

SKRIPSI
DETERMINAN PERMINTAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH
PADA BANK UMUM DI KOTA MAKASSAR

ANDI MUH ARIYANTO ANAS
A011191010



DEPARTEMEN ILMU EKONOMI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2024

SKRIPSI
DETERMINAN PERMINTAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH
PADA BANK UMUM DI KOTA MAKASSAR

Sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh
Gelar Sarjana Ekonomi

Disusun dan diajukan oleh :

ANDI MUH ARIYANTO ANAS
A011191010



Kepada

DEPARTEMEN ILMU EKONOMI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2024

SKRIPSI

**DETERMINAN PERMINTAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH
PADA BANK UMUM DI KOTA MAKASSAR**

Disusun dan diajukan oleh :

ANDI MUH ARIYANTO ANAS

A011191010

Telah dipertahankan dalam sidang ujian skripsi

Makassar, 13 Februari 2024

Pembimbing I



Dr. Abd. Rahman Razak, SE., MS., CWM

NIP.19631231 199203 1 021

Pembimbing II



Dr. Amanus Khalifah Fil'ardy Y., SE., M.Si

NIP.19880113 201504 1 001

Ketua Departemen Ilmu Ekonomi

Fakultas Ekonomi dan Bisnis

Universitas Hasanuddin



Dr. Sabir, SE., M.Si. CWM

NIP.19740715 200212 1 003

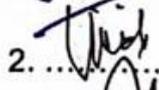
SKRIPSI
DETERMINAN PERMINTAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH
PADA BANK UMUM DI KOTA MAKASSAR

Disusun dan diajukan oleh :

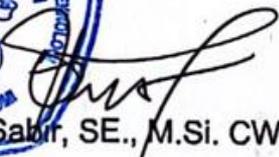
ANDI MUH ARIYANTO ANAS
A011191010

Telah dipertahankan dalam siding ujian skripsi
pada tanggal 13 Februari 2024
dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,
Panitia Penguji

No	Nama Penguji	Jabatan	Tanda Tangan
1	Dr. Abd. Rahman Razak, SE., MS.	Ketua	
2	Dr. Amanus Khalifah Fil'ardy Y., SE., M.Si	Sekretaris	2. 
3	Dr. Anas Iswanto Anwar, SE., MA., CWM.	Anggota	3. 
4	Dr. Sri Undai Nurbayani, SE., M.Si., CPF	Anggota	4. 

Ketua Departemen Ilmu Ekonomi
Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Hasanuddin



Dr. Sabir, SE., M.Si. CWM
NIP.19740715 200212 1 003

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama Mahasiswa : ANDI MUH ARIYANTO ANAS

Nomor Pokok : A011191010

Program Studi : Ekonomi Pembangunan Fakultas Ekonomi dan Bisnis

Jenjang : Sarjana (S1)

Menyatakan dengan ini bahwa Skripsi dengan judul **Determinan Permintaan Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Umum Di Kota Makassar** adalah karya saya sendiri dan tidak melanggar hak cipta pihak lain. Apabila dikemudian hari Skripsi karya saya ini terbukti bahwa sebagian atau keseluruhannya adalah hasil karya orang lain yang saya pergunakan dengan cara melanggar hak cipta pihak lain, maka saya bersedia menerima sanksi.

Makassar, 13 Februari 2024

Yang Menyatakan



ANDI MUH ARIYANTO ANAS
A011191010

PRAKATA

Alhamdulillah Rabbil Alamin, penulis panjatkan puji syukur kehadiran Allah SWT Yang Maha Kuasa, atas Rahmat dan Hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini sebagai tugas akhir pada Program Studi Ilmu Ekonomi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Hasanuddin. Tak lupa pula shalawat dan salam kepada junjungan kita Nabi besar Muhammad SAW yang telah memberi tauladan bagi kita semua.

Skripsi ini berjudul “Determinan Permintaan Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Umum di Kota Makassar”, yang disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi pada Program Studi Ilmu Ekonomi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Hasanuddin. Penulis menyadari bahwa selama penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari berbagai hambatan dan kesulitan. Menyadari keterbatasan kemampuan yang penulis miliki, dengan penuh kerendahan hati penulis mengakui bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan.

Oleh karena itu, segala kritik dan saran yang sifatnya membangun sangat penulis harapkan demi kesempurnaan skripsi ini. Penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua. Semoga segala amal kebaikan dan bantuan dari semua pihak yang diberikan kepada penulis mendapat balasan setimpal yang bernilai pahala di sisi-Nya.

Tentunya dalam penyelesaian skripsi ini, tidak terlepas dari bimbingan, dorongan dan bantuan dari berbagai pihak. Olehnya itu dengan segala kerendahan hati, melalui kesempatan ini penulis menyampaikan terimakasih terdalam dan setinggi-tingginya kepada:

1. Penulis menghaturkan penghargaan setinggi-tingginya dan terima kasih yang sebesar-besarnya teristimewa, teriring doa dan kasih sayang yang tiada henti

atas segala cinta dan sayang yang tiada berujung, Ayahanda dan Ibunda tercinta yang telah membesarkan, mendidik, memotivasi dengan penuh kasih sayang dan pengorbanan yang tak ternilai dengan doa-doa yang tak hentinya dipanjatkan untuk anaknya.

2. Bapak Dr. Sabir, SE., MSi., CWM®. selaku ketua Departemen Ilmu Ekonomi dan Ibu Dr. Fitriwati Djam'an, SE., M.Si. selaku sekretaris Departemen Ilmu Ekonomi. Terimakasih atas segala bantuan yang senantiasa diberikan sehingga peneliti dapat menyelesaikan studi di Departemen Ilmu Ekonomi.
3. Bapak Dr. Abd. Rahman Razak, SE., MS. selaku penasihat akademik penulis juga pembimbing utama dalam penyusunan skripsi. Terima kasih memberikan arahan kepada penulis selama berproses di bangku perkuliahan di Departemen Ilmu Ekonomi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Hasanuddin.
4. Ibu Dr. Amanus Khalifah Fil'ardy Y., SE., M.Si. selaku pembimbing pendamping dalam penyusunan skripsi. Terimakasih untuk setiap kritik, saran serta kesabaran dalam membimbing penulis selama proses penyusunan skripsi.
5. Dr. Anas Iswanto Anwar, SE., MA., CWM. dan Dr. Sri Undai Nurbayani, SE., M.Si.,CPF. selaku penguji yang telah memberikan kritik serta saran guna perbaikan penyusunan tugas akhir ini.
6. Bapak dan Ibu dosen FEB-UH, khususnya Program Ilmu Ekonomi, yang telah mengajarkan banyak ilmu dan memberikan dukungan serta teladan yang baik kepada penulis selama menempuh pendidikan. Juga, kepada para staff pegawai FEB-UH yang telah membantu penulis dalam proses administrasi untuk penyelesaian tugas akhir ini.

7. Untuk Keluarga Mahasiswa Himajie FEB-UH dan Ekowowits FC, terimakasih atas segala pengalaman dan pelajaran yang telah diberikan selama menggeluti organisasi ini.
8. Untuk teman seperjuangan penulis, Ilmu Ekonomi Angkatan 2019 (Formiga), Panter Berkemah dan Mama Gocab. terima kasih atas segala bantuan, saran, motivasi, nasihat yang diberikan kepada penulis mulai dari pertama menginjakkan kaki di kampus bersama-sama hingga sampai saat ini. Suka dan duka yang tercipta selama ini yang menjadi pengalaman berharga bagi penulis karena kalian adalah sahabat dan saudara sekaligus guru yang terbaik yang diberikan-Nya. Terima kasih banyak atas waktu, saran, serta kerjasama yang baik sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
9. Kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan yang tak mampu penulis sebutkan satu-persatu, saya ucapkan terimakasih.

Demikianlah, semoga segala pihak yang secara langsung maupun tidak langsung telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi semoga Tuhan YME memberikan kita kebahagiaan dunia dan akhirat kelak, aamiin...

