uji Signifikan t .....	49
4.5.3	Uji F (F-Test) .....	50
BAB V PENUTUP .....		51
DAFTAR PUSTAKA.....		53
LAMPIRAN.....		55

**DAFTAR TABEL**

Tabel.1.1 Produk Domestik Regional Bruto Atas Dasar Harga Konstan Menurut Lapangan Usaha di Kota Parepare (juta rupiah), 2016-2018 .....	4
Tabel 4.1. Jumlah Penduduk Menurut Kecamatan di Kota Parepare Tahun 2019 .....	32
Tabel.4.2 Distribusi Responden Menurut Pendapatan Terhadap Permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Sulselbar di Kota Parepare .....	38
Tabel.4.3 Distribusi Responden Menurut Tingkat Pendidikan Terhadap Permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Sulselbar di kota Parepare .....	40
Tabel.4.4 Distribusi Responden Menurut Usia Terhadap Permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Sulselbar di kota Parepare .....	41
<i>Tabel.4.5</i> Distribusi Responden Menurut Harga Rumah Terhadap Permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Sulselbar di Kota Parepare .....	43
Tabel. 4.6 Hasil Estimasi Faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan kredit kepemilikan rumah (KPR) pada bank sulsebar di Kota Parepare .....	44

**DAFTAR GAMBAR**

2.1 Kerangka Pemikiran Teoritis .....	24
4.1 Struktur Organisasi PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare .....	35

**GAMBAR LAMPIRAN**

Lampiran 1 Data Regresi .....	61
Lampiran 2 Kuesioner Penelitian .....	62

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Salah satu kebutuhan yang sangat penting dalam kehidupan sehari-sehari adalah rumah, karena rumah adalah bangunan untuk tempat tinggal. Seiring perkembangan zaman, rumah tidak hanya diartikan sebagai tempat tinggal semata akan tetapi kepemilikan rumah atau tanah dianggap sebagai barang investasi dalam jangka panjang khususnya bagi kalangan masyarakat menengah ke atas yang sering dijadikan sebagai tolak ukur kesejahteraan manusia (Green K,1996).

Harga rumah dewasa ini dirasa cukup tinggi dan tanah yang tersedia semakin sedikit sehingga menyebabkan harga tanah dan harga rumah menjadi semakin mahal. Keadaan tersebut menyebabkan masyarakat yang berpenghasilan rendah mempunyai kemungkinan kecil untuk membeli rumah secara kontan. Sehingga salah satu alternatif yang dapat ditempuh oleh pemerintah dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur adalah dengan kebijakan pemberian kredit untuk kepemilikan rumah dan menunjuk bank maupun lembaga keuangan non bank sebagai penyalur kredit pemilikan rumah (KPR). Kredit kepemilikan rumah merupakan salah satu kredit konsumtif jangka panjang yang diberikan pihak bank kepada masyarakat secara perseorangan.

Perbankan memang bukan merupakan satu-satunya sumber permodalan utama bagi investasi nasional dalam sistem perekonomian sekarang ini. Tetapi bagi Indonesia, perbankan merupakan sumber permodalan utama dan peranan itu masih relatif besar dan diandalkan,

dibandingkan dengan pasar modal dan sumber-sumber permodalan lainnya. Lembaga keuangan mempunyai peranan yaitu sebagai lembaga intermediasi yang bertugas menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali dalam bentuk kredit (Anas Iswanto Anwar, 2016).

Kenaikan permintaan kredit perbankan baik kredit konsumsi, modal kerja, ataupun investasi tentu akan mendorong daya beli, pertumbuhan usaha, sampai dengan peningkatan investasi. Di Indonesia sendiri, rasio aset perbankan terhadap Pendapatan Domestik Bruto (PDB) hanya sebesar 50,67% per akhir 2019 lalu menurut data Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Walau terlihat cukup besar namun, faktanya posisi ini masih sangat jauh jika dibandingkan dengan negara tetangga Indonesia seperti Malaysia, Thailand dan Singapura yang rasio aset perbankan terhadap PDB sudah sangat tinggi bahkan menembus 110%. Ini artinya bahwa perbankan dalam negeri masih punya ruang yang sangat besar untuk mendorong ekspansi.

Pertumbuhan kredit investasi di Sulawesi Selatan mengalami peningkatan dari kuartal I tahun 2017 sebesar 23,597 menjadi 27,000 pada kuartal III tahun 2019. Kinerja perbankan di Sulsel terus meningkat. Berdasarkan data Bank Indonesia, total aset perbankan Sulsel mencapai Rp124,5 triliun atau tumbuh 9,3 persen. Adapun, dana pihak ketiga (DPK) yang terhimpun sebesar Rp81,55 triliun. Penyaluran kredit yang disalurkan juga terus tumbuh. Bank Indonesia mencatat perbankan Sulsel telah menyalurkan kredit sebesar Rp102,93 triliun atau tumbuh 12,75 persen. Pertumbuhan kredit tertinggi dicatat oleh kredit investasi 14,65%, diikuti kredit konsumsi 12,67%, dan kredit modal kerja 11,90 % (Laporan Perekonomian Provinsi Sulawesi Selatan November 2019).

