

# Determinan Permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Himpunan Bank Milik Negara (HIMBARA)

Sunaryanti Najib<sup>1</sup>, Basri Bado<sup>2</sup>, Muhammad Imam Ma'ruf<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Fakultas Ekonomi, Universitas Negeri Makassar

<sup>2</sup>Fakultas Ekonomi, Universitas Negeri Makassar

<sup>3</sup>Fakultas Ekonomi, Universitas Negeri Makassar

**Abstract :** *In Indonesia, The need of house ownership increased throughout period given, because the population of citizens growth increased significantly over given period, Housing loans is considered as an alternative financing for the society to overcome their needs for the house. Therefore an analysis is needed to the determinant factors which can affect for demanding of housing loans, in order to fulfill the needs of the society that will have an impact on their well-being. This quantitative study uses multiple regression analysis with variables, BI Rate, total population, and income per capita, and there is a time series for 16 years. Which is the results of all this study, variables tested have a significant effect, but the total population of citizens is negatively influences of demand housing loans, and the other hand, the BI rate and per capita income have a positive effect for demand housing loans. As for the adjusted R<sup>2</sup> value of 98.8% the independent variable contributed to the dependent variable and 1.2% was influenced by other factors not taken in this study.*

**Keywords:** *demand housing loans, bi rate, income per capita, total population*

**Abstrak :** Di Indonesia, kebutuhan rumah terus bertambah hal ini diakibatkan dengan pertumbuhan penduduk yang tiap tahunnya meningkat tajam. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dianggap sebagai alternatif pembiayaan bagi masyarakat untuk mengatasi kebutuhan rumah tersebut. Maka dari itu dibutuhkan analisis untuk mengetahui determinan permintaan kredit pemilikan rumah agar dapat memenuhi kebutuhan masyarakat yang akan berdampak terhadap kesejahteraan mereka. Penelitian kuantitatif ini menggunakan analisis regresi berganda dengan variabel *BI Rate*, Jumlah Penduduk, dan Pendapatan Per Kapita. Adapun data *time series* sebanyak 16 tahun. Dengan hasil penelitian keseluruhan variabel yang diuji berpengaruh signifikan namun variabel jumlah penduduk berpengaruh negatif terhadap permintaan kredit pemilikan rumah, sedangkan variabel *BI Rate* dan Pendapatan Per Kapita berpengaruh positif terhadap permintaan kredit pemilikan rumah. Adapun nilai *Adjusted R<sup>2</sup>* yaitu 98,8% variabel bebas berkontribusi terhadap variabel terikat dan 1,2% dipengaruhi oleh faktor lain yang tidak diambil dalam penelitian ini.

**Kata Kunci:** kredit pemilikan rumah (kpr), *bi rate*, jumlah penduduk, dan pendapatan per kapita.

## PENDAHULUAN

Berkembangnya perekonomian negara menyebabkan peningkatan permintaan atau kebutuhan pendanaan untuk membiayai proyek-proyek pembangunan, namun dana pemerintah yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) sangat terbatas untuk menutup kebutuhan dana tersebut. Oleh karena itu, pemerintah mendorong pihak swasta ikut serta berperan dalam membiayai pembangunan potensi ekonomi bangsa. Dalam hubungannya dengan kesejahteraan lahir maupun batin maka setiap orang memerlukan tempat tinggal, yaitu sebuah rumah. Memiliki rumah merupakan dambaan bagi setiap orang. Selain merupakan salah satu kebutuhan dasar, yaitu kebutuhan papan, dalam rumah inilah keluarga dapat berlingung, berkomunikasi serta berbagi kasih sayang antara anggota keluarga lainnya (Amri, 2018).

Seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk, permintaan akan tempat tinggal dari tahun ke tahun terus mengalami peningkatan yang sangat pesat. Saat ini masih ada kesenjangan antara kebutuhan akan tempat tinggal, modal, dan ketersediaan tempat tinggal. Harga rumah sangat berpengaruh terhadap pembangunan rumah baru. Tingkat harga rumah memiliki peran utama dalam menghitung kemampuan seseorang untuk memiliki rumah (Ayuningtyas & Astuti, 2018).

