

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

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

ABSTRACTION

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*

ABSTRAK

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 kuisioner. 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 di peroleh 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). Simpulan 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.

PENDAHULUAN

Kebutuhan rumah di Indonesia setiap tahunnya terus bertambah, melihat besarnya kebutuhan rumah ini, maka harus diperlukan penyediaan dana yang besar untuk membangunnya. Pembelian rumah dapat dilakukan dengan transaksi tunai maupun kredit, karena sebuah tempat tinggal merupakan kebutuhan yang sangat penting bagi setiap masyarakat dalam kehidupan sehari-hari, karena rumah merupakan kebutuhan primer. Seiring dengan perkembangan zaman, rumah tidak hanya diartikan sebagai tempat tinggal semata akan tetapi kepemilikan rumah atau tanah dianggap sebagai barang investasi dalam jangka panjang, rumah juga sering dijadikan sebagai tolak ukur kesejahteraan manusia (Sandria dkk, 2016:54). Seseorang dapat membeli secara tunai apabila orang tersebut memiliki uang yang nilainya sama dengan harga rumah tersebut. Namun seiring dengan semakin sulitnya keadaan ekonomi dan banyaknya tuntutan kebutuhan yang harus dipenuhi oleh masyarakat maka pembelian rumah secara tunai akan susah dilakukan, terutama bagi kalangan masyarakat yang menengah ke bawah. Dengan demikian,

pembelian rumah secara kredit dikalangan masyarakat pada umumnya menjadi pilihan yang sangat menarik (Sinulingga MY, 2019:1-2). Disinilah peran bank dalam mendukung kegiatan perekonomian sangat besar. Salah satu fasilitas kredit yang dibutuhkan oleh masyarakat tersebut adalah penyediaan kredit pemilikan rumah (KPR). Menurut Lampiran Surat Edaran Bank Indonesia No. 12/38/DPNP tanggal 31 Desember 2010, Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit konsumsi untuk kepemilikan rumah tinggal berupa rumah tapak atau rumah susun atau apartemen (tidak termasuk rumah kantor dan rumah toko) dengan agunan berupa rumah tinggal yang diberikan bank kepada debitur perorangan dengan jumlah maksimum pinjaman yang ditetapkan berdasarkan nilai agunan.

Untuk menjaga pertumbuhan perekonomian nasional agar tetap berada pada momentum yang positif serta untuk mendorong berjalannya fungsi intermediasi perbankan maka dilakukan penyesuaian terhadap kebijakan makroprudensial secara proporsional dan terukur dalam bentuk pelonggaran terhadap ketentuan perkreditan khususnya di sektor properti dan kendaraan bermotor.

Kredit kepemilikan rumah masih menjadi sumber pembiayaan utama konsumen untuk membeli rumah. Untuk itu harus didorong oleh kemampuan masyarakat, misalnya pendapatan. Pendapatan merupakan unsur penting dalam perekonomian yang berperan meningkatkan derajat hidup orang banyak melalui kegiatan produksi barang atau jasa. Besarnya pendapatan seseorang bergantung pada jenis pekerjaannya. Makin besar pendapatan masyarakat maka makin besar pula permintaan barang dan makin kecil pendapatan masyarakat maka semakin sedikit pula permintaan barang (Sandria dkk, 2016:54).

Seperti yang kita ketahui harga tanah atau rumah semakin hari tidaklah menurun justru semakin meningkat. Hal ini dikarenakan semakin hari manusia semakin bertambah sedangkan luas tanah tetap, sehingga persaingan untuk memiliki tempat tinggal sangatlah ketat dan hal tersebut memicu meningkatnya harga tanah atau rumah. Harga rumah yang mahal menimbulkan masalah yang serius mengingat rumah merupakan dalam golongan kebutuhan primer manusia yang bagaimanapun caranya manusia harus memiliki rumah untuk bertempat tinggal

Strategi untuk memenangkan persaingan dalam bisnis KPR adalah suku bunga yang kompetitif. Menurut Kasmir (2014) menyatakan bahwa bunga bank dapat diartikan sebagai balas jasa yang diberikan oleh bank berdasarkan prinsip konvensional kepada nasabah yang membeli atau menjual produknya. Bunga bagi bank juga dapat diartikan sebagai harga yang harus dibayar kepada nasabah (yang memiliki simpanan) dengan harga yang harus dibayar oleh nasabah kepada bank (nasabah yang memperoleh pinjaman). Suku bunga kredit adalah harga/biaya dari penggunaan dana yang tersedia untuk dipinjamkan