Kota Parepare merupakan salah satu kota madya dan di Provinsi Sulawesi Selatan pusat pengembangan KAPET. Dan Kota Parepare juga, merupakan

salah satu kota yang berpotensi untuk dikembangkan. Selain sebagai jalur pelintas menuju daerah juga menjadi gerbang perdagangan dengan adanya palabuhan disana (BPS Sulsel, 2018) sehingga dipandang perlu untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat Parepare termasuk dalam pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal.

Dalam menjalankan roda perekonomian di kota Parepare tidak terlepas dari sektor perbankan sebagai salah satu fasilitas penunjang fasilitas prasarana dan sarana untuk menjalankan dunia usaha (Profil Kota Parepare). Salah satu Bank yang terdapat di kota Parepare yaitu Bank Sulselbar.

Pertumbuhan kawasan pemukiman di Parepare terus bertambah pesat seiring dengan pertumbuhan ekonomi yang cukup kencang. Sehingga, pihak Bank Sulselbar bekerjasama dengan Kementerian PUPR mengadakan kegiatan Promosi dan Sosialisasi KPR Sejahtera (Bank Sulselbar Cabang Parepare). Kegiatan sosialisai ini sejalan dengan program Pemerintah, yaitu program sejuta rumah untuk rakyat.

Pada tabel 1.1 di bawah ini memaparkan kontribusi sektor-sektor ekonomi di Kota Parepare dari tahun 2016 – 2018.

**Tabel 1.1. Produk Domestik Regional Bruto Atas Dasar Harga Konstan Menurut Lapangan Usaha di Kota Parepare (juta rupiah), 2016-2018.**

	<b>Lapangan Usaha</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018*</b>
A.	Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan	259 584,6	282 279,5	306 040,0
B.	Pertambangan dan Penggalian	10 811,2	11 087,2	11 353,3
C.	Industri Pengolahan	88 015,1	93 628,3	95 730,0
D.	Pengadaan Listrik, Gas	4 046,2	4 301,5	4 650,0
E.	Pengadaan Air	11 538,4	12 540,2	13 550,0
F.	Konstruksi	576 310,8	601 826,6	640 812,1
G.	Perdagangan Besar dan Eceran, dan Reparasi Mobil dan Sepeda Motor	661 006,0	711 361,6	777 250,9
H.	Transportasi dan Pergudangan	226 614,3	245 423,0	266 203,9
I.	Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum	248 257,2	272 337,0	303 390,0
J.	Informasi dan Komunikasi	289 854,6	309 378,9	340 330,0
K.	Jasa Keuangan	351 944,0	372 421,9	383 000,0
L.	Real Estate	389 292,2	428 439,3	449 620,0
M,N	Jasa Perusahaan	10 779,7	11 485,4	12 434,6
O.	Administrasi Pemerintahan, Pertahanan, dan Jaminan Sosial Wajib	407 015,6	420 809,9	358 221,3
P.	Jasa Pendidikan	265 219,8	279 259,0	304 132,4
Q.	Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	190 353,6	208 634,0	229 000,7
R,S,T,	U Jasa Lainnya	117 162,8	128,911,1	143 700,0
	<b>Produk Domestik Regional Bruto</b>	<b>4 107 805,8</b>	<b>4 394 324,4</b>	<b>4 639 447,8</b>

Sumber: BPS Kota Parepare 2019

Pada tabel 1.1 di atas dipaparkan bahwa ada tren positif yang terjadi pada sektor perekonomian di Kota Parepare dari tahun 2016-2018 terkhusus pada

sektor jasa keuangan. Artinya bahwa dari tahun 2016 sampai 2018 sektor jasa keuangan mengalami pertumbuhan, dilihat pada tahun 2016 kontribusi sektor jasa keuangan sebesar Rp. 351.944.000 hingga pada tahun 2018 sebesar Rp. 383.000.000, jika dipresentasikan ada pertumbuhan kurang lebih sekitar 11 % selama 2 tahun tersebut.

Melihat adanya kebijakan kerjasama antara kementerian PUPR dengan pihak Bank Sulselbar di Kota Parepare yang membuka kesempatan bagi masyarakat untuk mengambil kredit pemilikan rumah demi mendapatkan rumah sebagai salah satu kebutuhan primer. Dalam keputusan mengambil kredit terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi, antara lain faktor pendapatan, pendidikan, usia dan harga rumah.

Menurut teori Kotler bahwa keputusan nasabah dalam mengambil kredit dipengaruhi oleh dua faktor, yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Dimana faktor internal meliputi usia, tahap siklus hidup, pekerjaan, pengalaman, situasi ekonomi, pendidikan dan pendapatan. Sedangkan faktor eksternal terdiri dari harga rumah, jarak rumah dengan pusat kota dan pelayanan pihak bank atau lembaga keuangan yang menawarkan kredit.

Dari pembahasan di atas, permintaan kredit terhadap kredit pemilikan rumah umumnya dipengaruhi oleh pendapatan. Jika pendapatan rendah, hal ini menjadi keputusan untuk mengambil kredit karena adanya ketidakmampuan untuk membeli rumah secara kontan. Faktor pendidikan juga mempengaruhi karena secara umum tingkat pendidikan membuat orang tersebut semakin teliti untuk mengambil keputusan dengan melihat peluang yang ada disekitarnya. Sedangkan faktor usia menentukan pengalaman kerja seseorang. Selain ketiga faktor tersebut juga ada faktor harga rumah, harga merupakan pegangan atau acuan konsumen untuk mengalokasikan pengeluaran atau pembelanjanya.