Makassar, 13 Februari 2024



Andi Muh Ariyanto Anas

ABSTRAK

DETERMINAN PERMINTAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH PADA BANK UMUM DI KOTA MAKASSAR

Andi Muh Ariyanto Anas
Abd. Rahman Razak
Amanus Khalifah Fil'Arady Yunus

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis determinan permintaan kredit pemilikan rumah pada bank umum di Kota Makassar . Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif. Data yang digunakan merupakan data primer yang dikumpulkan dengan menggunakan metode wawancara dan penyebaran kuisisioner. Sampel dalam penelitian ini terdiri dari 80 responden yang merupakan nasabah KPR pada bank umum di Kota Makassar. Metode analisis yang digunakan yaitu analisis regresi linear berganda dengan menggunakan program Eviews 12.0. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa, suku bunga KPR berpengaruh positif terhadap permintaan kredit pemilikan rumah pada bank umum di Kota Makassar; kemampuan membayar KPR tidak berpengaruh terhadap permintaan kredit pemilikan rumah pada bank umum di Kota Makassar; dan harga rumah berpengaruh positif terhadap permintaan kredit pemilikan rumah pada bank umum di Kota Makassar.

Kata Kunci: Permintaan KPR, Suku Bunga, Kemampuan Membayar, Harga Rumah.

ABSTRACT

DETERMINANTS OF HOME OWNERSHIP CREDIT DEMAND AT COMMERCIAL BANKS IN MAKASSAR CITY

Andi Muh Ariyanto Anas
Abd. Rahman Razak
Amanus Khalifah Fil'Arady Yunus

This research aims to analyze the determinants of home ownership credit demand at commercial banks in Makassar City. This study employs a quantitative approach. The data used are primary data collected through interviews and questionnaire distribution. The sample in this study consists of 80 respondents who are home ownership credit customers at commercial banks in Makassar City. The analytical method used is multiple linear regression analysis using the Eviews 12.0 program. The results of this research indicate that the KPR interest rates have a positive effect on the demand for home ownership credit at commercial banks in Makassar City; the ability to pay for KPR does not affect the demand for home ownership credit at commercial banks in Makassar City; and house prices have a positive effect on the demand for home ownership credit at commercial banks in Makassar City.

Keywords: Home Ownership Credit Demand, Interest Rates, Ability to Pay, House Prices.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERSETUJUAN	iv
PERNYATAAN KEASLIAN	v
PRAKATA.....	vi
ABSTRAK.....	ix
ABSTRAK.....	x
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR TABEL.....	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	7
1.3 Tujuan Penelitian.....	7
1.4. Manfaat Penelitian.....	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	9
2.1 Landasan Teori	9
2.1.1 Peranan Perbankan.....	9
2.1.2 Kredit	11
2.1.3 Suku Bunga KPR.....	15
2.1.4 Kemampuan Membayar Cicilan KPR	17

2.1.5	Harga Rumah	19
2.2	Hubungan Antar Variabel	20
2.2.1	Hubungan Suku Bunga KPR Terhadap Permintaan Kredit Pemilikan Rumah.....	20
2.2.2	Hubungan Kemampuan Membayar Cicilan KPR Terhadap Permintaan Kredit Pemilikan Rumah.....	21
2.2.3	Hubungan Harga Rumah Terhadap Permintaan Kredit Pemilikan Rumah.....	22
2.3	Tinjauan Empiris.....	23
2.4	Kerangka konseptual penelitian	25
2.5	Hipotesis Penelitian	26
BAB III	METODE PENELITIAN	27
3.1	Lokasi Penelitian	27
3.2	Populasi dan Sampel.....	27
3.3	Jenis dan Sumber Data	27
3.4	Metode Pengumpulan Data.....	28
3.5	Metode Analisis	29
3.6	Definisi Operasional	30
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	31
4.1	Gambaran Umum Penduduk Kota Makassar.....	31
4.2	Karakteristik Responden Penelitian	33
4.2.1	Karakteristik Responden Berdasarkan Usia.....	33
4.2.2	Karakteristik Responden Berdasarkan Jenis Kelamin.....	34

4.2.3	Karakteristik Responden Berdasarkan Pendidikan Terakhir	34
4.2.4	Karakteristik Responden Berdasarkan Pekerjaan.....	35
4.2.5	Karakteristik Responden Berdasarkan Pendapatan.....	36
4.2.6	Karakteristik Responden Berdasarkan Bank Tempat Mengambil KPR	38
4.2.7	Karakteristik Responden Berdasarkan Lama Waktu KPR	39
4.2.8	Karakteristik Responden Berdasarkan Jenis KPR	40
4.3	Hasil Estimasi Penelitian	41
4.4	Pembahasan Hasil Penelitian	43
4.4.1	Pengaruh Suku Bunga KPR Terhadap Permintaan KPR Pada Bank Umum di Kota Makassar	43
4.4.2	Pengaruh Kemampuan Membayar KPR Terhadap Permintaan KPR Pada Bank Umum di Kota Makassar.....	44
4.4.3	Pengaruh Harga Rumah terhadap Permintaan KPR pada bank umum di Kota Makassar	46
BAB V	PENUTUP	47
5.1	Kesimpulan.....	47
5.2	Saran.....	48
DAFTAR PUSTAKA		49
LAMPIRAN		53

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Jumlah Penduduk di Kota Makassar	2
Gambar 2.1 Kerangka Pikir Penelitian	26

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Realisasi Kredit Pemilikan Rumah PT. Bank Tabungan Negara Cabang Makassar.....	4
Tabel 4.1 Jumlah Penduduk Kota Makassar 2010-2022	32
Tabel 4.2 Responden Konsumen KPR Berdasarkan Usia.....	33
Tabel 4.3 Responden Konsumen KPR Berdasarkan Jenis Kelamin	34
Tabel 4.4 Responden Konsumen KPR Berdasarkan Pendidikan Terakhir ..	35
Tabel 4.5 Responden Konsumen KPR Berdasarkan Pekerjaan	36
Tabel 4.6 Responden Konsumen KPR Berdasarkan Pendapatan	37
Tabel 4.7 Responden Konsumen KPR Berdasarkan Bank Tempat Mengambil KPR.....	38
Tabel 4.8 Responden Konsumen KPR Berdasarkan Lama Waktu Dalam Mengambil KPR.....	40
Tabel 4.9 Responden Konsumen KPR Berdasarkan Lama Waktu Dalam Mengambil KPR.....	40
Tabel 4 10 Hasil Estimasi Regresi	41

BAB I PENDAHULUAN

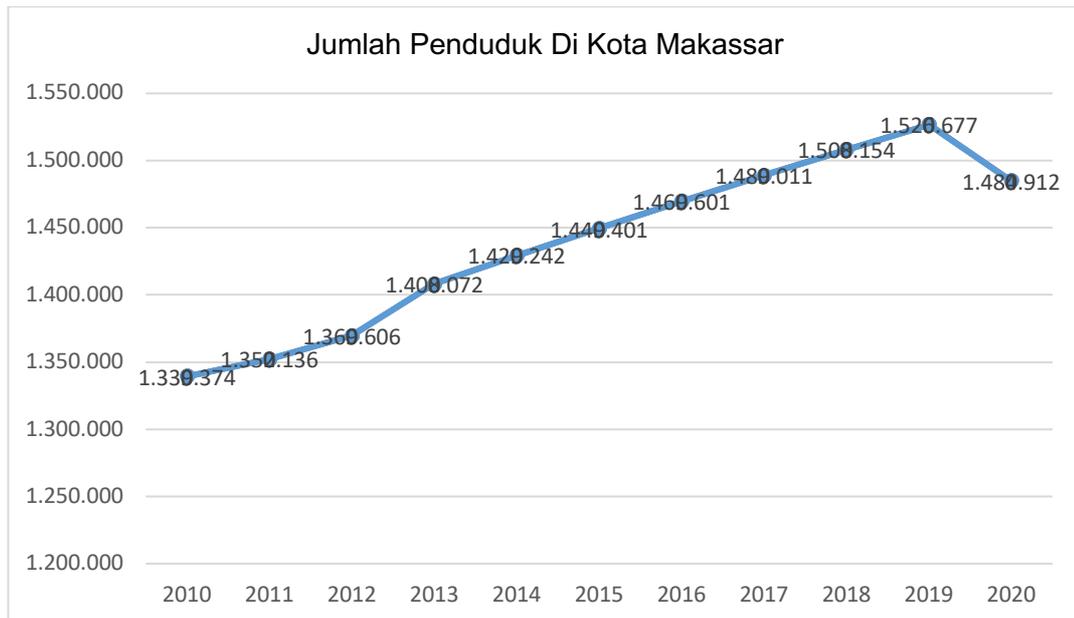
1.1 Latar Belakang

Pemilikan rumah adalah salah satu aspek penting dalam kehidupan masyarakat, serta memiliki dampak besar terhadap pertumbuhan ekonomi dan stabilitas keuangan individu. Bagi banyak orang, membeli rumah adalah investasi seumur hidup yang memerlukan sumber daya finansial yang signifikan. Untuk mendukung kebutuhan kepemilikan rumah, kredit pemilikan rumah (KPR) adalah salah satu opsi yang sering digunakan oleh individu dan keluarga. Bank umum adalah salah satu penyedia utama KPR dan ketersediaan serta permintaan KPR memiliki implikasi besar bagi perekonomian lokal dan nasional.

