

**SKRIPSI**

**ANALISIS FAKTOR YANG MEMPENGARUHI NASABAH DALAM  
PERMINTAAN KPR PADA PT BANK TABUNGAN NEGARA  
(PERSERO) TBK. KANTOR CABANG PEMBANTU KHM  
MANSYUR SURABAYA**



**Oleh :**

**Agung Christian Sidarta**

**NBI : 1231700036**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
PROGRAM STUDI EKONOMI PEMBANGUNAN  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA  
2022**

**SKRIPSI**

**ANALISIS FAKTOR YANG MEMPENGARUHI NASABAH DALAM  
PERMINTAAN KPR PADA PT BANK TABUNGAN NEGARA  
(PERSERO) TBK. KANTOR CABANG PEMBANTU KHM  
MANSYUR SURABAYA**



Oleh :  
**Agung Christian Sidarta**  
NBI : 1231700036

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
PROGRAM STUDI EKONOMI PEMBANGUNAN  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA  
2022**

## LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Nama Lengkap : Agung Christian Sidarta  
NBI : 1231700036  
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis  
Program Studi : Ekonomi Pembangunan  
Judul Skripsi : Analisis Faktor Yang Mempengaruhi Nasabah Dalam  
Permintaan KPR Pada PT Bank Tabungan Negara (Persero)  
Tbk. Kantor Cabang Pembantu KHM Mansyur Surabaya

Surabaya, 30 Desember 2021  
Mengetahui / Menyetujui  
Pembimbing

  
Drs. Ec. Bambang Wiwoho, MM

## LEMBAR PENGESAHAN UJIAN SKRIPSI

Dipertahankan di depan sidang Dewan Penguji Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya dan dinyatakan diterima untuk memenuhi syarat guna memperoleh gelar Sarjana Ekonomi pada tanggal : 10 Januari 2022

### TIM PENGUJI :

### TANDA TANGAN

1. Dr. Murgianto, MS.

- Ketua .....

2. Drs. Ec. Parikesit Penangsang, MM.

- Anggota .....

3. Dr. Arga Christian Sitohang, SE. MM

- Anggota .....



## SURAT PERNYATAAN ANTI PLAGIAT

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

1. Nama Lengkap (KTP) : Agung Christian Sidarta
2. NBI : 1231700036
3. Fakultas : Ekonomi dan Bisnis
4. Program Studi : Ekonomi Pembangunan
5. NIK (KTP) : 3578120702970003
6. Alamat Rumah : Jl. Ngagel Mulyo XIV No 08 Surabaya

Dengan ini menyatakan skripsi yang berjudul :

**“Analisis Faktor Yang Mempengaruhi Nasabah Dalam Permintaan KPR Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu KHM Mansyur Surabaya”**

Adalah benar-benar hasil rancangan, tulisan dan pemikiran saya sendiri, dan bukan merupakan hasil plagiat atau menyalin atau menyadur dari karya ilmiah orang lain baik berupa Artikel, Skripsi, Tesis, maupun Disertasi.

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, jika dikemudian hari ternyata terbukti bahwa Skripsi yang saya tulis ada hasil Plagiat maka saya bersedia menerima sanksi apapun atas perbuatan saya dan bertanggung jawab secara mandiri tanpa ada sangkut paut dengan Dosen Pembimbing dan Kelembagaan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.





UNIVERSITAS  
17 AGUSTUS 1945  
SURABAYA

BADAN PERPUSTAKAAN  
Jl. Semolowaru 45 Surabaya  
Tlp. 031 593 1800 (ex.311)  
Email: perpus@untag-sby.ac.id

## LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Agung Christian Sidarta  
NBI : 1231700036  
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis  
Program Studi : Ekonomi Pembangunan  
Jenis Karya : Skripsi

Demi perkembangan ilmu pengetahuan, saya menyetujui untuk memberikan kepada Badan Perpustakaan Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Nonexclusive Royalty-Free Right)**, atas karya saya yang berjudul :

**“Analisis Faktor Yang Mempengaruhi Nasabah Dalam Permintaan KPR Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu KHM Mansyur Surabaya”**

Dengan **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Nonexclusive Royalty-Free Right)**, Badan Perpustakaan Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya berhak menyimpan, mengalihkan media atau memformatkan, mengolah dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, mempublikasikan karya ilmiah saya selama tetap tercantum nama saya sebagai penulis.