Di Indonesia kebutuhan rumah terus bertambah. Peningkatan kebutuhan ini disebabkan pertumbuhan penduduk yang meningkat tajam tiap tahunnya. Tingkat pertumbuhan penduduk yang terus meningkat secara langsung menimbulkan kesulitan untuk mempertinggi kesejahteraan masyarakat. Jumlah penduduk yang

semakin meningkat akan menimbulkan permasalahan, yaitu apakah negara mampu menangani kebutuhan dari tiap penduduk yang kian meningkat tiap tahunnya.

Permintaan dan kebutuhan akan perumahan oleh penduduk juga dipengaruhi oleh peningkatan jumlah penduduk. Pertumbuhan jumlah penduduk memberikan indikasi kebutuhan masyarakat untuk memperoleh rumah sebagai tempat tinggal yang selanjutnya meningkatkan permintaan akan rumah. Pembangunan perumahan di Indonesia tidak selamanya terus mengalami peningkatan. Pembangunan melibatkan berbagai dimensi yang perlu dibangun, dan bukan hanya bersandar pada ekonomi semata, perencanaan pembangunan meliputi berbagai aspek yang menyeluruh, ekonomi, sosial budaya, kependudukan termasuk pembangunan sekarang berorientasi pada penduduk. Hal ini cenderung tidak sejalan dengan pertumbuhan penduduk yang terus mengalami peningkatan setiap tahunnya (Rochaida, 2016).

Dengan jumlah penduduk sekarang ini lebih dari 265 juta jiwa dapat dipastikan kebutuhan terhadap rumah akan terus meningkat, sehingga jika dikaitkan dengan permintaan KPR, maka masyarakat Indonesia lebih mengutamakan sebagai konsumsi untuk ditinggali dibandingkan dengan menginvestasikannya (Bank Indonesia, 2019). Untuk menyelesaikan masalah akan kebutuhan perumahan bagi masyarakat tersebut dibutuhkan peran seluruh *stakeholder* atau pemangku kepentingan termasuk dari sektor perbankan. Dilihat dari besarnya angka kebutuhan rumah maka diperlukan penyediaan dana yang besar untuk membangunnya. Pembelian rumah dapat dilakukan dengan cara pembayaran tunai maupun kredit.

Seiring berjalannya waktu, keadaan ekonomi semakin sulit dan banyaknya tuntutan kebutuhan lain yang harus dipenuhi sehingga pembelian rumah secara tunai akan semakin sulit dilakukan. Pembelian rumah secara kredit bagi masyarakat pada umumnya menjadi pilihan yang sangat tepat. Pemerintah menyediakan dan menyelenggarakan program yang ditujukan untuk tercapainya salah satu tujuan bangsa Indonesia untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal masyarakatnya melalui program Kredit Kepemilikan Rumah bagi rakyat (Ganthari & Syafri, 2018).

Dengan melihat perkembangan perekonomian, di sinilah peran bank dalam mendukung kegiatan perekonomian sangat besar. Bank berusaha agar dapat membantu dan mendorong kegiatan perekonomian dengan menyediakan fasilitas kredit yang dapat dijangkau dan sangat dibutuhkan oleh setiap individu dalam masyarakat. Dalam melaksanakan operasionalnya, bank tentu memiliki beberapa kendala, yaitu permintaan KPR yang dipengaruhi oleh faktor ekonomi makro. Faktor ekonomi makro adalah faktor yang memengaruhi kondisi perekonomian secara keseluruhan. Faktor ini sulit untuk diprediksi dan juga sulit untuk dikendalikan, karena berasal dari luar. Faktor ekonomi tersebut salah satunya, yaitu tingkat suku bunga acuan (*BI Rate*) (Kurniawati, 2016).

Faktor ekonomi makro lainnya yang juga memengaruhi permintaan kredit pemilikan rumah, yaitu pendapatan per kapita dan jumlah penduduk. Pendapatan per kapita adalah besarnya pendapatan rata-rata penduduk di suatu negara. Pendapatan per kapita dapat digunakan untuk membandingkan kesejahteraan atau standar hidup suatu negara dari tahun ke tahun (Dengah, Rumat, & Niode, 2014). 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 (Firdaus, 1997).