Kehidupan masyarakat Kota Makassar menghadapi banyak dinamika, termasuk upaya untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari seperti kredit rumah, renovasi rumah, kebutuhan pokok, tabungan hari tua, pembelian barang berharga, kendaraan, pendidikan, kesehatan, pernikahan, kartu kredit, peralatan rumah tangga, ketenangan, dan hiburan. Sulit untuk dibantah bahwa keadaan ini masih ada dalam kehidupan seseorang dan rumah tangga hingga saat ini yaitu antara memenuhi kebutuhan dan keinginan. Keadaan ini akan mempersulit masyarakat berpenghasilan cukup atau menengah ke bawah untuk membeli rumah secara tunai.

Untuk membeli rumah, orang dapat memilih beberapa cara, seperti membangun sendiri atau menyewa rumah, membeli secara tunai atau dengan angsuran, atau dengan cara lain. Pembelian secara tunai hanya dapat dilakukan jika pembeli memiliki jumlah uang yang sebanding dengan harga rumah, tetapi beberapa orang tidak dapat melakukannya.

Gambar 1.1 Jumlah Penduduk di Kota Makassar



Sumber : Badan Pusat Statistik (BPS) 2023

Berdasarkan Gambar 1.1 dapat dilihat bahwa Jumlah Penduduk di Kota Makassar dari tahun 2010-2020 menunjukkan tren yang fluktuatif cenderung meningkat dengan jumlah tertinggi pada tahun 2019 sebanyak 1.520.677 penduduk sedangkan jumlah yang terendah pada tahun 2010 sebanyak 1.330.374 penduduk. Semakin besar penduduk di suatu wilayah, maka akan meningkatkan kebutuhan akan hunian atau perumahan di wilayah tersebut. Ini juga membuat semakin besar pula potensi pasar untuk KPR. Dalam wilayah dengan jumlah penduduk yang tinggi, lembaga keuangan memiliki kesempatan untuk menawarkan berbagai produk KPR.

Pertumbuhan penduduk berpengaruh terhadap harga rumah. Pertumbuhan penduduk akan mempengaruhi permintaan perumahan. Sebagai contoh, jika pertumbuhan penduduk meningkat maka permintaan rumah juga akan meningkat sehingga harga rumah akan meningkat. Hal ini terjadi karena lagi-lagi pernyataan bahwa permintaan akan rumah sangat erat kaitannya dengan kemampuan individu untuk membiayai permintaan akan rumah. Bagi pembuat kebijakan untuk

mengendalikan harga rumah agar tidak terjadi gelembung harga rumah yang menyebabkan krisis keuangan. Selain itu, Pemerintah perlu bekerja sama dengan lembaga keuangan untuk meningkatkan kehati-hatian dalam sistem pembiayaan perumahan (Karantonis, 2008).

Pada dasarnya keputusan seseorang untuk memiliki rumah dipengaruhi oleh motif konsumsi dan motif investasi. Dengan mengasumsikan bahwa rumah sebagai kebutuhan pokok yang tidak memiliki barang pengganti, maka kemungkinan bagi seorang konsumen yang ingin memiliki rumah baik itu secara tunai maupun kredit hanyalah menyesuaikan jenis rumah yang sesuai dengan kemampuan dengan tingkat pendapatan yang berbeda- beda oleh setiap individu.

Pemerintah menyediakan dan menyelenggarakan program untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan melalui program kredit perumahan bagi masyarakat. Program ini dilaksanakan sesuai dengan amanat Pasal 43 Ayat 2 Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang menetapkan bahwa pemilikan rumah dapat difasilitasi dengan pembiayaan pemilikan rumah atau kredit. Setiap manusia membutuhkan rumah, karena rumah merupakan kebutuhan dasar, disamping pangan, sandang, kesehatan dan pendidikan dan perkembangannya memiliki arti, fungsi, dan peran yang strategis bagi pemiliknya. Rumah bukan hanya sekedar tempat tinggal, tempat di mana mereka dan keluarganya tinggal, menetap dan berdomisili. Namun, rumah juga merupakan refleksi jiwa, ekspresi, status dan simbol bagi pemiliknya. Saat ini memiliki rumah adalah bukan hanya sekedar untuk memenuhi kebutuhan fisik (*basic needs*). Lebih dari itu adalah untuk memenuhi kebutuhan psikologi (*psychological needs*) (Winanto, 2016).

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada individu dengan tujuan membeli atau memperbaiki properti mereka. KPR juga disebut sebagai cicilan rumah. Dalam arti lain, KPR

adalah salah satu cara untuk mencicil rumah dengan bunga tertentu dalam jangka waktu tertentu. Oleh karena itu, tujuan dari program KPR adalah untuk membantu masyarakat dalam memilih hunian yang mereka inginkan. Orang-orang yang mengajukan KPR biasanya adalah mereka yang ingin memiliki rumah tetapi tidak memiliki uang yang diperlukan untuk membeli. Namun, mereka dapat membayar angsuran bulanan dan uang muka.

Tabel 1.1 Realisasi Kredit Pemilikan Rumah PT. Bank Tabungan Negara Cabang Makassar

Tahun	Realisasi KPR BTN Cab. Makassar
2007	290,315,000,000
2008	459,312,000,000
2009	459,685,000,000
2010	537,920,000,000
2011	546,337,000,000
2012	332,983,020,000
2013	538,675,187,000
2014	386,915,560,000
2015	769,989,000,000
2016	1,061,422,000,000
2017	878,285,000,000
2018	935,416,000,000

Sumber : Badan Pusat Statistik (BPS) 2023

Berdasarkan Tabel 1.1 dapat dilihat bahwa jumlah kredit pemilikan rumah di provinsi Kota Makassar dari tahun 2007-2018 menunjukkan tren yang positif atau meningkat dengan jumlah tertinggi pada tahun 2016 sebesar 1,06 Triliun Rupiah sedangkan jumlah yang terendah pada tahun 2007 sebesar 290 Miliar Rupiah. Ini menunjukkan bahwa permintaan terhadap KPR setiap tahun akan terus meningkat. Seiring dengan pertumbuhan populasi dan urbanisasi, permintaan akan tempat tinggal terus meningkat. Semakin banyak orang yang membutuhkan rumah, semakin banyak orang yang mencari KPR untuk membeli rumah tersebut.

Selain itu, mengingat bahwa perekonomian di Provinsi Sulawesi Selatan semakin berkembang dan sebagian besar aktivitas ekonomi berpusat di Kota Makassar. Makassar yang menjadi pusat perekonomian di Indonesia timur sedang giat melakukan pembangunan yang meliputi berbagai bidang yang menyebabkan harga rumah atau tanah menjadi semakin tidak terjangkau oleh masyarakat menengah kebawah. Hal ini disebabkan oleh fakta bahwa sebagian besar tanah di perkotaan digunakan untuk tujuan bisnis. Akibatnya, jumlah lahan yang tersedia untuk daerah permukiman warga semakin berkurang seiring waktu, mengakibatkan harga rumah atau tanah menjadi lebih mahal.