Sehubungan dengan hal-hal tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul ***“Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Sulselbar Di Kota Parepare”***.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan di atas, maka permasalahan pada penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana pengaruh pendapatan terhadap permintaan KPR pada Bank Sulselbar di Kota Parepare?
2. Bagaimana pengaruh tingkat pendidikan terhadap permintaan KPR pada Bank Sulselbar di Kota Parepare?
3. Bagaimana pengaruh usia terhadap permintaan KPR pada Bank Sulselbar di Kota Parepare?
4. Bagaimana pengaruh harga rumah terhadap permintaan KPR pada Bank Sulselbar di Kota Parepare?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Penelitian ini memiliki beberapa tujuan untuk dicapai, yaitu:

1. Untuk mengetahui pengaruh pendapatan terhadap permintaan KPR pada Bank Sulselbar di Kota Parepare?
2. Untuk mengetahui pengaruh tingkat pendidikan terhadap permintaan KPR pada Bank Sulselbar di Kota Parepare?
3. Untuk mengetahui pengaruh usia terhadap permintaan KPR pada Bank Sulselbar di Kota Parepare?
4. Untuk mengetahui pengaruh harga rumah terhadap permintaan KPR pada Bank Sulselbar di Kota Parepare?

#### 1.4 Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi kepada :

##### 1. Pengambil Kebijakan

Bagi pengambil kebijakan, penelitian ini diharapkan mampu memberikan informasi dan menjadi bahan pertimbangan bagi pemerintah atau pihak Bank Sulselbar dalam menentukan kebijakan yang berkaitan dengan skema kredit pemilikan rumah bagi masyarakat di Kota Parepare.

##### 2. Ilmu Pengetahuan

Hasil penelitian ini diharapkan menambah wawasan ilmu ekonomi khususnya ekonomi pembangunan.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Tinjauan Teoritis**

##### **2.1.1 Teori Permintaan Konsumen**

Menurut Mankiw (2000), Keynes menyatakan bahwa konsumsi dipengaruhi oleh pendapatan sekarang akan tetapi ada studi terbaru yang menyatakan konsumsi tidak hanya dipengaruhi oleh pendapatan sekarang tetapi juga dipengaruhi oleh kekayaan pendapatan masa depan yang diduga dan tingkat bunga. Permintaan konsumen didukung oleh pendapatan konsumen yang sekaligus merupakan kendala (konstrain) bagi konsumen dalam mengonsumsi barang dan jasa. Dalam teorinya Keynes berpendapat bahwa faktor utama yang menentukan konsumsi rumah tangga adalah pendapatan.

Usaha seseorang dalam memenuhi kebutuhannya pertama kali yang akan dilakukan adalah pemilihan atas berbagai barang dan jasa yang dibutuhkan. Selain itu 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. Dan sebaliknya bila harga dari suatu barang atau jasa turun, maka jumlah barang dan jasa yang diminta konsumen akan mengalami kenaikan (*ceteris paribus*). Permintaan suatu

barang di pasar akan terjadi apabila konsumen mempunyai keinginan (*willing*) dan kemampuan (*ability*) untuk membeli (Samuelson & Nordhaus, 1997).

Suatu permintaan hanya akan terjadi apabila terdapat keinginan dan kesediaan konsumen untuk membeli suatu barang dan jasa yang didukung oleh daya beli atau kemampuan masyarakat. Permintaan yang didukung oleh daya beli disebut permintaan efektif sedangkan permintaan yang hanya didasarkan atas kebutuhan saja disebut sebagai permintaan absolute atau potensial. Permintaan merupakan hubungan antara berbagai tingkat harga yang memungkinkan suatu produk dengan sejumlah produk dimana konsumen berkeinginan dan mampu untuk membeli selama periode tertentu dan faktor lain dianggap tetap. Dalam arti ekonomi adalah keinginan yang didukung daya beli atau kesediaan untuk membeli.

Teori permintaan menerangkan tentang sifat permintaan para pembeli terhadap suatu barang. Teori permintaan menerangkan tentang ciri-ciri hubungan antara jumlah permintaan dan harga. Adapun hukum permintaan adalah semakin rendah harga suatu barang maka semakin banyak permintaan terhadap barang tersebut dan sebaliknya apabila semakin tinggi harga suatu barang tersebut maka semakin sedikit permintaan terhadap barang tersebut. Sangat sulit secara sekaligus untuk menganalisis pengaruh berbagai faktor tersebut terhadap permintaan sesuatu barang. Oleh sebab itu, dalam membicarakan teori permintaan, ahli ekonomi membuat analisis yang lebih sederhana. Dalam analisis ekonomi dianggap bahwa permintaan suatu barang terutama dipengaruhi oleh tingkat harganya. Oleh sebab itu, dalam teori permintaan yang terutama dianalisis adalah hubungan antara jumlah

permintaan terhadap suatu barang dengan harga barang tersebut (Sukirno, 2001).