Salah satu institusi yang dapat memfasilitasi kebutuhan pembiayaan perumahan bagi masyarakat adalah perbankan. PT. Bank Tabungan Negara, Tbk, merupakan salah satu perbankan yang memberikan perhatian yang cukup besar

bagi penyaluran kredit di sektor perumahan. Bank yang telah bertransformasi menjadi lebih modern dengan pelayanan yang lebih baik ini telah menjadi salah satu pilihan utama bagi masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan kredit nya. Bank Tabungan Negara (BTN) memulai operasionalnya dalam bidang perumahan sejak tahun 1974 dengan diterbitkannya Surat Keputusan Menteri Keuangan RI No, B-48/MK/I/1974 yang mengatur tentang pembiayaan perumahan bagi masyarakat. Dua tahun sejak diterbitkan SK Menteri Keuangan tersebut, maka PT. Bank Tabungan Negara mulai melakukan pembiayaan perumahan dan sampai saat ini, BTN merupakan salah satu Bank yang memiliki perhatian yang cukup besar terhadap pemenuhan kebutuhan kredit perumahan (Cholid dan Artina, 2017:69).

Salah satu outlet dari Bank Tabungan Negara yaitu Bank BTN Kantor Cabang Pembantu (KCP) KHM Mansyur Surabaya yang beroperasi di Jalan Nyamplungan Surabaya. Bank BTN KCP KHM Mansyur ini memiliki jangkauan yang luas, baik area perkantoran swasta, perkantoran dinas pemerintah, serta dekat tempat wisata religi Masjid Sunan Ampel. Dengan beragamnya jenis latar belakang nasabah yang ada, semakin banyak pula jenis kebutuhan dari nasabah pada Bank BTN KCP KHM Mansyur baik dari sisi tabungan maupun dari sisi kredit pembiayaan perumahan secara tidak langsung mempengaruhi permintaan KPR.

Pernyataan penelitian yang dilakukan oleh Tri Rahmat Habiby (2013), Ismi Mahardini, Nenik Woyanti (2012), Achmad Mirza Zubair (2017), Yuyun P. Rahayu, Elina R. Situmorang, Yospin Pasiamping (2018), Aulia Fitri Herdiana (2016), Salsabila Ganthari, Syafri (2018) dan Gerry Pranata dan Bambang Widarno (2014) bahwa variabel pendapatan memiliki pengaruh signifikan terhadap variabel permintaan. Dan penelitian yang dilakukan Deri Sandria dkk (2016) dan Yuyun Puji Rahayu (2018) menunjukkan bahwa variabel pendapatan tidak pengaruh signifikan terhadap variabel permintaan. Dikarenakan adanya *research gap* pada penelitian terdahulu maka diperlukan untuk melakukan lanjutan tentang pengaruh variabel pendapatan terhadap variabel permintaan.

Pernyataan penelitian yang dilakukan oleh Fitri Juniwati Ayuningtyas, Ismadiyah Purwaning Astuti (2018), Grace Natalia Marpaung (2011), Ismi Mahardini, Nenik Woyanti (2012), Yuyun P. Rahayu, Elina R. Situmorang, Yospin Pasiamping (2018), dan Rifki Khoirudin (2017) bahwa variabel harga memiliki pengaruh signifikan terhadap variabel permintaan. Dan penelitian yang dilakukan Aulia Fitri Herdiana (2016) menunjukkan bahwa variabel harga tidak pengaruh signifikan terhadap variabel permintaan. Dikarenakan adanya *research gap* pada penelitian terdahulu maka diperlukan untuk melakukan lanjutan tentang pengaruh variabel harga terhadap variabel permintaan.