Menurut data Badan Pusat Statistik Kota Makassar, pendapatan rata-rata masyarakat Kota Makassar, sebesar Rp. 2.917.179. Sedangkan harga rumah di Kota Makassar rata-rata berada dikisaran Rp 617 juta untuk ukuran 60 per meter persegi, lalu rumah dengan ukuran 61-90 meter persegi seharga Rp 1 miliar. Sementara itu, ukuran rumah 91-150 meter persegi seharga Rp1,5 miliar dan rumah dengan ukuran 151-250 meter persegi dikisaran Rp 2,4 miliar hingga Rp 4,5 miliar. Dengan lebih kecilnya pendapatan rata-rata masyarakat disbanding harga rumah di Kota Makassar maka membuat masyarakat sangat sulit membeli rumah dengan cara tunai sehingga membutuhkan fasilitas kredit dari bank umum untuk dapat membeli rumah yang dinamakan KPR (Nurdifa, 2023).

Oleh sebab itu bank umum memainkan peran penting dalam mendukung aktivitas ekonomi. Dengan menyediakan fasilitas kredit dengan bunga rendah dan sangat dibutuhkan oleh semua orang, bank berusaha untuk mendorong pertumbuhan ekonomi. Karena setiap orang membutuhkan tempat tinggal, makanan, pakaian, kendaraan dan biaya untuk pendidikan yang harus dipenuhi setiap rumah tangga, masyarakat membutuhkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

yang terkait dengan kebutuhan rumah tangga bagi rumah tangga yang memiliki pendapatan kecil. karena kebutuhan itu dianggap sebagai kebutuhan pokok yang harus dipenuhi oleh semua rumah tangga, terutama mereka yang berada di kelas menengah kebawah. Konsumen masih menggunakan KPR sebagai sumber pembiayaan utama mereka untuk membeli rumah, sehingga sektor perumahan dapat diandalkan sebagai penggerak utama perekonomian nasional. Contoh dari bank umum seperti BTN, BNI, Mandiri BRI, BCA, Cimb Niaga dan lain-lain

Dalam mengambil KPR tentu ada harus diperhatikan yaitu suku bunga, suku bunga kredit merupakan salah satu hal penting yang menjadi pertimbangan masyarakat sebelum mereka memutuskan untuk mengajukan kredit pada bank maupun lembaga keuangan non bank. Teori Keynesian menyatakan bahwa suku bunga kredit berhubungan positif dengan jumlah penawaran kredit, dan sebaliknya berhubungan negatif dengan jumlah permintaan kredit, yang artinya peningkatan suku bunga kredit dapat meningkatkan jumlah penawaran kredit, namun sebaliknya peningkatan suku bunga tersebut dapat menurunkan jumlah permintaan kredit. Kenaikan tingkat suku bunga kredit, baik konsumsi maupun investasi akan mengurangi permintaan aggregate untuk setiap tingkat pendapatan, karena disamping menaikkan jumlah cicilan kredit yang harus dibayar, kenaikan tingkat suku bunga juga akan mengurangi keinginan baik untuk konsumsi maupun berinvestasi.

Pada dasarnya keputusan seseorang untuk memiliki rumah dipengaruhi oleh motif konsumsi dan motif investasi. Dengan asumsi bahwa rumah merupakan kebutuhan pokok yang tidak tergantikan, maka bagi konsumen yang ingin memiliki rumah, baik secara tunai maupun kredit, jenis rumahnya tinggal disesuaikan dengan kemampuan tingkat pendapatan setiap orang yang berbeda-beda.

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan diatas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul : **“Determinan Permintaan Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Umum di Kota Makassar ”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka perumusan masalah dalam penelitian ini yaitu :

1. Bagaimana pengaruh suku bunga kredit terhadap permintaan Kredit Pemilikan Rumah pada bank umum di Kota Makassar?
2. Bagaimana pengaruh kemampuan membayar cicilan KPR terhadap permintaan Kredit Pemilikan Rumah pada bank umum di Kota Makassar?
3. Bagaimana pengaruh harga rumah terhadap permintaan Kredit Pemilikan Rumah pada bank umum di Kota Makassar?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang di atas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pengaruh suku bunga KPR terhadap Kredit Pemilikan Rumah pada bank umum di Kota Makassar
2. Untuk mengetahui pengaruh kemampuan membayar cicilan KPR terhadap permintaan Kredit Pemilikan Rumah pada bank umum di Kota Makassar.
3. Untuk mengetahui pengaruh Harga Rumah terhadap permintaan Kredit Pemilikan Rumah pada bank umum di Kota Makassar.

1.4. Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut, antara lain:

1. Manfaat Teoritis.

Sebagai bahan kajian ilmiah khususnya tentang kredit kepemilikan rumah dalam peningkatan ekonomi diharapkan dapat menambah khasanah ilmu pengetahuan dan mengembangkan wawasan dalam ilmu ekonomi khususnya tentang kajian empiris mengenai determinan permintaan kredit kepemilikan rumah pada bank umum di Kota Makassar.

2. Manfaat Praktik.

Memberikan sumbangsih dalam pengembangan ilmu ekonomi. Selain itu penelitian ini diharapkan dapat memberikan ide dan gagasan untuk penelitian selanjutnya berkaitan dengan Kredit kepemilikan rumah di Kota Makassar. Sebagai bahan masukan bagi ilmu ekonomi dalam mengkaji kejadian yang terjadi sehubungan dengan determinan permintaan kredit pemilikan rumah pada bank umum.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Landasan Teori

2.1.1 Peranan Perbankan

Dalam dunia modern peranan perbankan dalam memajukan perekonomian suatu negara sangatlah besar. Hampir semua sektor yang berhubungan dengan berbagai kegiatan keuangan selalu membutuhkan jasa bank. Pada Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Bank disebutkan sebagai badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat. Perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat serta bertujuan untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan pembangunan dan hasil-hasilnya, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional, kearah peningkatan taraf hidup rakyat banyak.

Selain itu, bank dapat dikategorikan menjadi tiga definisi. Definisi pertama mengacu pada bank sebagai penerima kredit. Dalam definisi ini, bank menerima dana masyarakat dalam bentuk simpanan, deposito dan giro. Definisi kedua menunjukkan bahwa bank mengumpulkan dana dari pihak ketiga secara tidak aktif. Definisi ketiga menunjukkan bahwa bank secara aktif memberikan kredit. Definisi ketiga menunjukkan bahwa bank memberikan kredit kepada masyarakat melalui modal sendiri, simpanan atau tabungan masyarakat, dan emisi uang bank (Suyatno, 2007).

Sementara itu, bank di Indonesia dikelompokkan menjadi empat yaitu ; Bank Sentral, Bank Umum, Bank Perkreditan Rakyat, dan Bank Campuran (Kasmir, 2004). Bank Umum itu sendiri adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha

secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah, yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Bank umum atau yang juga disebut sebagai *commercial bank* memiliki tiga fungsi utama. Diantaranya yaitu ; Pertama, Sebagai Agen Pembangunan (*agent of development*) yang mana bank umum berkewajiban ikut serta dalam pembangunan negara. Fungsi ini berkaitan dengan tanggung jawab bank agar dapat menunjang kelancaran transaksi ekonomi. Dalam menjalankan produksi, distribusi, maupun konsumsi dibutuhkan uang yang digunakan sebagai alat pembayaran yang sah. Sehingga, sebagai lembaga keuangan bank berperan penting sebagai sarana untuk menyalurkan kepentingan para pengusaha atau pelaku ekonomi dalam bertransaksi. Kedua, agen terpercaya (*agent of trust*) Sebagai lembaga keuangan, bank umum harus menjadi badan usaha terpercaya yang dipercaya oleh masyarakat dan nasabah. Kepercayaan masyarakat berkaitan dengan keamanan dana masyarakat yang disimpan di bank. Ketiga, agen permodalan (*agent of equity*) Setiap masyarakat yang membutuhkan modal dalam jumlah besar biasanya akan ke bank untuk meminjam sejumlah uang. Di sinilah bank menjalankan perannya sebagai agen permodalan sehingga masyarakat dapat meminjam modal di bank dengan bunga pinjaman yang telah disepakati (Asrul, 2023).