Dibuat di : Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya  
Pada Tanggal : 31 Desember 2021

Yang Menyatakan,



## KATA PENGANTAR

Puji syukur saya ucapkan kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan rahmat dan hidayahnya sehingga saya diberikan kesempatan untuk melanjutkan pendidikan Program Sarjana Ekonomi dan menyelesaikan skripsi ini dengan penuh kebanggaan. Saya mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dan membimbing saya dalam menempuh pendidikan dan menyelesaikan skripsin ini. Ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya saya berikan kepada :

1. Drs. Bambang Wiwoho, M.M selaku Dosen pembimbing saya yang telah banyak membantu mengarahkan dan memberikan banyak tambahan ilmu yang sangat bermanfaat untuk saya. Saya sangat berterimakasih atas waktu yang telah diberikan untuk membimbing, mengoreksi serta memberikan saran kepada saya.
2. Dr. Mulyanto Nugroho, MM.,CMA., CPAI. Selaku Rektor Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, yang telah memberikan kesempatan kepada saya untuk menuntut ilmu dan menyelesaikan Program Sarjana Ekonomi Pembangunan di Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
3. Dr. H. Slamet Riyadi, M.Si.,Ak.,CA. Selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, atas kesempatan dan fasilitas serta bimbingan yang telah diberikan kepada saya selama menempuh proses perkuliahan pada pendidikan Program Sarjana Ekonomi Pembangunan di Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
4. Drs. I Made Suparta, M.M Selaku Kepala Program Studi Ekonomi Pembangunan, Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, yang telah mengizinkan saya untuk melakukan penelitian.
5. Teman-teman seperjuangan Fakultas Ekonomi yang telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan segala urusan yang berhubungan dengan skripsi.
6. Untuk Bapak Rizki Budi Prasetyo, selaku Kepala Kantor Cabang Pembantu Bank Tabungan Negara KHM Mansyur yang sudah memberikan izin untuk melakukan penelitian ini.
7. Seluruh Staff dan Karyawan Tata Usaha di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, yang telah mendukung dan membantu saya dari awal perkuliahan hingga ujian skripsi ini.

Dengan segala kelebihan dan kekurangan yang ada, saya menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam skripsi ini dan saya terbuka menerima saran dan kritik untuk perbaikan.

Akhir kata, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi saya dan para pembaca. Terima kasih.

Surabaya, 30 Desember 2021

Agung Christian Sidarta



## RINGKASAN

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Pembantu KHM Mansyur merupakan salah satu outlet dari Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Surabaya, dimana Bank Tabungan Negara KCP KHM. Mansyur pertama kali berdiri pada tahun 2011 yang merupakan Kantor Layanan Kas dari Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Surabaya. Pertimbangan pembukuan menjadi Kantor Cabang Pembantu pada tahun 2016 karena dinilai mempunyai potensi pertumbuhan ekonomi baik dari sisi simpanan dan pinjaman yang cukup baik. Waktu penelitian dilakukan mulai bulan Januari 2021 sampai November 2021. Penelitian ini dilakukan melalui penyebaran kuesioner dengan 80 responden. Jenis data yang digunakan adalah kuantitatif.

Dalam penelitian ini dihasilkan diperoleh dari analisis regresi linier berganda adalah  $Y = 12,820 + 1,997X_1 + 0,947X_2 - 0,912X_3 - 2,212X_4 + e$ . Uji t untuk variabel bebas pendapatan ( $X_1$ ), harga rumah ( $X_2$ ), uang muka ( $X_3$ ) dan suku bunga ( $X_4$ ) terhadap variabel terikat permintaan KPR pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu KHM Mansyur ( $Y$ ). Nilai Uji F memiliki nilai probabilitas signifikansi sebesar  $0,000 < 0,05$ , dimana variabel pendapatan ( $X_1$ ), harga rumah ( $X_2$ ), uang muka ( $X_3$ ) dan suku bunga ( $X_4$ ) secara bersama – sama berpengaruh signifikan terhadap permintaan KPR pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu KHM Mansyur ( $Y$ ).

