

# Mega Aktiva: Jurnal Ekonomi dan Manajemen

Email : [megaaktiva@febi.umkendari.ac.id](mailto:megaaktiva@febi.umkendari.ac.id)

Website : <https://megaaktiva.umkendari.ac.id/index.php/Jurnal>

## ANALISIS FAKTOR YANG MEMENGARUHI PERTIMBANGAN KONSUMEN DALAM MENGGUNAKAN FASILITAS KREDIT PEMILIKAN RUMAH

Annisa Rahima<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Fakultas Bisnis dan Ekonomika Universitas Islam Indonesia

Email : [rahima.annisa@uii.ac.id](mailto:rahima.annisa@uii.ac.id)

### Article Info

*Article history:*

Received 10/11/2021

Accepted 11/15/2021

**Keywords:** Residential Property Price Index; Loan Interest Rate; Gross Domestic Product; Mortgage

### ABSTRACT

*This study aims to look at the factors that are considered by consumers in deciding to apply mortgage facilities at commercial banks. Factors that consumers consider before applying a mortgage are looking at the variables of the Residential Property Price Index (IHPR), Loan Interest Rates and GDP which are a reflection of consumer income. The analysis used in this study is multiple regression analysis with the HAC method by using time series data (sequence time time) quarterly 2011-2020. The result of this research is that IHPR and loan interest rates negatively and significantly affect consumers in deciding to apply mortgage facilities at commercial banks. This is in accordance with the law of demand theory and if interest rates on loans increase, the burden (debt) borne by consumers will also increase. The GDP variable has a positive but not significant effect on consumer considerations in applying mortgages. This is because the higher a person's income, the demand for goods will increase, including property (houses). However, the increase in credit demand did not all use credit facilities at commercial banks, but used credit facilities with sharia schemes.*

### ABSTRACT

Penelitian ini bertujuan untuk melihat factor-faktor yang menjadi pertimbangan konsumen dalam memutuskan menggunakan fasilitas KPR pada bank umum. Factor yang menjadi pertimbangan konsumen sebelum menggunakan KPR ialah melihat dari variabel Indeks Harga Properti Residensial (IHPR), Suku Bunga Pinjaman dan PDB yang merupakan cerminan dari pendapatan konsumen. Analisis yang digunakan pada penelitian ini adalah analisis regresi berganda metode HAC dengan data yang digunakan yaitu data time series (data urutan waktu) kuartalan tahun 2011-2020. Hasil dari penelitian ini bahwa IHPR dan suku bunga pinjaman secara negatif dan signifikan memengaruhi konsumen dalam memutuskan untuk menggunakan fasilitas KPR pada bank umum. Hal ini sesuai dengan teori hukum permintaan dan jika suku bunga pinjaman meningkat, maka beban (hutang) yang ditanggung oleh konsumen

# Mega Aktiva: Jurnal Ekonomi dan Manajemen

Email : [megaaktiva@febi.umkendari.ac.id](mailto:megaaktiva@febi.umkendari.ac.id)Website : <https://megaaktiva.umkendari.ac.id/index.php/Jurnal>

---

juga akan naik. Untuk variabel PDB berpengaruh secara positif namun tidak signifikan memengaruhi pertimbangan konsumen dalam memengaruhi KPR. Ini disebabkan semakin tinggi pendapatan seseorang, maka permintaannya terhadap suatu barang akan meningkat termasuk juga pada barang properti (rumah). namun, kenaikan permintaan kredit tidak semua menggunakan fasilitas kredit pada bank umum, tetapi konsumen mempunyai pilihan untuk menggunakan fasilitas kredit dengan skema Syariah

*This is an open access article under the CC BY-SA license*



---

## Corresponding Author:

Annisa Rahima

Fakultas Bisnis dan Ekonomika Universitas Islam Indonesia

Email : [rahima.annisa@uii.ac.id](mailto:rahima.annisa@uii.ac.id)DOI: <http://dx.doi.org/10.32833/majem.v10i2.207>