Kegiatan usaha yang dapat dilaksanakan oleh Bank Umum yaitu ; Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, tabungan, dan atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu, memberikan kredit, menerbitkan surat pengakuan utang. Membeli, menjual, atau menjamin atas risiko sendiri maupun untuk kepentingan dan atas perintah nasabahnya, Menempatkan dana pada, meminjam dana dari, atau meminjamkan dana kepada bank lain, baik dengan menggunakan surat, sarana telekomunikasi maupun dengan wesel unjuk, cek atau sarana

lainnya. Menerima pembayaran dari tagihan atas surat berharga dan melakukan perhitungan dengan antar pihak ketiga. Menyediakan tempat untuk menyimpan barang dan surat berharga. Melakukan kegiatan penitipan untuk kepentingan pihak lain berdasarkan suatu kontrak. Melakukan penempatan dana dari nasabah kepada nasabah lainnya dalam bentuk surat berharga yang tidak tercatat di bursa efek. Melakukan kegiatan anjak piutang, usaha kartu kredit dan kegiatan wali amanat. Menyediakan pembiayaan dan atau melakukan kegiatan lain berdasarkan prinsip syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia. Melakukan kegiatan lain yang lazim dilakukan oleh bank sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang ini dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Adapun Bank Umum di Indonesia terbagi-bagi mulai dari bank umum berdasarkan kegiatan operasional, Bank Umum Devisa : Artha Graha Internasional, Bank Antar Daerah, Bukopin, Bumi Arta, Bank Central Asia, ICB Bumiputera Indonesia. Sedangkan Bank Umum Non Devisa : Dinar Indonesia, Sahabat Sampoerna, Mayora, Bank Mitra Niaga, Nationalnobu. Contoh Bank Umum Berdasarkan Kepemilikan. Bank Milik Negara ; Bank Negara Indonesia (BNI), Bank Rakyat Indonesia (BRI), Bank Syariah Indonesia (BSI), Bank Tabungan Negara (BTN), Bank Mandiri. Sedangkan Bank Milik Swasta ; Bank BSA, Bank CIMB Niaga, Bank Permata Indonesia, Bank Danamon, Bank Mega, Bank Swasta Asing, Bank Citibank, Standard Chartered Bank, Bank SMBC, Bank Maybank, Bank DBS.

2.1.2 Kredit

Dalam sistem ekonomi saat ini, ada banyak sumber investasi publik yang penting selain perbankan. Dibandingkan dengan pasar modal atau sumber permodalan lainnya, perbankan tetap merupakan sumber permodalan terpenting

bagi Indonesia. Perannya masih besar dan dapat diandalkan. Sumber risiko bisnis dan pendapatan terbesar berasal dari kredit bank umum. Sebagian besar dana operasional bank didistribusikan sebagai kredit; oleh karena itu, kredit dapat dianggap sebagai salah satu sumber uang terpenting dalam setiap bisnis, terutama dalam sektor perbankan (Sutojo, 2007).

Menurut Undang-Undang Perbankan Nomor 10 tahun 1998 “ 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 melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga” (Anwar, 2017).

Dalam bahasa latin kredit disebut “*credere*” yang artinya percaya. Percaya yang dimaksud adalah pemberi kredit percaya kepada si penerima kredit, bahwa kredit yang diberikannya pasti akan dikembalikan sesuai perjanjian. Namun bagi si penerima kredit berarti menerima kepercayaan, supaya memiliki kewajiban untuk mengembalikan pinjaman tersebut sesuai dengan waktu yang dijanjikan pada saat menerima pinjaman. Oleh karena itu, untuk meyakinkan bank bahwa nasabah betul- betul dapat dipercaya, maka sebelum kredit diberikan pertama- tama bank melakukan analisis kredit.

Faktor-faktor yang mempengaruhi banyak sedikitnya barang yang diminta oleh konsumen antara lain disebabkan oleh Intensitas kebutuhan, Selera konsumen (*taste*), Pendapatan konsumen (*customer income*), Harga barang substitusi dan barang komplementer, Jumlah penduduk, Ekspektasi konsumen tentang harga, serta Periklanan (Ahman, 2009). Sedangkan beberapa faktor yang mempengaruhi permintaan suatu barang, yaitu harga barang itu sendiri, harga barang lain yang terkait, tingkat pendapatan per kapita, selera atau kebiasaan, jumlah penduduk, perkiraan harga di masa mendatang, distribusi pendapatan serta usaha-usaha produsen meningkatkan penjualan (Rahardja, 2008).

Permintaan kredit diartikan sebagai pinjaman yang dilakukan oleh pihak yang kekurangan dan membutuhkan dana (Suseno & Piter, 2003). Permintaan kredit pada dasarnya merupakan permintaan akan uang, sehingga permintaan kredit bisa diartikan sebagai permintaan uang. Beberapa teori tentang permintaan kredit adalah sebagai berikut:

1. Teori Klasik

Teori klasik menganggap permintaan akan uang masyarakat sebagai kebutuhan akan alat tunai untuk transaksi. Transaksi perdagangan menentukan permintaan uang. Untuk memudahkan pertukaran barang dan jasa, orang membutuhkan uang. Teori ini mungkin terlalu sederhana untuk menjelaskan kompleksitas ekonomi kontemporer, tetapi permintaan uang terkait dengan aktivitas ekonomi. Teori Irving Fisher adalah teori tentang permintaan dan penawaran akan uang, serta hubungan antara keduanya. Teori ini berfokus pada hubungan antara nilai uang, atau tingkat harga, dan penawaran uang, atau jumlah uang beredar. Teori ini menjelaskan hubungan kedua variabel ini dan menentukan permintaan jumlah uang beredar atau penawaran uang.

2. Teori Keynes

Teori permintaan uang Keynes terdiri dari tiga alasan yaitu ; Pertama, motif transaksi, motif ini dilakukan karena orang perlu uang untuk membeli barang dan jasa. Jumlah yang diminta bergantung pada pendapatan individu (Suparmono, 2004). Kedua, Motif berjaga-jaga, terkait erat dengan tingkat pendapatan, seperti halnya permintaan uang untuk motif transaksi. Jumlah uang yang digunakan untuk berjaga-jaga sebanding dengan pendapatan. Tingkat pendapatan dan permintaan uang untuk berjaga-jaga juga dipengaruhi oleh tingkat suku bunga. Orang-orang akan berhenti memegang uang tunai jika tingkat bunga naik setinggi itu (Suparmono, 2004). Dan ketiga, Motif Spekulasi, motif ini termasuk tingkat bunga, jumlah kekayaan, dan keyakinan seseorang tentang optimisme dan pesimisme.

Tujuan utama dari motif ini adalah untuk mencari keuntungan. Karena hubungan antara tingkat suku bunga dan permintaan uang untuk spekulasi bersifat negatif, orang akan dipaksa untuk meningkatkan permintaan uang untuk spekulasi jika tingkat suku bunga turun, dan sebaliknya (Suparmono, 2004). Untuk tujuan spekulasi, permintaan uang untuk penimbun kekayaan berfokus pada keinginan untuk menghasilkan lebih banyak uang. Dalam istilah kontemporer, ini disebut sebagai aset permintaan uang untuk penimbun kekayaan. Tingkat suku bunga memengaruhi permintaan uang untuk transaksi ini.