Penelitian ini diharapkan agar PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dapat menurunkan suku bunga untuk memenuhi permintaan KPR PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Pihak bank juga harus lebih berinovasi dalam melakukan strategi pemasaran dalam produk Kredit Perumahan Rakyat (KPR), apakah itu dari segi sosial media, brosur, spanduk ataupun yang lainnya, yang bertujuan untuk menambah jumlah nasabah di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dan dilihat dari koefisien determinasi sebesar 99,6% maka untuk penelitian selanjutnya diharapkan menambah variabel bebas selain variabel yang telah dimasukkan dalam model penelitian ini.

## SUMMARY

*PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Sub Branch Office KHM Mansyur is one of the outlets of the State Savings Bank Surabaya Branch Office, where the PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk was first established in 2011 which is the Cash Service Office of the PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Consideration for bookkeeping to become a Sub-Branch Office in 2016 because it is considered to have good economic growth potential in terms of savings and loans. The time of the research was carried out from January 2021 to November 2021. This research was carried out through distributing questionnaires with 80 respondents. The type of data used is quantitative.*

*In this study, the results obtained from multiple linear regression analysis were  $Y = 12.820 + 1.997X_1 + 0.947X_2 - 0.912X_3 - 2.212X_4 + e$ . T-test for the independent variables income ( $X_1$ ), house prices ( $X_2$ ), down payment ( $X_3$ ) and interest rates ( $X_4$ ) on the dependent variable KPR demand at the PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk ( $Y$ ). The F test value has a significance probability value of  $0.000 < 0.05$ , where the variables of income ( $X_1$ ), house prices ( $X_2$ ), down payments ( $X_3$ ) and interest rates ( $X_4$ ) together have a significant effect on mortgage demand at the PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk ( $Y$ ).*

*This research is expected that PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk can reduce interest rates to meet the demand for KPR PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, the bank must also be more innovative in carrying out marketing strategies in the product of Public Housing Credit (KPR), whether it is in terms of social media, brochures, banners or others, which aims to increase the number of customers at PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk and seen from the coefficient of determination of 99.6%, for further research, it is expected to add independent variables other than the variables that have been included in this research model.*

## ABSTRAK

### **Analisis Faktor Yang Mempengaruhi Nasabah Dalam Permintaan KPR Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu KHM Mansyur Surabaya.**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh pendapatan, harga rumah, uang muka dan suku bunga secara parsial dan simultan terhadap permintaan KPR pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu KHM Mansyur. Penelitian ini menggunakan jenis metode kuantitatif. Penelitian ini menggunakan data primer dan sekunder dimana metode pengumpulannya menggunakan kuesioner. Populasi dalam penelitian ini adalah nasabah KPR BTN Kantor Cabang Pembantu KHM Mansyur sebanyak 80 orang yang membeli rumah inden. Penelitian ini akan menggambarkan tentang hubungan sebab akibat, sehingga metode ini menggunakan sampel dan hipotesis.

Teknis analisis dalam penelitian ini adalah analisis regresi linier berganda, koefisien determinasi ( $r^2$ ) dan uji hipotesis menggunakan uji t, dan uji f. Hasil dari penelitian ini diperoleh dari analisis regresi linier berganda adalah  $Y = 12,820 + 1,997X_1 + 0,947X_2 - 0,912X_3 - 2,212X_4$ . Uji t untuk variabel bebas pendapatan ( $X_1$ ), harga rumah ( $X_2$ ), uang muka ( $X_3$ ) dan suku bunga ( $X_4$ ) terhadap variabel terikat permintaan KPR pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu KHM Mansyur ( $Y$ ). Nilai Uji F memiliki nilai probabilitas signifikansi sebesar  $0,000 < 0,05$ , dimana variabel pendapatan ( $X_1$ ), harga rumah ( $X_2$ ), uang muka ( $X_3$ ) dan suku bunga ( $X_4$ ) secara bersama – sama berpengaruh signifikan terhadap permintaan KPR pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu KHM Mansyur ( $Y$ ).