Pernyataan penelitian yang dilakukan oleh Anak Agung Ngurah Darma Yasa (2015) bahwa variabel uang muka memiliki pengaruh signifikan terhadap variabel permintaan. Dan penelitian yang dilakukan oleh Aulia Fitri Herdiana (2016) dan Agus Arifin (2010) menunjukkan bahwa variabel uang muka tidak pengaruh signifikan terhadap variabel permintaan. Dikarenakan adanya *research gap* pada

penelitian terdahulu maka diperlukan untuk melakukan lanjutan tentang pengaruh variabel uang muka terhadap variabel permintaan.

Pernyataan penelitian yang dilakukan oleh Deri Sandria dkk (2015), Haifa (2019), Tri Rahmat Habiby (2013), Achmad Mirza Zubair (2017), Anggraini Puspa Dewi (2016), Gerry Pranata dan Bambang Widarno (2014), Rifki Khoirudin (2017) dan Anak Agung Ngurah Darma Yasa (2015) bahwa variabel suku bunga memiliki pengaruh signifikan terhadap variabel permintaan. Dan penelitian yang dilakukan oleh Fitri Juniwati Ayuningtyas, Ismadiyah Purwaning Astuti (2018) menunjukkan bahwa variabel suku bunga tidak berpengaruh signifikan terhadap variabel permintaan. Dikarenakan adanya *research gap* pada penelitian terdahulu maka diperlukan untuk melakukan lanjutan tentang pengaruh variabel suku bunga terhadap variabel permintaan.

Dengan adanya hasil penelitian terdahulu dan minimnya penelitian tentang pengungkapan Analisis Faktor Yang Mempengaruhi Nasabah Dalam Permintaan KPR maka topik penelitian ini menarik untuk diteliti. Faktor-faktor yang dimaksud adalah pendapatan, harga rumah, uang muka dan suku bunga. Berdasarkan uraian di atas penulis ingin melakukan penelitian dengan judul “**Analisis Faktor Yang Mempengaruhi Nasabah Dalam Permintaan KPR Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu KHM Mansyur Surabaya**”

Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan sebelumnya, maka dirumuskan masalah sebagai berikut :

1. Apakah pendapatan berpengaruh secara signifikan terhadap permintaan KPR pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu KHM Mansyur?
2. Apakah harga rumah berpengaruh secara signifikan terhadap permintaan KPR pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu KHM Mansyur?
3. Apakah uang muka berpengaruh secara signifikan terhadap permintaan KPR pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu KHM Mansyur?
4. Apakah suku bunga berpengaruh secara signifikan terhadap permintaan KPR pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu KHM Mansyur?
5. Apakah pendapatan, harga rumah, uang muka dan suku bunga berpengaruh signifikan secara simultan terhadap permintaan KPR pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu KHM Mansyur?

LANDASAN TEORI

Permintaan

Menurut ilmu ekonomi, permintaan adalah berbagai jenis dan jumlah barang dan jasa yang diminta pembeli pada berbagai kemungkinan harga dalam periode tertentu di pasar. Dalam analisis ekonomi dianggap bahwa permintaan suatu barang terutama dipengaruhi oleh tingkat harganya. Oleh sebab itu, dalam teori permintaan terutama dianalisis adalah hubungan antara jumlah permintaan suatu barang dengan

harga barang tersebut. (Sukirno.S, 2013:76). Permintaan adalah banyaknya jumlah barang yang diminta pada suatu pasar tertentu. Dengan tingkat harga tertentu pada tingkat pendapatan tertentu dan dalam periode tertentu. Secara periode permintaan dari seorang individu atau masyarakat terhadap suatu barang ditentukan oleh antara lain harga barang yang dimaksud, tingkat pendapatan, jumlah penduduk, selera dan ramalan di masa yang akan datang, dan harga barang lain atau substitusi. Analisis teori permintaan memfokuskan hubungan antara permintaan dan perubahan harga, sedangkan faktor lainnya dianggap tetap (*ceteris paribus*). Berdasarkan teori ini ditetapkan suatu aturan yang berlaku secara teoritis mengenai permintaan yang disebut hukum permintaan (Putong, 2000) dalam Sugiyono dan Romadhina (2000:1).