Kredit pada bank umum terdiri dari tiga jenis yaitu; konsumsi, investasi, dan modal usaha, tergantung pada tujuan penggunaannya. Kredit konsumsi, seperti Kredit Pemilikan Rumah (KPR) diberikan kepada penerima kredit perorangan dengan jumlah pinjaman maksimal yang ditetapkan berdasarkan nilai jaminan rumah tinggal. Jenis kredit ini mencakup kepemilikan rumah tapak, rumah susun, atau apartemen, kecuali rumah kantor dan toko (Kasmir, 2014). Salah satu jenis kredit yang diberikan oleh bank dan banyak diminati oleh masyarakat Indonesia adalah kredit pemilikan rumah atau yang lebih dikenal dengan sebutan KPR. KPR merupakan kredit yang diberikan bank untuk membantu nasabah dalam memenuhi kebutuhan rumahnya. Dalam melakukan perkreditan rumah ini, nasabah atau pemohon KPR harus memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh masing-masing bank yang bersangkutan. Bila persyaratan tersebut telah dipenuhi maka bank akan memberikan KPR tersebut sesuai dengan kesepakatan sebelumnya.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dapat dibedakan menjadi dua kategori utama, yaitu KPR Subsidi dan KPR Non-subsidi. KPR Subsidi bertujuan untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah agar dapat memiliki rumah dengan lebih terjangkau. Penerima manfaat dari KPR subsidi harus memenuhi kriteria tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah, seperti batasan

pendapatan dan status kepemilikan rumah sebelumnya. Keuntungan utama dari KPR subsidi adalah adanya bantuan subsidi bunga atau uang muka rendah, sehingga cicilan bulanan menjadi lebih ringan.

Di sisi lain, KPR Non-subsidi tidak mendapatkan bantuan subsidi dari pemerintah dan disediakan oleh lembaga keuangan swasta. KPR non-subsidi terbuka untuk siapa pun tanpa memandang tingkat pendapatan, dengan syarat harus memenuhi persyaratan kredit yang ditetapkan oleh lembaga keuangan. Bunga dan uang muka pada KPR non-subsidi ditentukan berdasarkan kebijakan pasar dan bank yang bersangkutan, dan tingkat bunga mungkin lebih tinggi dibandingkan dengan KPR subsidi. KPR non-subsidi memberikan lebih banyak fleksibilitas dalam hal jenis properti yang dapat dibeli dan berbagai opsi kredit, namun dengan tanggung jawab keuangan yang lebih besar. Sebelum mengajukan KPR, penting untuk memahami syarat dan ketentuan yang berlaku serta mempertimbangkan kondisi keuangan pribadi dengan cermat.

2.1.3 Suku Bunga KPR

Suku bunga kredit pemilikan rumah merupakan suku bunga yang ditagihkan dari nasabah sebagai balas jasa atas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Suku bunga kredit merupakan sumber pendapatan bagi bank, sedangkan suku bunga simpanan merupakan beban pengeluaran untuk bank. Oleh sebab itu, suku bunga kredit lebih tinggi dibandingkan suku bunga pinjaman. Dengan margin perbedaan suku bunga pinjaman dan suku bunga simpanan tersebut maka bank dapat memperoleh keuntungan dan mempertahankan operasionalnya sehari-hari. Semakin tinggi suku bunga kredit akan menyebabkan semakin berat beban masyarakat dalam melunasi pinjaman kreditnya, sehingga jumlah alokasi kredit menurun (Darmawi, 2006).

Dalam pemberian kredit pemilikan rumah ini, nasabah dikenakan bunga sebagai biaya peminjaman sesuai dengan tingkat suku bunga yang telah ditetapkan oleh bank yang bersangkutan. Salah satu faktor yang paling banyak diamati dalam perekonomian adalah suku bunga. Ini karena suku bunga langsung mempengaruhi kehidupan kita dan mempunyai dampak besar pada kesehatan perekonomian. Keputusan pribadi seperti memutuskan untuk menghabiskan uang atau menabung, membeli rumah atau tidak, dan membeli obligasi atau menaruh dana dalam tabungan dipengaruhi oleh suku bunga. Selain itu, suku bunga memengaruhi ekonomi bisnis, usaha, dan rumah tangga, seperti keputusan untuk menggunakan dananya untuk berinvestasi di bank atau untuk membeli peralatan pabrik baru (Mishkin, 2008). Suku bunga adalah jumlah yang diterima oleh orang yang meminjamkan dan dibayar oleh peminjam dana sejumlah persentase yang disepakati oleh kedua belah pihak (Subagyo, 2002).

Suku bunga KPR terbagi menjadi 2 jenis menurut dinamikanya yaitu, suku bunga mengambang (floating) dan suku bunga tetap (fixed). Suku bunga mengambang adalah suku bunga yang berubah-ubah sesuai dengan kurs referensi sepanjang masa kredit, sedangkan suku bunga tetap adalah suku bunga pinjaman yang tidak berubah sepanjang masa kredit. Jika supply dan permintaan uang tidak lagi seimbang, suku bunga dapat berubah (Subagyo, 2002).

Suku bunga kredit pada dasarnya memiliki beberapa teori. Adapun teori tentang Suku bunga kredit adalah sebagai berikut :

1. Teori Klasik

Teori suku bunga klasik menentukan besarnya tabungan maupun investasi yang akan dilakukan dalam perekonomian yang menyebabkan tabungan yang tercipta pada penggunaan tenaga kerja penuh akan selalu sama yang dilakukan oleh pengusaha. Dalam pasar dana investasi adanya kelompok penabung yaitu anggota masyarakat dalam suatu periode tertentu mempunyai kelebihan

pendapatan dari kebutuhan konsumsi dan kelompok para investor dalam periode yang sama membutuhkan dana untuk investasi untuk memperluas usahanya dan akan membentuk permintaan akan *loanable funds* (Roswita, 2000)

2. Teori Keynes

Pandangan Teori Keynes berbeda dari klasik. Suku bunga adalah fenomena moneter. Artinya, penawaran dan permintaan uang menentukan suku bunga. Sepanjang uang mempengaruhi suku bunga, kegiatan ekonomi akan dipengaruhi (Nopirin, 1992). Perubahan suku bunga selanjutnya mempengaruhi keinginan untuk investasi, yang pada gilirannya mempengaruhi Produk Nasional Bruto. Sehubungan dengan biaya memegang uang kas, semakin tinggi suku bunga, semakin rendah keinginan untuk memegang uang tunai. Ada korelasi negatif antara suku bunga dan permintaan uang tunai, seperti yang ditunjukkan dalam penjelasan sebelumnya. Suku bunga akan ditentukan oleh permintaan uang ini. Ini terjadi ketika jumlah uang tunai yang diminta sama dengan jumlah uang tunai yang ditawarkan (Nopirin, 1993).

Teori tersebut menunjukkan bahwa suku bunga mempengaruhi keputusan seseorang untuk melakukan permohonan KPR. Dengan kata lain, terdapat kemungkinan semakin tinggi suku bunga maka semakin rendah jumlah pengajuan KPR.

2.1.4 Kemampuan Membayar Cicilan KPR

Kemampuan membayar cicilan KPR adalah *output* penting dalam menilai kapasitas calon penerima kredit. Oleh karena itu, kemampuan pembayaran dapat digunakan untuk menilai kemampuan nasabah untuk membayar kembali pembiayaan jika nasabah sebenarnya memiliki kemampuan untuk mengembalikan kredit bank. Hal ini dapat dilihat dari aliran kas, keuntungan yang akan diperoleh dan sifat pelanggan.

Kesanggupan seseorang untuk memiliki rumah sangat dipengaruhi oleh pendapatannya. Jika pendapatan seseorang meningkat dan ekonomi tidak mengalami resesi atau inflasi, kecenderungan untuk memiliki rumah akan meningkat baik secara kuantitas maupun kualitas (Firdaos, 1997). Kemampuan membayar cicilan KPR sangat penting untuk menentukan arah permintaan untuk berbagai jenis barang termasuk rumah. Kemampuan Membayar sangat dipengaruhi oleh pendapatan. Perubahan pendapatan selalu menyebabkan perubahan dalam permintaan untuk berbagai jenis barang termasuk rumah. Pendapatan yang dihasilkan oleh rumah tangga dan bisnis *non-corporate* disebut sebagai pendapatan individu (Mankiw, 2000).

Pendapatan adalah suatu penerimaan bagi seseorang atau kelompok dari hasil sumbangan, baik tenaga dan pikiran yang dicurahkan sehingga akan memperoleh balas jasa. Pendapatan menunjukkan seluruh uang atau hasil material lainnya yang dicapai dari penggunaan kekayaan atau jasa yang diterima oleh seseorang atau rumah tangga selama jangka waktu tertentu pada suatu kegiatan ekonomi.