Kesimpulan dalam penelitian ini adalah variabel bebas pendapatan ( $X_1$ ), harga rumah ( $X_2$ ), uang muka ( $X_3$ ) dan suku bunga ( $X_4$ ) berpengaruh signifikan terhadap variabel terikat permintaan KPR pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu KHM Mansyur ( $Y$ ).

**Kata Kunci : Pendapatan, Harga Rumah, Uang Muka, Suku Bunga Dan Permintaan**

## **ABSTRACT**

*Analysis of the Factors Affecting Customers in Demand for Mortgages at PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu KHM Mansyur Surabaya.*

*This study aims to determine and analyze the effect of income, house prices, down payments and interest rates partially and simultaneously on the demand for mortgages at PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu KHM Mansyur Surabaya. This study uses a type of quantitative method. This study uses primary and secondary data where the method of collection is using a questionnaire. The population in this study were customers of KPR PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu KHM Mansyur Surabaya as many as 80 people who bought a pivot house. This study will describe a causal relationship, so this method uses samples and hypotheses.*

*Technical analysis in this research is multiple linear regression analysis, coefficient of determination ( $r^2$ ) and hypothesis testing using  $t$  test, and  $f$  test. The results of this study obtained from multiple linear regression analysis are  $Y = 12,820 + 1,997X_1 + 0,947X_2 - 0,912X_3 - 2,212X_4$ .  $T$ -test for the independent variables income ( $X_1$ ), house prices ( $X_2$ ), down payment ( $X_3$ ) and interest rates ( $X_4$ ) on the dependent variable KPR demand at PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu KHM Mansyur Surabaya ( $Y$ ). The  $F$  test value has a significance probability value of  $0.000 < 0.05$ , where the variables of income ( $X_1$ ), house prices ( $X_2$ ), down payments ( $X_3$ ) and interest rates ( $X_4$ ) together have a significant effect on mortgage demand at PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu KHM Mansyur Surabaya ( $Y$ ).*

*The conclusions in this study are the independent variables of income ( $X_1$ ), house prices ( $X_2$ ), down payment ( $X_3$ ) and interest rates ( $X_4$ ) have a significant effect on the dependent variable of KPR demand at PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu KHM Mansyur Surabaya ( $Y$ ).*

*Keywords: Income, House Prices, Down Payments, Interest Rates And Demand*

## DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI .....	iii
LEMBAR PENGESAHAN UJIAN SKRIPSI .....	iv
SURAT PERNYATAAN ANTI PLAGIAT .....	v
LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
RINGKASAN .....	ix
<i>SUMMARY</i> .....	x
ABSTRAK .....	xi
<i>ABSTRACT</i> .....	xii
DAFTAR ISI .....	xiii
DAFTAR GAMBAR.....	xvi
DAFTAR TABEL .....	xvii
BAB I .....	1
PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang Masalah .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	4
1.3 Tujuan Penelitian.....	5
1.4 Manfaat Penelitian.....	5
BAB II.....	7
TINJAUAN PUSTAKA .....	7
2.1. Landasan Teori.....	7
2.1.1 Permintaan.....	7
2.1.2 Bank .....	11
2.1.3 Pendapatan .....	16
2.1.4 Harga.....	17
2.1.5 Uang Muka.....	19
2.1.6 Tingkat Suku Bunga.....	20

2.1.7 Kredit Pemilikan Rumah (KPR).....	23
2.2 Kerangka Konseptual .....	25
2.3 Hipotesis.....	25
2.4 Penelitian Terdahulu.....	25
<b>BAB III.....</b>	<b>31</b>
<b>METODE PENELITIAN .....</b>	<b>31</b>
3.1 Desain Penelitian.....	31
3.2 Tempat dan Waktu .....	31
3.3 Jenis Data dan Sumber Data.....	31
3.3.1 Jenis Data .....	31
3.3.2 Sumber Data.....	31
3.4. Populasi Dan Sampel.....	32
3.4.1    Populasi .....	32
3.4.2    Sampel.....	32
3.5. Definisi Variabel dan Definisi Operasional .....	32
3.5.1. Definisi Variabel .....	32
3.5.2. Definisi Oprasional.....	33
3.6 Metode Pengumpulan Data .....	34
3.7. Model Analisis .....	34
3.8. Proses Pengolahan Data .....	35
3.9 Teknik Pengujian Hipotesis.....	35
3.9.1 Uji t (Parsial) .....	35
3.9.2 Uji F (Simultan).....	36
3.9.3 Analisis Koefisien Determinasi (R <sup>2</sup> ).....	36
<b>BAB IV .....</b>	<b>37</b>
<b>HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>37</b>
4.1 Gambaran Umum Perusahaan. ....	37
4.2 Karakteristik Responden .....	37