Pendapatan

Pengertian pendapatan menurut Kartikahadi, dkk (2012:186) adalah kenaikan manfaat ekonomi selama satu periode akuntansi dalam bentuk pemasukan atau penambahan aset atau penurunan kewajiban yang mengakibatkan kenaikan ekuitas yang tidak berasal dari kontribusi penanam modal. Ikatan Akuntan Indonesia (2015:23.1) mendefinisikan: Pendapatan adalah penghasilan yang timbul dari pelaksanaan aktivitas entitas yang normal dan dikenal dengan sebutan yang berbeda, seperti penjualan, penghasilan jasa, bunga, dividen, royalti, dan sewa. Menurut Martani, dkk (2016:204) definisi pendapatan adalah penghasilan yang berasal dari aktivitas normal dari suatu entitas dan merujuk kepada istilah yang berbeda-beda seperti penjualan (*sales*), pendapatan jasa (*fees*), bunga (*interest*), dividen (*dividend*), dan royalti (*royalty*)

Harga

Menurut Tjiptono (2017:289), harga merupakan satuan moneter atau ukuran lainnya (termasuk barang dan jasa lainnya) yang ditukarkan agar memperoleh hak kepemilikan atau penggunaan suatu barang atau jasa. Menurut Kotler dan Keller (2018:67), harga merupakan salah satu elemen dari bauran pemasaran yang menghasilkan pendapatan

Uang Muka

Uang muka adalah pembayaran uang kepada pihak lain yang belum memberikan prestasi atau memenuhi kewajiban, misalnya kepada kontraktor pada saat kontrak ditandatangani atau kepada penjual yang belum menyerahkan barangnya, pembayaran sebagian dari harga yang telah disepakati oleh pembeli kepada penjual yang merupakan tanda bahwa perjanjian jual beli yang diadakan telah mengikat (Ralona, 2015). Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), *Down Payment* atau Uang Muka diartikan sebagai uang yang dibayarkan terlebih dahulu sebagai tanda jadi pembelian dan sebagainya

Suku Tingkat Bunga

Tingkat suku bunga menurut Boediono (2014) adalah “harga dari penggunaan dana investasi (*loanable funds*). Pengertian suku bunga menurut Sunariyah (2013) adalah “harga dari pinjaman. Suku bunga dinyatakan sebagai persentase uang pokok per unit waktu. Bunga merupakan suatu ukuran harga sumber daya yang digunakan oleh debitur yang harus dibayarkan kepada kreditur

Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yaitu produk pembiayaan untuk pembeli rumah dengan skema pembiayaan sampai dengan 90% dari harga rumah. Kredit Pemilikan Rumah adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa Rumah

Hipotesis

Sugiyono (2014:64) menyatakan bahwa hipotesis merupakan jawaban sementara terhadap rumusan masalah penelitian, dimana rumusan masalah dinyatakan dalam bentuk kalimat pernyataan. Maka hipotesis yang diambil oleh penulis dari penelitian ini adalah:

- a. Pendapatan berpengaruh secara signifikan terhadap permintaan KPR pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu KHM Mansyur.
- b. Harga rumah berpengaruh secara signifikan terhadap permintaan KPR pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu KHM Mansyur.
- c. Uang muka berpengaruh secara signifikan terhadap permintaan KPR pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu KHM Mansyur.
- d. Suku bunga berpengaruh secara signifikan terhadap permintaan KPR pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu KHM Mansyur.
- e. Pendapatan, harga rumah, uang muka dan suku bunga berpengaruh signifikan secara simultan terhadap permintaan KPR pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu KHM Mansyur

METODE PENELITIAN

Populasi dan Sampel

Populasi

Menurut Sugiyono (2017:80), populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas; obyek/subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya". Populasi pada penelitian ini adalah semua nasabah KPR BTN Kantor Cabang Pembantu KHM Mansyur yang sudah akad realisasi pada bulan Januari 2021 sampai November 2021.

Sampel

Menurut Sugiyono (2017:81), sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut. Penelitian ini menggunakan teknik sampling *nonprobability sampling*. Menurut Sugiyono (2017:84) *nonprobability sampling* adalah teknik pengambilan sampel yang tidak memberi peluang/kesempatan sama bagi setiap unsur atau anggota populasi untuk dipilih menjadi sampel. Teknik pengambilan sampel menggunakan *sampling* jenuh. Hal ini disebabkan bila semua anggota populasi digunakan sebagai sampel. Dalam penulisan skripsi ini, penulis menentukan sampel adalah nasabah KPR BTN Kantor Cabang Pembantu KHM Mansyur sebanyak 80 orang yang membeli rumah inden..