Teori yang berkaitan dengan kemampuan membayar cicilan KPR adalah Teori Pendapatan Tetap. Teori pendapatan tetap merujuk pada pendapatan yang diterima oleh individu atau keluarga secara teratur dan relatif stabil dari waktu ke waktu. Pendapatan ini dapat berasal dari berbagai sumber, seperti gaji, pensiun, atau investasi, dan cenderung tidak mengalami fluktuasi yang signifikan. Teori Pendapatan tetap juga dapat dikaitkan dengan kontinuitas pendapatan, yaitu sejauh mana individu atau keluarga dapat mempertahankan tingkat pendapatan mereka dari waktu ke waktu. Faktor-faktor seperti pekerjaan yang stabil, kebijakan pengembangan karir, atau investasi yang cerdas dapat berperan dalam menjaga keberlanjutan pendapatan (Ramadhan, 2023).

2.1.5 Harga Rumah

Harga adalah sejumlah uang yang dibutuhkan untuk mendapatkan sejumlah barang beserta jasa-jasa tertentu atau kombinasi dari keduanya. Sebelum harga itu ditetapkan, terlebih dahulu penjual harus menetapkan tujuan penetapan harga tersebut (Gitosudarmo, 2008). Harga juga salah satu elemen yang fleksibel dari bauran pemasaran. Namun, banyak perusahaan yang tidak menanganinya dengan baik. Kesalahan-kesalahan yang biasa terjadi adalah penetapan harga yang terlalu berorientasi pada biaya, harga tidak cukup direvisi untuk merefleksikan perubahan pasar: penetapan harga yang tidak memperhitungkan elemen bauran pemasaran lainnya; dan harga yang tidak bervariasi untuk produk-produk, segmen pasar, dan tujuan pembelian yang berbeda.

Harga merupakan hal yang sangat penting dan sangat perlu diperhatikan oleh konsumen dalam membeli dan menggunakan produk atau jasa yang dianggap sesuai dengan kebutuhan, jika konsumen merasa cocok dengan harga dan manfaat yang ditawarkan, maka konsumen akan merasa puas. Dalam teori ekonomi disebutkan bahwa harga suatu barang atau jasa yang pasarnya kompetitif, maka tinggi-rendahnya harga ditentukan oleh permintaan dan penawaran pasar serta harga sangat menentukan diminatinya atau tidaknya suatu produk dan jasa perbankan (Iful, 2015).

Harga rumah merupakan variabel yang sangat penting dalam perekonomian. Tren kenaikan harga rumah mendorong masyarakat untuk menjadikan rumah sebagai komoditas investasi. Dalam menentukan harga rumah, setiap developer haruslah menentukan secara bijak agar penetapan harga yang telah ditetapkan tidak merugikan baik dari penjual maupun pembeli. Penetapan harga merupakan suatu masalah ketika developer harus menentukan harga untuk pertama kali. Jika harga rumah pada produk KPR yang ditawarkan oleh lembaga

perbankan sesuai dengan kualitas yang didapatkan dan terjangkau oleh lapisan masyarakat untuk dicicil maka dapat berpengaruh terhadap keputusan konsumen untuk menggunakan produk pembiayaan tersebut guna memenuhi kebutuhannya, tentunya sesuai dengan harga yang ada dan kemampuan konsumen.

2.2 Hubungan Antar Variabel

2.2.1 Hubungan Suku Bunga KPR Terhadap Permintaan Kredit Pemilikan Rumah.

Suku bunga KPR adalah biaya untuk menggunakan uang yang tersedia untuk dipinjamkan dalam hal membeli atau memperbaiki rumah. Tingkat suku bunga juga dapat memengaruhi ketersediaan kredit. Jika suku bunga rendah, banyak peminjam mungkin tertarik untuk meminjam uang, sehingga meningkatkan ketersediaan kredit. Jika suku bunga tinggi, sebaliknya, peminjam mungkin lebih berhati-hati saat meminjam uang, sehingga menurunkan ketersediaan kredit.

Saat suku bunga KPR naik, biaya pinjaman juga naik. Ini membuat cicilan bulanan menjadi lebih tinggi, dan ini dapat mengurangi daya beli calon pembeli rumah. Sebaliknya, ketika suku bunga turun, biaya pinjaman menjadi lebih rendah, sehingga membuka peluang bagi lebih banyak orang untuk membeli rumah. Suku bunga yang lebih rendah dapat meningkatkan daya beli pelanggan dengan memberikan cicilan bulanan yang lebih murah. Karena lebih banyak orang yang memenuhi syarat untuk pinjaman, Hal ini dapat menyebabkan peningkatan permintaan KPR bank (Stiglitz & Greenwald, 2003).

Pasar properti secara keseluruhan juga dapat dipengaruhi oleh perubahan suku bunga; suku bunga yang tinggi dapat menyebabkan harga properti turun, sementara suku bunga yang rendah dapat menyebabkan harga naik. Hal ini menunjukkan bahwa tingginya suku bunga kredit masih menjadi pertimbangan penting bagi masyarakat saat mengajukan permohonan kredit kepada bank.

Permintaan Kredit akan terpengaruh oleh perubahan suku bunga. Di negara-negara dengan suku bunga *floating*, peningkatan utang meningkatkan risiko suku bunga kredit rumah meskipun sebagai akibatnya, lembaga keuangan mungkin terpapar risiko kredit yang lebih besar. Lembaga keuangan lebih rentan terhadap risiko suku bunga di negara-negara dengan suku bunga tetap. Dampak dari peningkatan eksposur suku bunga juga akan bergantung pada sejauh mana perubahan suku bunga diantisipasi oleh rumah tangga pada saat mereka memulai pinjaman (Rahmawati, 2005)

2.2.2 Hubungan Kemampuan Membayar Cicilan KPR Terhadap Permintaan Kredit Pemilikan Rumah.

Kemampuan membayar cicilan KPR sangat penting untuk menentukan arah permintaan untuk berbagai jenis barang termasuk rumah. Kemampuan Membayar sangat dipengaruhi oleh pendapatan. Perubahan pendapatan selalu menyebabkan perubahan dalam permintaan untuk berbagai jenis barang termasuk rumah. Pendapatan pribadi dapat mencakup semua jenis pendapatan, termasuk pendapatan yang diperoleh tanpa melakukan bisnis apa pun dan diterima oleh warga negara tersebut (Sukirno, 2001).

Hal tersebut menunjukkan bahwa kemampuan membayar cicilan KPR sangat bergantung pada tingkat pendapatan individu. Individu dengan pendapatan yang lebih tinggi cenderung memiliki lebih banyak sumber daya untuk membayar kredit dan memenuhi kewajiban keuangan lainnya. Dalam kerangka teori ini, analisis terhadap rasio utang terhadap pendapatan adalah penting untuk menilai kemampuan membayar kredit (Firdaos, 1997).

Pendapatan berpengaruh terhadap penyaluran kredit, semakin banyak pendapatan yang diperoleh maka menggambarkan semakin banyak pula kredit yang dapat disalurkan kepada nasabahnya. Semakin besar pendapatan yang

diperoleh, semakin besar pula dana atau kredit yang dapat diberikan kepada masyarakat luas (Purnomo, 2008). Penyalur kredit memperhatikan beberapa aspek sebelum membarikan pinjaman kepada kreditur seperti rasio utang terhadap pendapatan kreditur, riwayat kredit, jaminan dan lain-lain.

Memiliki rumah maupun barang-barang sesuai keinginan biasanya dilakukan untuk konsumsi, yang terkait dengan daya beli masyarakat dan pendapatan riil masyarakat. Peningkatan pendapatan menghasilkan peningkatan bagian dari pendapatan yang akan dibelanjakan, yang berarti peningkatan daya beli masyarakat atau jumlah barang yang dapat dibeli (Iskandar, 2002). Menurut teori hukum Ernst Engel, porsi pendapatan yang dibelanjakan untuk kebutuhan non-makanan lebih besar daripada porsi pendapatan yang dibelanjakan untuk makanan, sedangkan tingkat pendapatan masyarakat semakin tinggi. Maka dapat dikatakan bahwa sebagian besar pendapatan dibelanjakan untuk kebutuhan non-makanan, terutama untuk membeli rumah, properti dan barang-barang lainnya seiring dengan peningkatan pendapatan masyarakat (Soeharjoto, 1998).