### 2.1.2 Teori Perbankan

Bank adalah salah satu lembaga keuangan yang memiliki tugas utama yaitu menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat serta memberi layanan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Yang dimaksud dengan lembaga keuangan adalah setiap perusahaan yang bergerak di bidang keuangan dimana kegiatannya hanya menghimpun dana atau hanya menyalurkan dana atau kedua-duanya menghimpun dan menyalurkan dana (Kasmir, 2007).

Definisi tentang bank menurut Suyatno (2007) dapat dikelompokkan menjadi tiga yaitu: *Pertama*, bank dilihat sebagai penerima kredit. Dalam pengertian *Pertama* ini bank menerima uang serta dana-dana lainnya dari masyarakat dalam bentuk simpanan/tabungan, deposito, dan giro. Pengertian pertama ini mencerminkan bahwa bank melaksanakan operasi perkreditan secara pasif dengan menghimpun uang dari pihak ketiga. *Kedua*, bank dilihat sebagai pemberi kredit, ini artinya bahwa bank melaksanakan operasi perkreditan secara aktif. *Ketiga*, bank dilihat sebagai pemberi kredit bagi masyarakat melalui sumber yang berasal dari modal sendiri, simpanan/tabungan masyarakat maupun melalui penciptaan uang bank.

Secara umum bank di Indonesia dapat dikelompokkan, sebagai berikut :

- a) Bank Sentral adalah Bank Indonesia yang tugas pokoknya membantu pemerintah dalam mengatur, menjaga, dan memelihara kestabilan nilai rupiah, mendorong kelancaran produksi dan pembangunan, serta memperluas kesempatan kerja, guna meningkatkan taraf hidup masyarakat.

- b) Bank Umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Sifat jasa yang diberikan adalah umum, atau sering disebut bank komersil (*commercial bank*).
- c) Bank Perkreditan Rakyat adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.
- d) Bank Campuran adalah bank umum yang didirikan bersama oleh satu atau lebih bank yang berkedudukan di Indonesia dan didirikan oleh warga Negara Indonesia yang dimana kepemilikan sahamnya dimiliki oleh pihak asing dan pihak swasta nasional. Yang kepemilikan sahamnya secara mayoritas dipegang oleh warga Negara Indonesia (Kasmir, 2004).

### **2.1.3 Teori Kredit**

#### **2.1.3.1 Pengertian Kredit**

Pembayaran atas pembelian suatu barang atau jasa dapat dilakukan dengan dua cara, yang pertama dengan cara kontan atau tunai, artinya kita membayar langsung secara lunas pada saat itu juga. Yang kedua, dengan cara kredit, yaitu pembayaran yang dilakukan secara bertahap atau secara angsuran kepada pemasok atau penjual (Mulyadi, 2002), namun dalam penelitian ini kita lebih fokus untuk membahas pembayaran secara kredit.

Kredit bagi bank merupakan sumber utama penghasilan, sekaligus sumber resiko operasi bisnis terbesar. Sebagian dana operasional bank diputar dalam kredit, maka kredit akan mempunyai suatu kedudukan yang istimewa

sehingga “kredit” dapat dinggap sebagai salah satu sumber dana yang penting dari setiap jenis kegiatan usaha (Sutojo, 2007).

Dalam bahasa latin kredit berarti *credere* atau kepercayaan. Bank memberikan kredit kepada orang atau institusi yang meminjam dana dengan landasan kepercayaan (Karmila, 2011).

Kredit adalah kepercayaan, kesepakatan, jangka waktu, risiko dan balas jasa atau keuntungan (Kasmir, 2000:74)

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga (Syamsu Iskandar, 2013).

Pengertian kredit pada pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Dari definisi-definisi diatas, dapat disimpulkan bahwa kredit diartikan sebagai kepercayaan. Maksud dari kepercayaan di sini adalah kreditur percaya kepada debitur bahwa uang atau barang yang diberikan atau disalurkan pasti akan kembali sesuai dengan perjanjian di awal. Bagi debitur atau penerima kredit merupakan penerimaan kepercayaan sehingga mempunyai kewajiban untuk membayar sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati sebelumnya.

Sebelum kredit diberikan, untuk meyakinkan Bank bahwa nasabah benar-benar dapat dipercaya, maka bank terlebih dahulu melakukan analisis kredit.

Analisis kredit mencakup latar belakang nasabah atau perusahaan, prospek usahanya, jaminan yang diberikan serta factor-faktor lainnya. Tujuan dari analisis ini adalah agar bank yakin bahwa kredit yang diberikan benar-benar aman. Ini berarti bahwa suatu lembaga kredit baru akan memberikan kredit kalau ia betul-betul yakin bahwa si penerima kredit akan mengembalikan pinjaman yang diterimanya sesuai dengan jangka waktu dan syarat-syarat yang telah disetujui oleh kedua belah pihak.

#### **2.1.3.2 Tujuan Kredit**

1. Memperoleh pendapatan bank dari bunga kredit
2. Memanfaatkan dan memproduktifkan dana-dana yang ada
3. Melaksanakan kegiatan operasional bank
4. Memenuhi permintaan kredit dari masyarakat
5. Memperlancar lalu lintas pembayaran,
6. Menambah modal kerja perusahaan,
7. Meningkatkan pendapatan dan kesejahteraan masyarakat.