Variabel Penelitian

Variabel penelitian adalah segala sesuatu yang berbentuk atribut atau sifat dari orang, objek, atau kegiatan yang mempunyai variasi yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari sehingga diperoleh informasi tentang hal tersebut, kemudian ditarik kesimpulannya (Sugiyono, 2014:38). Dalam penelitian ini ada dua variabel yang digunakan yaitu variabel bebas dan variabel terikat. Berikut penjelasannya :

1. Variabel bebas adalah variabel yang mempengaruhi atau yang menjadi sebab perubahannya atau timbulnya variabel terikat. Dalam penelitian ini yang termasuk variabel bebas adalah:

a. Pendapatan.

Menurut Martani, dkk (2016:204) definisi pendapatan adalah penghasilan yang berasal dari aktivitas normal dari suatu entitas dan merujuk kepada istilah yang berbeda-beda seperti penjualan (*sales*), pendapatan jasa (*fees*), bunga (*interest*), dividen (*dividend*), dan royalti (*royalty*).

Indikator pendapatan

Indikator yang digunakan dalam rupiah per bulan. Pendapatan menjadi tolak ukur dalam menghitung angsuran kredit bank. Angsuran kredit maksimal 30% dari pendapatan

b. Harga.

Menurut Tjiptono (2017:289), harga merupakan satuan moneter atau ukuran lainnya (termasuk barang dan jasa lainnya) yang ditukarkan agar memperoleh hak kepemilikan atau penggunaan suatu barang atau jasa.

Indikator harga

Indikator yang digunakan dalam rupiah. Harga rumah yang berlaku mengikuti ukuran tipe rumah dari pengembang perumahan.

c. Uang muka

Menurut Ralona, (2015:323) uang muka adalah pembayaran uang kepada pihak lain yang belum memberikan prestasi atau memenuhi kewajiban.

Indikator uang muka

Indikator yang digunakan dalam rupiah. Menurut ketentuan Bank, uang muka yang diwajibkan minimal sebesar 5% dari harga rumah.

d. Suku bunga

Menurut Boediono (2014:76) adalah “harga dari penggunaan dana investasi (*loanable funds*)

Indikator suku bunga

Indikator yang digunakan persen dalam 1 tahun. Suku bunga yang diberikan kepada nasabah sesuai dengan penilaian bank terhadap komponen estimasi premi resiko nasabah.

2. Variabel dependen adalah variabel yang dipengaruhi atau yang menjadi akibat karena adanya variabel bebas.

a. Permintaan KPR atau Kredit Pemilikan Rumah merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah atau renovasi rumah.

Indikator permintaan KPR

Indikator yang digunakan dalam rupiah. Nilai permintaan KPR nasabah yang sudah melakukan akad realisasi pada bank

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil Pengujian Regresi Linier Berganda

Berdasarkan hasil pada tabel 4, dapat dibuat persamaan regresi linier berganda untuk faktor – faktor yang mempengaruhi nasabah dalam permintaan KPR. Sesuai dengan model persamaan regresi yang dijabarkan pada metodologi penelitian, maka persamaan regresi yaitu: $Y = 12,820 + 1,997X_1 + 0,947X_2 - 0,912X_3 - 2,212X_4$.

Hasil penelitian dari analisis regresi linier berganda adalah nilai konstanta sebesar 12,820, menunjukkan bahwa variabel pendapatan (X_1), harga rumah (X_2), uang muka (X_3) dan suku bunga (X_4) jika nilainya 0 maka permintaan KPR (Y) sebesar 12,820.

Hasil penelitian dari analisis regresi linier berganda untuk pendapatan (X_1) bernilai koefisien positif sebesar 1,997. Tanda positif ini menunjukkan hubungan yang searah antara pendapatan dengan jumlah permintaan KPR (Y). Dengan kata lain jika ada kenaikan pendapatan (X_1) sebesar 1,997, maka akan terjadi peningkatan permintaan KPR (Y) sebesar 1,997.