## **TINJAUAN PUSTAKA**

Kajian teoritis mengenai determinan permintaan kredit kepemilikan rumah pada himpunan bank milik negara yang dipakai peneliti adalah Teori Permintaan, Teori Suku Bunga, Jumlah Penduduk, dan Pendapatan Perkapita

### **Teori Permintaan**

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.

### **Teori Suku Bunga**

Dalam Teori Klasik dari tingkat suku bunga adalah menabung dan investasi. Pada tingkat bunga yang lebih tinggi masyarakat akan lebih terdorong untuk mengurangi pengeluaran konsumsi, dan akan cenderung menambah tabungan. Berbeda halnya dengan investasi, semakin tinggi tingkat bunga, keinginan untuk melakukan investasi juga semakin kecil. Dengan penawaran dana kredit yang tinggi, maka akan semakin besar pula dana yang dapat disalurkan dan ketika

bunga lebih tinggi, menyebabkan biaya peminjaman modal keuangan lebih besar sehingga akan mengurangi investasi dan jumlah dana kredit yang diminta.

### **Jumlah Penduduk**

Para ahli ekonomi menjelaskan bagaimana peran jumlah penduduk terhadap pertumbuhan ekonomi. Mengenai laju pertumbuhan penduduk ini memang rasanya kalau melihat kenyataan yang ada bahwa biasanya ada perbedaan antara laju pertumbuhan penduduk di negara maju dan negara berkembang. Biasanya di negara maju pertumbuhan penduduknya lebih rendah bila dibandingkan dengan negara berkembang.

### **Pendapatan Perkapita**

Keynes berpendapat bahwa pengeluaran konsumsi hampir secara penuh di pengaruhi oleh kekuatan pendapatan. Fungsi konsumsi menurut Keynes menunjukkan hubungan antara pendapatan nasional dengan pengeluaran konsumsi yang kedua-duanya dinyatakan dengan menggunakan tingkat harga konstan, dan bukan hubungan antara pendapatan nasional nominal dengan konsumsi nominal.

Dalam arti ekonomi, pendapatan merupakan balas jasa atas penggunaan faktor-faktor produksi yang dimiliki oleh sektor rumah tangga dan sektor perusahaan yang dapat berupa gaji/upah, sewa, bunga serta keuntungan/*profit* (Hendrik, 2011).

### **METODOLOGI**

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif kuantitatif. Menurut jenisnya, data yang digunakan dalam penelitian ini

yaitu data *time series* dan menurut sumbernya, data yang digunakan adalah data sekunder.

Dalam penelitian ini populasi yang diambil adalah seluruh jumlah permintaan KPR pada Himpunan Bank Milik Negara (HIMBARA) atau bank Persero di Indonesia dan semua *BI Rate*, Jumlah Penduduk, dan Pendapatan Per Kapita sedangkan sampel dari penelitian ini adalah jumlah permintaan KPR pada Himpunan Bank Milik Negara (HIMBARA) atau bank Persero di Indonesia dan semua *BI Rate*, Jumlah Penduduk, dan pendapatan per kapita pada tahun 2003-2018.

Teknik pengumpulan data yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah metode survei dan kepustakaan dengan teknik analisis menggunakan metode *Ordinary Least Square* (OLS). Metode OLS digunakan untuk memperoleh estimasi parameter dalam menganalisis pengaruh variabel-variabel bebas terhadap variabel terikat. Metode OLS dipilih karena merupakan salah satu metode sederhana dengan analisis regresi yang kuat dan populer, dengan asumsi-asumsi tertentu.