#### **2.1.3.3 Fungsi Kredit.**

Fungsi pokok kredit adalah pemenuhan jasa untuk melayani kebutuhan masyarakat dalam rangka mendorong dan melancarkan produksi, jasa-jasa dan bahkan konsumen yang semuanya ditujukan untuk meningkatkan taraf hidup manusia ( Firdaus,2003).

Menurut Kasmir (2002) bahwa fungsi kredit yaitu untuk meningkatkan daya guna barang, meningkatkan peredaran barang, sebagai alat stabilitas ekonomi, untuk meningkatkan kegairahan berusaha, untuk meningkatkan pemerataan pendapatan dan untuk meningkatkan hubungan internasional.

#### **2.1.3.4 Unsur-Unsur Kredit.**

Kepercayaan adalah dasar suatu lembaga kredit dalam memberikan

kredit kepada nasabahnya oleh sebab itu maka pemberian kredit sama artinya dengan pemberian kepercayaan. Ini berarti bahwa lembaga kredit tidak akan memberikan kredit kepada nasabahnya apabila lembaga tersebut tidak memiliki keyakinan bahwa peminjam akan mengembalikan hutangnya sesuai dengan waktu dan bunga yang ditetapkan.

Menurut Kasmir (2004) unsur-unsur kredit yaitu kepercayaan, kesepakatan, jangka waktu, resiko an balas jasa. Menurut Firdaus (2004 ), kredit akan dapat dilakukan apabila terpenuhinya unsur-unsur seperti di bawah ini yaitu:

1. Adanya orang atau badan yang memiliki uang, barang, atau jasa yang bersedia untuk meminjamkan kepada pihak lain (kreditur)
2. Adanya pihak yang membutuhkan uang, barang, atau jasa (debitur)
3. Adanya kepercayaan dari kreditur kepada debitur.
4. Adanya janji dan kesanggupan untuk membayar kembali dari debitur kepada kreditur.
5. Adanya perbedaan waktu antara penyerahan uang, barang atau jasa oleh kreditur dan saat pembayaran kembali dari debitur.
6. Adanya resiko sebagai akibat perbedaan waktu ( waktu sekarang dan waktu yang akan datang ).

#### **2.1.3.5 Jenis-Jenis Kredit**

##### **a. Segi Kegunaan**

1. Kredit investasi.

Merupakan kredit jangka panjang yang biasanya digunakan untuk keperluan perluasan usaha atau membangun proyek pabrik baru atau untuk keperluan rehabilitasi,

2. Kredit modal kerja.

Yaitu kredit yang digunakan untuk keperluan produksi dalam perasionalnya,

3. Kredit konsumtif.

Yaitu kredit yang diberikan bank kepada pihak ketiga untuk keperluan konsumsi berupa barang atau jasa dengan cara membeli, menyewa, atau dengan cara lain,

**b. Segi Jangka Waktu**

1. Kredit jangka pendek.

Yaitu kredit yang jangka waktu kurang dari 1 tahun dan biasanya digunakan untuk keperluan modal kerja,

2. Kredit jangka menengah.

Merupakan kredit yang memiliki jangka waktu kredit berkisar antara 1 tahun sampai dengan 3 tahun dan biasanya kredit ini digunakan untuk melakukan investasi, kredit jangka panjang, merupakan kredit yang masa pengembaliannya paling panjang. Kredit jangka panjang waktu pengembaliannya di atas 3 tahun atau 5 tahun,

**c. Segi Cara Pemakaian**

1. Kredit rekening koran.

Yaitu debitur menerima seluruh kredit yang dimasukkan kedalam rekening koran dan kepadanya diberikan blangko cek maupun giro, dengan penarikan cek/giro maka si debitur (nasabah) dapat menarik dana pinjamannya. Debitur bebas menyetor melalui rekening koran yang bersangkutan selama kredit tersebut berjalan,

2. Revolving kredit.

Yaitu sistem penarikan kreditnya sama dengan cara rekening koran

bebas dengan masa penggunaannya 1 tahun, namun sistemnya berbeda dengan syarat pada akhir triwulan pertama saldo pinjaman harus menunjukkan sisa nol pada awal triwulan kedua, nasabah dapat melakukan penarikan secara bebas selama triwulan kedua dan pada akhir triwulan kedua sisa hutang harus kembali nol.

### 3. Term loan

Yang hampir sama dengan kredit rekening koran bebas, hanya dari sisi penggunaan pemakaian kredit sangat fleksibel, dimana nasabah bebas mempergunakan dana tersebut untuk keperluan apa saja.

#### **d. Segi Jaminan**

Kredit yang diberikan dengan suatu jaminan, Jaminan tersebut tidak berwujud atau jaminan orang. Dimana kredit yang dikeluarkan akan dilindungi minimal sesuai jaminan tersebut harus melebihi jumlah kredit yang diajukan calon debitur, 2) kredit tanpa jaminan, merupakan kredit yang diberikan tanpa jaminan barang atau orang tertentu. Kredit jenis ini diberikan dengan melihat prospek usaha, karakter, serta loyalitas atau nama baik si calon debitur selama berhubungan dengan bank atau pihak lain.