Hasil penelitian dari analisis regresi linier berganda untuk harga rumah (X_2) bernilai koefisien positif sebesar 0,947. Tanda positif ini menunjukkan hubungan yang searah antara harga rumah (X_2) dengan jumlah permintaan KPR (Y). Dengan kata lain jika ada kenaikan harga rumah (X_2) sebesar 0,947, maka akan terjadi peningkatan permintaan KPR (Y) sebesar 0,947.

Hasil penelitian dari analisis regresi linier berganda untuk uang muka (X_3) bernilai koefisien negatif sebesar - 0,912. Tanda negatif ini menunjukkan hubungan yang berlawanan arah antara uang muka (X_3) dengan jumlah permintaan KPR (Y). Dengan kata lain jika ada kenaikan uang muka (X_3) sebesar - 0,912, maka akan terjadi penurunan permintaan KPR sebesar - 0,912.

Hasil penelitian dari analisis regresi linier berganda untuk suku bunga (X_4) bernilai koefisien negatif sebesar - 2,212. Tanda negatif ini menunjukkan hubungan yang berlawanan arah antara suku bunga (X_4) dengan jumlah permintaan KPR (Y). Dengan kata lain jika ada kenaikan suku bunga (X_4) sebesar - 2,212, maka akan terjadi penurunan permintaan KPR sebesar - 2,212.

Pembahasan

Pengaruh Pendapatan Terhadap Permintaan KPR

Berdasarkan hasil uji statistik parsial, pengujian hipotesis dilakukan dengan membandingkan antara t hitung dan t tabel, variabel pendapatan (X_1) dapat diketahui memperoleh nilai t hitung sebesar 2,420 dan t tabel sebesar 1,992. Maka H_0 diterima, artinya bahwa variabel pendapatan (X_1) berpengaruh positif terhadap variabel permintaan KPR (Y). Hal ini apabila pendapatan yang diperoleh semakin tinggi, maka akan mendorong masyarakat untuk semakin banyak mengajukan permintaan KPR. Penelitian Sinulingga (2019) dan penelitian Sukmawati (2020) memberikan hasil yang sama yaitu Pendapatan berpengaruh secara signifikan terhadap permintaan KPR.

Pengaruh Harga Rumah Terhadap Permintaan KPR

Berdasarkan hasil uji statistik parsial, pengujian hipotesis dilakukan dengan membandingkan antara t hitung dan t tabel, variabel harga rumah (X_2) dapat diketahui memperoleh nilai t hitung sebesar 51,182 dan t tabel sebesar 1,992. Maka H_0 diterima, artinya bahwa variabel harga rumah (X_2) berpengaruh positif terhadap variabel permintaan KPR (Y). Hal ini menjelaskan bahwa mengenai kesesuaian harga rumah dengan daya beli konsumen yang baik dapat berpengaruh terhadap keputusan pengambilan KPR. Kesesuaian harga dengan daya beli yang tepat akan dilirik oleh banyak konsumen dikarenakan harga merupakan salah satu daya tarik nasabah dalam mengambil KPR. Harga perumahan yang terjangkau oleh nasabah maka dapat dikatakan nasabah akan menggunakan produk tersebut dan tentunya disesuaikan dengan harga yang ada sesuai dengan kemampuan dan kebutuhan. Penelitian Sinulingga (2019), penelitian Faila (2021), dan penelitian Fahmi (2021) memberikan hasil yang sama yaitu Harga Rumah berpengaruh secara signifikan terhadap permintaan KPR.

Pengaruh Uang Muka Terhadap Permintaan KPR

Berdasarkan hasil uji statistik parsial, pengujian hipotesis dilakukan dengan membandingkan antara t hitung dan t tabel, variabel uang muka (X_3) dapat

diketahui memperoleh nilai t hitung sebesar -27,075 dan t tabel sebesar -1,992 Maka H_0 diterima, artinya bahwa variabel uang muka (X_3) berpengaruh negatif terhadap variabel permintaan KPR (Y). Hal ini menjelaskan bahwa keberadaan uang muka adalah sebuah keniscayaan bagi suatu pembiayaan atau kredit bagi kepemilikan rumah (KPR). Biasanya, bank akan memberikan pinjaman sebesar kebutuhan dengan catatan memberikan DP sekitar 20%-30% dari total kebutuhan pembiayaan. Keharusan konsumen untuk menyediakan dana pendamping sebesar 20%-30% dari total kebutuhan pembiayaan ini, sesungguhnya sama dengan perlunya DP dalam kredit atau pembiayaan kepemilikan rumah. Penelitian Sinulingga (2019) memberikan hasil yang sama yaitu Uang Muka berpengaruh secara signifikan terhadap permintaan KPR.