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Bank Persero atau Himpunan Bank Milik Negara (HIMBARA) atau sering pula dikenal dengan nama bank pemerintah dikarenakan mayoritas sahamnya dimiliki oleh pemerintah. Pada awal tahun 2000 pemerintah melakukan restrukturisasi terhadap bank-bank atas dampak dari terjadinya krisis ekonomi. Bank persero yang semula berjumlah tujuh bank dilebur menjadi 4 bank. Salah satu kebijakan yang dilakukan pemerintah dengan menggabungkan Bank Bumi Daya (BBD), Bank Pembangunan Indonesia

(BPI) dan Bank Dagang Negara (BDN) menjadi Bank Mandiri. Berdasarkan data yang diperoleh dari bank Indonesia, bank

persero sampai saat ini berjumlah empat bank, yaitu Bank BNI, Bank BRI, Bank BTN, dan Bank Mandiri.

**Tabel 1. Hasil Analisis Regresi Pengaruh BI Rate, Jumlah Penduduk, dan Pendapatan Per Kapita terhadap permintaan KPR pada HIMBARA**

No	Variabel Bebas	TH	$\beta$	t <sub>hitung</sub>	Sig.	Uji Asumsi Klasik
						VIF
1.	BI Rate (BI)	+	0,063	3,575	0,043*	2,322
2.	Jumlah Penduduk (JP)	-	-0,055	2,306	0,002*	2,109
3.	Pendapatan Per Kapita (PPK)	+	0,122	2,885	0,000*	4,741
<b>Konstanta</b>						247,249
<b>F<sub>hitung</sub></b>						7,783
<b>Adjusted R<sup>2</sup></b>						0,988
<b>t<sub>tabel</sub></b>						2,160
<b>F<sub>tabel</sub></b>						3,806
<b>DW</b>						1,761
<b>DW Tabel</b>						dL(0,857), dU(1,728), 4-dU(2,272), 4-dL(3,143)
<b>N</b>						16

Sumber : Hasil Pengolahan Data, 2019

### Uji Multikolinearitas

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa uji multikolinearitas dengan metode *Variance Inflation Variable* (VIF) tidak menunjukkan terjadi multikolinearitas. Berdasarkan Tabel 1 diketahui bahwa besarnya nilai VIF masing-masing variabel bebas tidak lebih dari 10. Hal ini menunjukkan bahwa hasil uji multikolinearitas dengan metode VIF pada penelitian ini tidak mengalami multikolinearitas pada setiap variabel bebas pada permintaan KPR.

### Uji Autokorelasi

Uji Autokorelasi bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi linier ada korelasi antara kesalahan pengganggu pada periode t dengan kesalahan pada periode t-1 sebelumnya.. Hasil uji

autokorelasi menggunakan Durbin Watson (DW) dengan nilai DW = 1,761, nilai dL= 0,857, dan nilai dU= 1,728 yang berarti nilai DW terletak antara nilai dU dan (4-dU) atau nilai DW diantara 1,5 sampai 2,5 yang berarti tidak terjadi autokorelasi pada data tersebut.

### Pengujian Ketepatan Model

Pengukuran ketetapan model atau sering disebut dengan koefisien determinasi merupakan kekuatan suatu pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat diantara angka nol sampai dengan satu atau dari angka 1% sampai dengan 100%, maka hasil pengukuran ketepatan model pada penelitian ini dapat dilihat pada Tabel 1 bahwa nilai *Adjusted R Square* sebesar 0,988 berarti varian faktor yang memengaruhi permintaan KPR, yaitu

BI *Rate*, Jumlah Penduduk, dan Pendapatan Per Kapita yang digunakan memberikan kontribusi sebesar 98,8% terhadap permintaan KPR, dan 1,2% dipengaruhi oleh faktor lain yang tidak diambil dalam penelitian ini.

### Uji Simultan (Uji F)

Uji F dilakukan untuk mengetahui apakah variabel secara bersamaan berpengaruh terhadap variabel terikat. Dari hasil uji F menunjukkan bahwa nilai  $F_{hitung}$  sebesar 7,783, sedangkan nilai  $F_{tabel}$  sebesar 3,806, karena nilai  $F_{hitung} > F_{tabel}$ , maka secara simultan (bersama-sama) variabel bebas yaitu BI *Rate*, jumlah penduduk, dan pendapatan per kapita memiliki pengaruh yang berarti terhadap variabel terikat yaitu permintaan KPR