#### **e. Segi Penarikan**

1. kredit dengan penarikanyaitu kredit yang ditarik nasabah sesuai dengan permohonan kredit yang diajukan secara keseluruhan tanpa ada penunda pencairan dana pinjaman,
2. kredit dengan penarikan bertahap, yaitu kredit yang ditarik nasabah, dimana pencairan dananya dilakukan secara berkala oleh pihak bank.

#### **f. Segi Sifat Pelunasan**

1. kredit yang pelunasannya dengan angsuran, yaitu kredit yang

diperoleh debitur dapat dicicil dalam pelunasannya sesuai dengan ketentuan dan ikatan kerjasama yang telah disepakati oleh bank dengan debitur,

2. kredit yang pelunasa tidak ada angsuran yaitu pembayaran secara keseluruhan terhadap kredit yang diperoleh debitur tanpa adanya cicilan, dimana dalam pelunasan kredit tersebut harus terdapat bunga pinjaman sesuai dengan kesepakatan.

**g. Segi Sektor Usaha**

1. Kredit pertanian,
2. Kredit peternakan,
3. Kredit industri,
4. Kredit pertambangan,
5. Kredit pendidikan,
6. Kredit profesi,
7. Kredit perumahan,
8. Sektor-Sektor Lainnya.

#### **2.1.4 Ketersediaan Kredit dan Perilaku Bank**

Ketersediaan kredit dalam suatu perekonomian sangat terkait dengan perilaku bank. Bank pada dasarnya berperilaku *risk averse*, karena bank mengalami keterbatasan dalam mendiversifikasikan dan mendistribusikan resiko. Dengan perilaku bank yang *risk averse*, setiap perubahan yang terjadi dalam perekonomian akan berpengaruh pada penyediaan kredit perbankan dan kegiatan perekonomian secara keseluruhan. Demikian pula, respons kebijakan moneter dalam memengaruhi tersedianya kredit (*loanable funds*) juga akan terpengaruh.

Keseimbangan pasar kredit dengan adanya penjataan kredit (*Credit rationing*) dapat diilustrasikan melalui penjabaran, seperti diketahui dalam menyalurkan kreditnya bank akan memperhitungkan suku bunga dan resiko dari peminjaman yang dilakukan. Meskipun melakukan monitoring dan seleksi terhadap calon debitur, bank akan tetap mempunyai pengetahuan yang tidak lengkap atas kondisi debitur yang sebenarnya karena adanya ketidaksimetrisan informasi (*asymmetric information*). Karenanya, bank akan cenderung menambahkan resiko kredit macet tersebut dalam keputusan suku bunga dan jumlah kredit yang akan ditawarkan kepada debitur.

Selain *credit rationing* fenomena lain yang ditemui dalam pemberian kredit adalah *adverse selection bias*, yang muncul sebagai konsekuensi dari kondisi debitur-debitur yang memiliki probabilitas pembayaran kembali yang berbeda. Mengingat tingkat penghasilan bunga yang diharapkan (*expected return*) dari bank tergantung pada probabilitas pembayaran kembali yang dilakukan oleh debitur, maka bank akan berupaya untuk mengidentifikasi debitur-debitur yang memiliki kemampuan membayar dengan menggunakan alat *screening*. Namun, mengingat sulitnya mengidentifikasi debitur tersebut, maka bank melakukan *screening* dengan mengacu pada suku bunga yang sanggup dibayar oleh debitur, yaitu bahwa (secara rata-rata) debitur yang bersedia membayar suku bunga yang tinggi kemungkinan memiliki resiko yang lebih tinggi. Dengan kondisi tersebut, peningkatan *expected return* bank dapat lebih lambat dibandingkan dengan peningkatan suku bunga pinjaman, dan pada kondisi tersebut *expected return* tersebut akan mengalami penurunan. Dalam praktik, kemampuan bank dalam menyalurkan kredit akan ditentukan pula oleh kemampuannya dalam memobilisasi dana dari simpanan masyarakat.

### 2.1.5 Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pengambilan Keputusan

Faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan nasabah dalam mengambil kredit antara lain :

#### 1. Faktor internal

Faktor internal yang mempengaruhi keputusan nasabah dalam mengambil kredit antara lain :

- a) Faktor pribadi (Kotler, 2005) merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi keputusan nasabah. Karakteristik ini meliputi usia, tahap siklus hidup, pekerjaan, pengalaman, situasi ekonomi, pendidikan dan pendapatan. Orang akan mengambil atau tidak suatu kredit akan disesuaikan dengan keadaan yang terus berubah. Pekerjaan dan lingkungan ekonomi, juga mempengaruhi seseorang dalam mengambil kredit di suatu bank. Sedangkan kepribadian dan konsep diri dapat diartikan sebagai karakter psikologis yang berbeda dari seseorang yang menyebabkan tanggapan yang relatif konsisten dan bertahan lama terhadap lingkungannya.
- b) Faktor psikologis (Kotler, 2005). Dimana variabel psikologis ini dapat dibedakan menjadi motivasi, persepsi, pembelajaran, keyakinan dan sikap. Motivasi diartikan suatu kebutuhan akan berubah menjadi motif apabila kebutuhan itu telah mencapai tingkat tertentu. Kondisi psikologis seseorang akan dapat mempengaruhi seseorang dalam mengambil sebuah keputusan seperti dalam mengambil sebuah kredit.