Pengaruh Suku Bunga Terhadap Permintaan KPR

Berdasarkan hasil uji statistik parsial, pengujian hipotesis dilakukan dengan membandingkan antara t hitung dan t tabel, variabel suku bunga (X_4) dapat diketahui memperoleh nilai t hitung sebesar -2,499 dan t tabel sebesar -1,992 Maka H_0 diterima, artinya bahwa variabel suku bunga (X_4) berpengaruh negatif terhadap variabel permintaan KPR (Y). Hal ini berarti bahwa PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk memberikan tingkat suku bunga yang terjangkau dalam penyaluran kredit kepemilikan rumah sehingga kredit kepemilikan rumah di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk banyak diminati banyak orang, tingkat suku bunga yang sudah ditetapkan dan relative stable juga menjadi daya tarik nasabah dan bermanfaat bagi nasabah dalam menggunakan kredit kepemilikan rumah PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Penelitian Sinulingga (2019) dan penelitian Sukmawati (2020) memberikan hasil yang sama yaitu Suku Bunga berpengaruh secara signifikan terhadap permintaan KPR

Simpulan Dan Saran

Simpulan

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan data, penulis memperoleh kesimpulan yang dapat diambil dari penelitian mengenai Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nasabah Dalam Permintaan KPR Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu KHM Mansyur Surabaya sebagai berikut:

1. Pendapatan berpengaruh signifikan terhadap permintaan KPR pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu KHM Mansyur. Semakin tinggi pendapatan nasabah, maka semakin banyak pula mengajukan permintaan KPR.
2. Harga rumah berpengaruh signifikan terhadap permintaan KPR pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu KHM Mansyur. Kesesuaian harga dengan daya beli yang tepat merupakan salah satu daya tarik nasabah dalam mengajukan permintaan KPR.
3. Uang muka berpengaruh signifikan terhadap permintaan KPR pada Bank

Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu KHM Mansyur. Semakin besar uang muka yang dibayarkan, maka semakin sedikit permintaan KPR.

4. Suku bunga berpengaruh signifikan terhadap permintaan KPR pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu KHM Mansyur. Semakin kecil suku bunga kredit yang diberikan oleh pihak Bank BTN, maka semakin diminati masyarakat untuk mengajukan permintaan KPR.
5. Pendapatan, harga rumah, uang muka dan suku bunga secara simultan berpengaruh signifikan terhadap permintaan KPR pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu KHM Mansyur sebesar 99,6% sedangkan 0,4% dipengaruhi oleh variabel lain diluar penelitian ini.

Saran

Saran yang diajukan dalam penelitian ini merupakan hasil dari pengamatan dan analisis yang telah dilakukan. Berikut saran dalam penelitian ini

1. Jumlah permintaan KPR pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk cukup tinggi, sehingga PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dapat menurunkan suku bunga untuk memenuhi permintaan KPR PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.
2. Pihak Bank BTN memberikan subsidi terhadap nasabah yang akan melakukan permintaan KPR.
3. Pihak bank juga harus lebih berinovasi dalam melakukan strategi pemasaran dalam produk Kredit Perumahan Rakyat (KPR), baik dari segi sosial media, brosur, spanduk ataupun yang lainnya, yang bertujuan untuk menambah jumlah nasabah di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
4. Dilihat dari koefisien determinasi sebesar 99,6% maka untuk penelitian selanjutnya diharapkan menambah variabel bebas lainnya seperti lokasi, tipe rumah, citra merek developer..