### Uji Parsial (Uji t)

- 1) Variabel BI *Rate* memiliki nilai  $t_{hitung}$  sebesar 3,575 sedangkan  $t_{tabelnya}$  2,160 karena nilai  $t_{hitung} > t_{tabel}$  maka  $H_0$  ditolak, berarti secara parsial variabel BI *Rate* berpengaruh signifikan terhadap variabel permintaan KPR.
- 2) Variabel Jumlah Penduduk memiliki nilai  $t_{hitung}$  sebesar 2,306 sedangkan  $t_{tabel}$  2,160, karena nilai  $t_{hitung} > t_{tabel}$  maka  $H_0$  ditolak, berarti secara parsial variabel Jumlah Penduduk berpengaruh signifikan terhadap variabel permintaan KPR.
- 3) Variabel Pendapatan Per Kapita memiliki nilai  $t_{hitung}$  sebesar 2,885 sedangkan  $t_{tabelnya}$  2,160, karena nilai  $t_{hitung} > t_{tabel}$  maka  $H_0$  ditolak, berarti secara parsial variabel Pendapatan Per Kapita berpengaruh signifikan terhadap variabel permintaan KPR.

## KESIMPULAN

BI *Rate* dan Pendapatan Per Kapita berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan kredit pemilikan rumah pada himpunan bank milik negara (HIMBARA) di Indonesia sedangkan Jumlah Penduduk berpengaruh negatif dan signifikan terhadap permintaan kredit pemilikan rumah pada himpunan bank milik negara (HIMBARA) di Indonesia.

Pihak perbankan, khususnya bank sentral atau bank Indonesia agar selalu menjaga kestabilan BI *Rate* karena BI *Rate* memengaruhi besar kecilnya penyaluran kredit perbankan dan bagi calon nasabah harus lebih jeli dalam memilih atau mengambil KPR terutama dengan mempertimbangkan terlebih dahulu suku bunga yang ditetapkan oleh bank, kebutuhan rumah, maupun pendapatan.

Pemerintah diharapkan dapat membuat kebijakan mengenai perumahan bagi masyarakat melalui program-program baik dalam bidang perumahan maupun kebijakan dari bank sentral, selain subsidi perumahan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Amri, M. A. (2018). Faktor-Faktor yang memengaruhi Keputusan Nasabah Bank OCBC NISP Medan Dalam Pemilihan KPR Konvensional dan Syariah. *Stebi Al.Ulum Terpadu Medan*, Voll III No. 379-398.
- Ayuningtyas, F. J., & Astuti, I. P. (2018, April 19). *Faktor Penentu Permintaan Rumah Tinggal di*

- Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta*. Diambil kembali dari <https://doi.org/10.18196/jesp.19.1.3890>
- Bank Indonesia. (2019, Desember). *Laporan Ekonomi Moneter*. Diambil kembali dari Bank Indonesia: <http://bi.go.id.com>
- Dengah, S., Rumat, V., & Niode, A. (2014). Analisis Pengaruh Pendapatan Perkapita dan Jumlah Penduduk Terhadap Permintaan Perumahan Kota Manado Tahun 2003-2012. *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi Vol 14 no.3* , 71-81.
- Firdaus, A. (1997). *Permintaan dan Penawaran Perumahan*. Jurnal Survey dan Penilaian Vol.1 No.1 Tahun 2012.
- Ganthari, S., & Syafri. (2018). Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Kredit Perumahan di Indonesia. *Media Ekonomi*, 55-62.
- Hendrik. (2011). Analisis Pendapatan dan Tingkat Kesejahteraan Masyarakat Nelayan Danau Pulau Besar dan Danau Bawah di Kecamatan Dayun Kabupaten Siak Propinsi Riau. *Jurnal Perikan dan Kelautan* , 21-32.
- Kurniawati, R. (2016). *Analisis Faktor yang Memengaruhi Kredit yang dikeluarkan Bank Umum Tahun 2011-2015*. Yogyakarta: Fakultas Ekonomi UNY.
- Rochaida, E. (2016). Dampak Pertumbuhan Penduduk Terhadap Pertumbuhan Ekonomi dan Keluarga Sejahtera di Provinsi Kalimantan Timur. *Forum Ekonomi*, 14-24.