#### 2. Faktor Eksternal

Faktor eksternal yang mempengaruhi keputusan nasabah dalam mengambil kredit antara lain :

- a). Faktor sosial adalah faktor lingkungan sekitar nasabah yang terdiri dari harga pasar, keluarga, dan kelompok rujukan lainnya.
- b). Faktor Pelayanan dan Prosedur Kredit dari bank atau lembaga keuangan yang menawarkan kredit bagi nasabah. Contoh tingkat suku bunga kredit pada bank dan pelayanan pelanggan (*customer service*). Pelayanan yang baik dan prima disertai dengan sarana dan prasarana yang mendukung akan menarik nasabah untuk terus datang guna melaksanakan transaksi serta akan menjadi salah satu faktor yang akan mendorong calon nasabah lainnya menurut (Malayu S.P. Hasibuan, 2006).

Berdasarkan uraian di atas, maka dianggap perlu suatu pemikiran untuk menganalisis tentang faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan nasabah dalam mengambil kredit. Karena orang yang mengambil atau tidaknya suatu kredit akan disesuaikan dengan keadaan seseorang yang akan mengambil kredit di suatu bank.

## **2.2 Hubungan Antar Variabel**

### **2.2.1 Hubungan Pendapatan Terhadap Permintaan KPR**

Kesanggupan seseorang di dalam memiliki rumah sangat dipengaruhi pendapatan yang diperolehnya. Apabila pendapatan seseorang meningkat dan kondisi perekonomian tidak terjadi resesi dan inflasi, kecenderungan untuk memiliki rumah akan meningkat baik secara kualitas maupun kuantitas (Firdaos, 1997).

Jika pendapatan bertambah maka secara otomatis bagian dari pendapatan yang akan dibelanjakan juga akan bertambah, sehingga daya beli masyarakat atau jumlah barang yang bisa dibeli juga meningkat (Iskandar,

2002). Berdasarkan konsep engel, bahwa semakin tinggi tingkat pendapatan masyarakat maka semakin rendah porsi pendapatan yang dibelanjakan untuk makanan, dan semakin tinggi pula porsi pendapatan yang dibelanjakan untuk kebutuhan non-makanan. Maka dapat dikatakan bahwa apabila pendapatan masyarakat meningkat, maka porsi pendapatan yang dibelanjakan untuk kebutuhan non-makanan khususnya yang digunakan untuk membeli rumah atau membayar cicilan KPR menjadi lebih besar (Soeharjoto, 1998).

### **2.2.2 Hubungan Tingkat Pendidikan Terhadap Permintaan KPR**

Tingkat pendidikan formal yang semakin tinggi, berakibat pada peningkatan harapan dalam hal karier dan perolehan pekerjaan serta penghasilan. Semakin tinggi tingkat pendidikan seseorang maka akan cepat tanggap terhadap perkembangan teknologi, maka semakin besar alternatif untuk memperoleh pekerjaan. Tingginya tingkat pendidikan seseorang membuat nilai waktu semakin bertambah mahal, orang yang waktunya relatif mahal cenderung menggantikan waktu senggangnya untuk bekerja (substitution effect).

Keterkaitan antara tingkat pendidikan dengan kontribusi permintaan adalah dimana investasi pendidikan merupakan kegiatan yang dapat meningkatkan nilai stock manusia. Dimana nilai stock manusia setelah mengikuti pendidikan, dengan berbagai jenis, jenjang dan bentuk pendidikan, dapat meningkatkan berbagai bentuk nilai. Para ekonom mengklasifikasikan bahwa nilai yang diperoleh adalah berupa peningkatan penghasilan individu, peningkatan produktifitas kerja, peningkatan nilai sosial (social benefit) individu dibandingkan dengan sebelum memperoleh pendidikan.

Tingkat pendidikan seseorang berkaitan secara langsung dengan kemampuan untuk melakukan analisis terhadap keputusan kredit diperbankan yang akan dilakukan dengan ukuran tahun. Salah satu ukuran kualitas Sumber Daya Manusia adalah pendidikan formal yang pernah diikuti atau ditamatkan. Semakin tinggi tingkat pendidikan seseorang maka semakin tinggi pula tingkat kualitas Sumber Daya Manusia orang tersebut. Cara berpikir dan bertingkah laku seseorang sangat dipengaruhi oleh tingginya tingkat pendidikan. Sehingga tingkat pendidikan berpengaruh positif terhadap kelancaran pengembalian kredit.

### **2.2.3 Hubungan Usia Terhadap Permintaan KPR**

Penelitian Ambarita (2015) dengan judul Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Keputusan Nasabah dalam Menggunakan Credit Union sebagai Lembaga Pembiayaan dalam Usaha tani memperoleh kesimpulan bahwa faktor umur dan pendapatan yang mempengaruhi keputusan nasabah dalam menggunakan kredit union sebagai lembaga pembiayaan. Umur seseorang menentukan prestasi kerja atau kinerja orang tersebut. Semakin berat pekerjaan secara fisik maka semakin tua tenaga kerja akan semakin turun pula prestasinya. Dalam hal tanggung jawab semakin tua umur tenaga kerja tidak akan berpengaruh karena justru semakin berpengalaman (Suratiyah, 2008).