Daftar Pustaka

- Abdurrachman. 2014. *Ensiklopedia Ekonomi Keuangan Perdagangan*. Jakarta: PT. Pradnya paramita.
- Boediono. (2014). *Seri Sinopsis Pengantar Ilmu Ekonomi*. Yogyakarta: BPFE.
- Deri Sandria, Nazeli Adnan dan Saadah Yuliana 2016 *Analisis faktor yang mempengaruhi permintaan kredit pemilikan rumah (KPR) di Kota Palembang: Kasus nasabah KPR Bank BTN*. Jurnal Ekonomi Pembangunan, Vol. 14 (2): 54-58.
- Frank E. Vogel dan Samuel L. Hayes, 2017 *Hukum Keuangan Islam: Konsep, Teori dan Praktik*, Penerjemah: M.Sobirin Asnawi, Dkk, Bandung: Nusamedia.
- Ghozali, Imam, 2014. *Aplikasi analisis Multivariate dengan Program SPSS*. Badan Penerbit. UNDIP , Semarang
- Greuning, Hennie Van. et al. 2013. *International Financial Reporting Standards : Sebuah Panduan Praktis*. Jakarta : Salemba Empat.

- Haifa 2019 *Analisis Faktor-Faktor Yang Dapat Mempengaruhi Keputusan Konsumen Dalam Mengambil Kredit KPR Pada PT. Bank Tabungan Negara Cabang Jember*. Relasi : Jurnal Ekonomi, Vol. 15, No. 1.
- Hermansyah, 2011 *Hukum Perbankan Nasional Indonesia Edisi Revisi*, Jakarta : Kencana.
- I Gusti dkk. 2014. *Akuntansi Perbankan*. Yogyakarta : Graha Ilmu.
- Idham Cholid dan Nyimas Artina, 2017 *Analisis Pengaruh Tingkat Bunga Pinjaman Dan Pelayanan Terhadap Keputusan Pengambilan Kredit Perumahan Rakyat (KPR) pada Bank BTN Cabang Palembang*. JEMBATAN (Jurnal Ekonomi, Manajemen, Bisnis, Auditing, dan Akuntansi) Vol.2, No.2.
- Ikatan Akuntan Indonesia. 2015. *Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan*. Jakarta : Ikatan Akuntan Indonesia.
- Kartikahadi Hans dkk 2012. *Akuntansi Keuangan berdasarkan SAK berbasis IFRS*. Jakarta Selatan: Salemba Empat.
- Kasmir, 2014. *Analisis Laporan Keuangan, cetakan ke-7*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.
- Kasmir. 2010. *Dasar-Dasar Perbankan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Kotler, Phillip dan Kevin Lane Keller.(2018). *Manajemen Pemasaran edisi 12 Jilid 1 & 2*. Jakarta: PT. Indeks.
- Maliha Arininoer. 2018. *Pengaruh Modal, Tenaga Kerja, dan Bahan Baku terhadap Tingkat Pendapatan Industri Kue dalam Prespektif Ekonomi Islam*. Skripsi Fakultas Ilmu Ekonomi dan Bisnis Islam, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.
- Martani Dwi, dkk. 2016. *Akuntansi Keuangan Menengah Berbasis PSAK Buku 1. Edisi 2*. Jakarta: Salemba Empat.
- Martono. 2010. *Bank dan Lembaga Keuangan*. Yogyakarta : Ekonisia.
- Mujianto, 2001. *Analisis Permintaan Daging Sapi di Kota Manokwari*. Skripsi Universitas Cenderawasih, Manokwari
- Ralona M, 2015 *Kamus Istilah Ekonomi Populer*, Gunung Sahari: Niaga Swadaya.
- Ristania, Grandhys, 2007. *Pengaruh Harga Onderdil Motor Terhadap Permintaan Konsumen (Berdasarkan Observasi di Toko Nabila Motor)*
- Rivai, Veithzal, dkk. (2007). *Bank And Financial Institution Management Conventional & Syar'i System*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada
- Sinulingga, Mareta Yuraska, 2019 *Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Pemerintah Di Kota Medan*. Skripsi Universitas Sumatera Utara Medan.
- Sugiyono. (2014). *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Sugiyono. (2017). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.

- Sunariyah. (2013). *Pengantar Pengetahuan Pasar Modal*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN.
- Tjiptono Fandy. 2017. *Service, Quality & satisfaction*. Yogyakarta. Andi.
- Tri Rahmat Habiby 2013 *Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nasabah Dalam Meminjam Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Studi Kasus Di Kota Malang*. Jurnal Universitas Brawijaya Malang.
- Yoeti, Oka A, 2008. *Perencanaan dan Pengembangan Pariwisata*. Pradnya Paramita: Jakarta