2.2.3 Hubungan Harga Rumah Terhadap Permintaan Kredit Pemilikan Rumah.

Hubungan antara harga rumah dan permintaan kredit pemilikan rumah dapat berjalan dua arah. Ketersediaan kredit pemilikan rumah akan meningkatkan permintaan terhadap perumahan dan sekaligus dapat meningkatkan harga perumahan, akibat suku bunga kredit yang lebih rendah sebagai sinyal atas ekspektasi kondisi ekonomi yang bagus dan kemudahan likuiditas yang dihadapi oleh rumah tangga (Oikarinen, 2009). Pergerakan harga rumah menjadi salah satu perhatian utama pemerintah, terutama dalam menjaga stabilitas ekonomi suatu kawasan. Jika harga rumah memiliki tren naik, maka jumlah pinjaman ke bank untuk perumahan otomatis akan meningkat (Goodhart & Hofmann, 2008).

Harga rumah yang tinggi dapat menjadi hambatan bagi calon pembeli rumah untuk membeli properti tanpa bantuan finansial. Oleh karena itu, permintaan KPR dapat meningkat karena calon pembeli perlu mengakses kredit untuk memenuhi kebutuhan pembelian rumah mereka. Harga rumah yang tinggi mungkin memiliki dampak yang berbeda pada segmen pasar menengah dan rendah. Pembeli di segmen pasar ini mungkin lebih bergantung pada KPR, dan permintaan dapat lebih sensitif terhadap perubahan harga. Harga rumah yang stabil atau meningkat juga dapat meningkatkan kepercayaan konsumen terhadap investasi di sektor perumahan. Ini dapat merangsang permintaan KPR karena orang merasa lebih percaya diri untuk mengambil kewajiban finansial jangka panjang.

2.3 Tinjauan Empiris

Distia Wulandari (2022). Dalam penelitiannya yang berjudul “Analisis Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Kredit Pemilikan Rumah (Studi Kasus Nasabah Bank Bjb Cabang Sumber Kabupaten Cirebon)”. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa suku bunga berpengaruh negatif dan signifikan terhadap permintaan KPR, pendapatan dan harga rumah berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan KPR, dan lokasi rumah tidak berpengaruh terhadap permintaan KPR pada nasabah bank BJB cabang Sumber Kabupaten Cirebon. Dan variabel pendapatan merupakan variabel yang paling berpengaruh terhadap permintaan KPR pada nasabah bank BJB cabang Sumber Kabupaten Cirebon. Implikasi dari kesimpulan di atas yaitu nasabah perlu mempertimbangkan tingkat suku bunga sebelum mengajukan KPR. Pemerintah dan developer juga dapat bekerjasama dalam membangun rumah dengan menawarkan harga yang dapat dijangkau oleh masyarakat di wilayah Kabupaten Cirebon dan sekitarnya juga membangun perumahan di lokasi yang strategis dan fasilitas yang memadai sehingga dapat memudahkan aktivitas masyarakat.

Wati Aris Astuti & Novi Nurmala Dewi (2011). Dalam penelitiannya yang berjudul “Analisis Pengaruh Tingkat Suku Bunga Kredit Pemilikan Rumah Terhadap Jumlah Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pamanukan ”. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa suku bunga KPR berpengaruh terhadap jumlah pengajuan KPR, semakin tinggi suku bunga maka akan menyebabkan jumlah pengajuan KPR mengalami penurunan. terdapatnya pengaruh antara tingkat suku bunga KPR terhadap jumlah pengajuan KPR pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pamanukan.

Ganjang Arihta Ginting (2008) dalam penelitiannya yang berjudul “Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Keputusan Permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Medan”. Hasil dari Penelitian ini menunjukkan bahwa variabel independen yang digunakan yaitu faktor tingkat suku bunga kredit dan pelayanan secara serempak memiliki pengaruh signifikan terhadap variabel dependen yaitu keputusan permintaan KPR pada PT. Bank Tabungan Negara Cabang Medan. Hasil ini juga menunjukkan bahwa faktor pelayanan adalah yang paling dominan mempengaruhi keputusan permintaan KPR pada PT. Bank Tabungan Negara Cabang Medan.

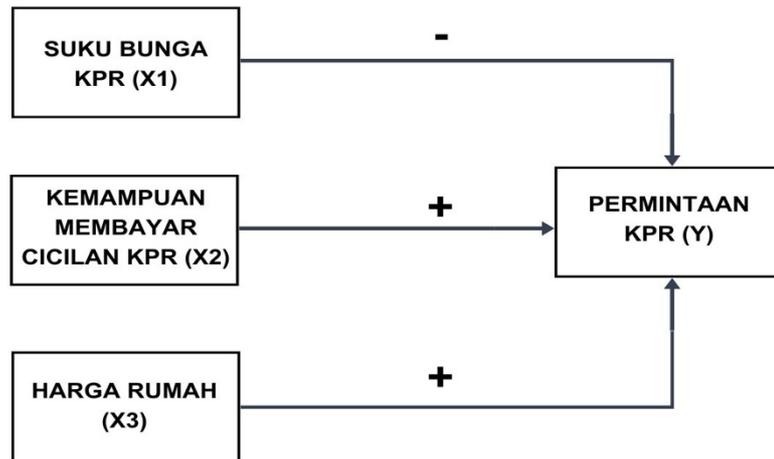
Riska Yunitasari (2016). Dalam penelitiannya yang berjudul “Persepsi Nasabah Terhadap Hubungan Suku Bunga Kredit, Kualitas Pelayanan Dan Keputusan Kredit Pemilikan Rumah (Studi Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor Cabang Madiun)”. Hasil dari penelitian dengan uji secara parsial (t) ini dapat diketahui bahwa suku bunga kredit berpengaruh positif signifikan terhadap permintaan kredit pemilikan rumah dan kualitas pelayanan berpengaruh positif signifikan terhadap permintaan kredit pemilikan rumah pada Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Madiun. Sedangkan hasil penelitian dengan uji serempak (F) dapat diketahui bahwa suku bunga kredit dan

kualitas pelayanan secara bersama-sama berpengaruh positif signifikan terhadap permintaan kredit kepemilikan rumah. Hasil Uji koefisien determinasi sebesar 37,8 % sedangkan sisanya 62,2% dipengaruhi oleh sebab-sebab lain diluar model.

Amos Dipa Sitompul (2021). Dalam Penelitiannya yang berjudul “Analisis Permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank BTN di Kecamatan Lubuk Pakam”. Hasil penelitian menunjukkan menemukan bahwa faktor-faktor yang signifikan mempengaruhi permintaan nilai kredit kepemilikan rumah pada Bank BTN di Kecamatan Lubuk Pakam adalah pendapatan, jangka waktu dan jarak tempuh. Variabel pendapatan, jangka waktu, jarak tempuh mampu mempengaruhi nilai kredit sebesar 40,2% sisanya sebesar 59,8% dijelaskan oleh variable atau faktor lainnya.

2.4 Kerangka konseptual penelitian

Dalam penelitian ini, yang bertindak sebagai variabel dependen yaitu Permintaan Kredit Rumah pada bank umum, sedangkan variabel independennya antara lain : Suku bunga KPR, Kemampuan membayar cicilan KPR dan Harga Rumah. Untuk mempermudah pemahaman konseptual dalam penulisan ini, digambarkan suatu kerangka yang sistematis sebagai berikut :



Gambar 2.1 Kerangka Pikir Penelitian

2.5 Hipotesis Penelitian

Berdasarkan kerangka pikir penelitian yang telah dijelaskan dan digambarkan sebelumnya, maka dapat dirumuskan hipotesis penelitian sebagai berikut:

1. Diduga suku bunga KPR pemilikan rumah berpengaruh negatif dan signifikan terhadap permintaan kredit pemilikan rumah.
2. Diduga kemampuan kembayar cicilan KPR berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan kredit pemilikan rumah.
3. Diduga harga rumah berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan kredit pemilikan rumah.