### **2.2.4 Hubungan Harga Terhadap Permintaan KPR**

Mekanisme harga memiliki dua peranan dalam perekonomian. *Pertama*, mekanisme harga berpengaruh kepada keputusan konsumen dalam pembelanjaan pendapatan konsumen untuk barang dan jasa yang mereka butuhkan. Yang disimpulkan bahwa bila konsumen diberi kebebasan, maka

harga barang-barang bisa merupakan pegangan atau acuan untuk mengalokasikan pembelanjannya sehingga tercapai keputusan maksimum. *Kedua*, mekanisme harga berpengaruh terhadap keputusan produsen dalam menentukan tingkat output yang akan dihasilkan, dan tingkat kombinasi penggunaan input-output untuk menghasilkan output tersebut. Jadi harga output dan input merupakan pegangan bagi para produsen untuk menentukan tingkat output yang menghasilkan keuntungan maksimum, dan tingkat serta kombinasi penggunaan input yang mempunyai biaya minimum (Boediono, 1982).

### **2.3 Penelitian Terlebih Dahulu**

Try Rahmat Habiby (2013) melakukan penelitian dengan Judul “Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nasabah Dalam Meminjam Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Studi Kasus Di Kota Malang” dengan metode analisis regresi linear berganda. Responden dalam penelitian adalah konsumen perumahan yang terdapat di Kota Malang. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tingkat suku bunga, pendapatan, usia, pendidikan dan lokasi perumahan mempunyai pengaruh terhadap kredit KPR. Berdasarkan hasil koefisien regresi (*standardized coefficients*) masing-masing variabel dapat diuraikan bahwa variabel tingkat suku bunga sebesar 0,249, variabel pendapatan sebesar 0,286, variabel usia yaitu sebesar 0,200, variabel pendidikan yaitu sebesar 0,183 dan untuk variabel lokasi perumahan yaitu sebesar 0,200. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa variabel pendapatan mempunyai pengaruh dominan terhadap pinjaman kredit KPR.

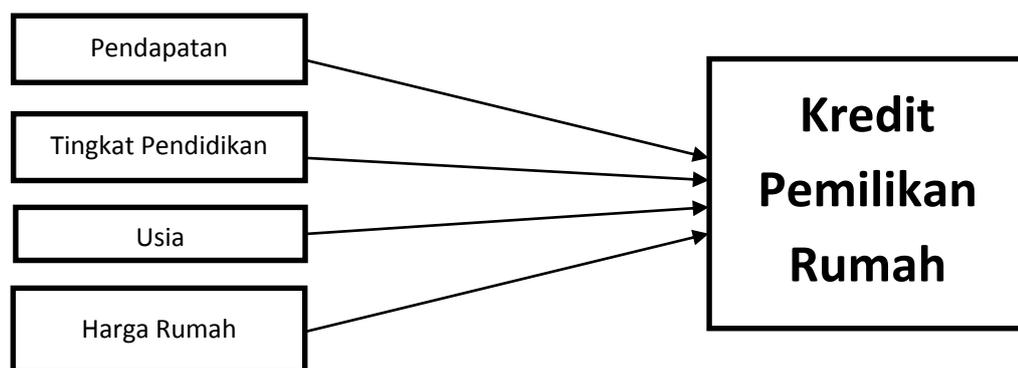
Penelitian yang dilakukan oleh Deri Sandria, Nazeli Adnan dan Saadah Yuliana (2016) dengan judul Analisis faktor yang mempengaruhi permintaan kredit pemilikan rumah(KPR) di Kota Palembang: Kasus nasabah KPR Bank

BTN, dari hasil penelitian ini menguraikan beberapa temuan bahwa variabel pendapatan, harga rumah dan suku bunga secara bersama-sama mempengaruhi variabel permintaan kredit pemilikan rumah, 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.

#### 2.4 Kerangka Pemikiran Teoritis

Variabel dependen dalam penelitian ini yaitu Jumlah permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Sulselbar di Kota Parepare, sedangkan variabel independennya antara lain: Pendapatan, tingkat pendidikan, usia dan harga rumah. Untuk mempermudah pemahaman konseptual dalam penulisan ini, maka digambarkan suatu kerangka yang sistematis sebagai berikut :

**Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran Teoritis**



## 2.5 Hipotesis

Berdasarkan hubungan antara tujuan penelitian serta kerangka pemikiran teoritis terhadap rumusan masalah, maka penulis merumuskan hipotesis sebagai berikut :

1. Diduga bahwa pendapatan, berpengaruh secara positif signifikan terhadap permintaan KPR di Kota Parepare pada Bank Sulselbar.
2. Diduga bahwa tingkat pendidikan, berpengaruh secara positif signifikan terhadap permintaan KPR di Kota Parepare pada Bank Sulselbar.
3. Diduga bahwa usia, berpengaruh secara positif signifikan terhadap permintaan KPR di Kota Parepare pada Bank Sulselbar.
4. Diduga bahwa harga rumah, berpengaruh secara negatif signifikan terhadap permintaan KPR di Kota Parepare pada Bank Sulselbar.