4.2.1 Karakteristik Responden Berdasarkan Jenis Kelamin.....	38
4.2.2 Karakteristik Responden Berdasarkan Tingkatan Usia.....	38
4.2.3 Karakteristik Responden Berdasarkan Tingkat Pendidikan .....	39
4.2.4 Karakteristik Responden Berdasarkan Jenis Pekerjaan.....	39
4.2.5 Karakteristik Responden Berdasarkan Variabel Pendapatan .....	40
4.2.6 Karakteristik Responden Berdasarkan Variabel Harga Rumah.....	42
4.2.7 Karakteristik Responden Berdasarkan Variabel Uang Muka.....	43
4.2.8 Karakteristik Responden Berdasarkan Variabel Suku Bunga .....	46
4.3 Teknik analisis Regresi Linier Berganda.....	47
4.4 Pembahasan.....	51
BAB V.....	55
KESIMPULAN DAN SARAN .....	55
5.1 Kesimpulan .....	55
5.2 Saran .....	55
DAFTAR PUSTAKA.....	57
LAMPIRAN .....	61

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Kurva Permintaan Linier .....	8
Gambar 2.1 Kerangka Konseptual .....	25



## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Perkembangan Penyaluran Kredit Properti di Indonesia.....	2
Tabel 4.1 Jumlah dan Persentase Responden Berdasarkan Jenis Kelamin.....	38
Tabel 4.2 Jumlah dan Persentase Responden Berdasarkan Usia.....	38
Tabel 4.3 Jumlah dan Persentase Responden Berdasarkan Tingkat Pendidikan .....	39
Tabel 4.4 Jumlah dan Persentase Responden Berdasarkan Pekerjaan .....	39
Tabel 4.5 Jumlah dan Persentase Responden Berdasarkan Variabel Pendapatan ...	40
Tabel 4.6 Jumlah dan Persentase Responden Berdasarkan Variabel Harga Rumah.	42
Tabel 4.7 Jumlah dan Persentase Responden Berdasarkan Variabel Uang Muka ...	43
Tabel 4.8 Jumlah dan Persentase Responden Berdasarkan Variabel Suku Bunga ..	46
Tabel 4.9 Hasil Perhitungan Regresi Linier Berganda .....	47
Tabel 4.10 Hasil Uji T Faktor – Faktor Yang Mempengaruhi Nasabah Dalam Permintaan KPR.....	49
Tabel 4.11 Hasil Uji F Faktor – Faktor Yang Mempengaruhi Nasabah Dalam Permintaan KPR .....	50
Tabel 4.12 Hasil Pengujian Koefisien Determinasi (R <sup>2</sup> ) Faktor – Faktor Yang Mempengaruhi Nasabah Dalam Permintaan KPR .....	51

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Form Kuesioner .....	61
Lampiran 2 Data Responden Nasabah Permintaan KPR di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu KHM Mansyur Surabaya .....	63
Lampiran 3 Faktor Yang Mempengaruhi Nasabah Dalam Permintaan KPR Responden di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu KHM Mansyur Surabaya.....	68
Lampiran 4 Hasil SPSS Perhitungan Regresi Faktor Yang Mempengaruhi Nasabah Dalam Permintaan KPR Responden di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu KHM Mansyur Surabaya.....	71
Lampiran 5 Surat Permohonan Ijin Untuk Mengadakan Penelitian dari Kampus ....	72
Lampiran 6 Surat Keterangan Ijin Penelitian dari Bank BTN .....	73
Lampiran 7 Kartu Bimbingan Skripsi.....	74
Lampiran 8 Hasil Turnitin.....	75