---

## I. PENDAHULUAN

Rumah merupakan kebutuhan pokok mendasar yang harus dipenuhi oleh manusia agar keberlangsungan hidupnya dapat berlangsung. Saat ini rumah tidak hanya merupakan sebuah tempat tinggal semata, tetapi juga menjadi sebuah barang investasi dalam jangka panjang dan tolak ukur kesejahteraan individu di masyarakat. Di Indonesia kebutuhan akan rumah setiap tahun semakin bertambah. Hal ini selaras dengan pertumbuhan penduduk yang semakin banyak namun ketersediaan lahan atau tanah untuk mendirikan rumah terbatas. Keadaan ini mengakibatkan permintaan rumah menjadi tinggi, sehingga harga rumah menjadi mahal. Implikasi yang terjadi adalah hanya masyarakat golongan tertentu saja yang dapat memiliki rumah. Bagi masyarakat yang kemampuannya terbatas dalam memenuhi kebutuhan rumah, maka salah satunya cara agar mampu memenuhi kebutuhan tersebut yakni dengan melakukan kredit pinjaman rumah pada lembaga keuangan, salah satunya ialah perbankan.

Terdapat dua sistem lembaga perbankan yang ada di Indonesia, yaitu bank umum atau bank konvensional dan bank syariah. Bank umum dengan fasilitas KPR (kredit pemilikan rumah) dan bank Syariah dengan fasilitas pembiayaan pemilikan rumah. Kepemilikan rumah dengan cara menggunakan KPR masih menjadi sumber pembiayaan utama masyarakat dalam memiliki rumah. Menurut Bank Indonesia (2021) pembelian properti residensial oleh konsumen mayoritas masih dibiayai oleh fasilitas KPR. Sebanyak 73.67 persen dari total pembiayaan konsumen dalam membeli rumah masih mengandalkan fasilitas KPR, sementara sebanyak 18.26 persen membeli rumah dengan cara tunai bertahap dan hanya sebesar 8.07 persen yang membelinya secara tunai. Menurut Kementerian PUPR (2020) backlog perumahan mencapai 7.64 juta unit per awal tahun 2020 dan menurut BPS (2021) hanya sebesar 80.10 persen masyarakat yang memiliki hunian dengan status kepemilikan pribadi. Dengan kondisi tersebut,

# Mega Aktiva: Jurnal Ekonomi dan Manajemen

Email : [megaaktiva@febi.umkendari.ac.id](mailto:megaaktiva@febi.umkendari.ac.id)

Website : <https://megaaktiva.umkendari.ac.id/index.php/Jurnal>

---

untuk memenuhi akan kebutuhan properti residensial, maka pemerintah menyediakan program kredit perumahan bagi masyarakat. Program ini diselenggarakan sesuai dengan amanat Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 43 Ayat 2 bahwa pemilikan rumah dapat difasilitasi dengan kredit atau pembiayaan pemilikan rumah.

Menurut Khoirudin (2017) dengan mengasumsikan rumah adalah kebutuhan primer yang tidak memiliki barang substitusinya, maka kemungkinan seseorang untuk memiliki rumah baik secara tunai ataupun kredit hanyalah menyesuaikan dari jenis rumah yang disesuaikan dengan kemampuan dan tingkat pendapatan individu. Sebelum mengajukan KPR kepada lembaga perbankan terdapat beberapa aspek yang menjadi pertimbangan bagi konsumen. Aspek tersebut dapat dilihat dari pendapatan konsumen, suku bunga pinjaman kredit yang diberikan oleh bank dan tentunya harga dari rumah tersebut, yang dapat dilihat dari indeks harga properti residensial. Pendapatan konsumen dapat tercermin dari Produk Domestik Bruto. Jika PDB suatu negara meningkat, maka pendapatan per kapita seseorang akan meningkat pula. Pendapatan per kapita ini mencerminkan pendapatan konsumen. Besar kecilnya pendapatan seseorang berdampak kepada kemampuannya dalam membeli jenis properti residensial yang diinginkan, sedangkan suku bunga pinjaman kredit, jika suku bunga yang ditawarkan oleh perbankan tinggi, maka akan menurunkan minat masyarakat dalam memiliki perumahan, dan harga rumah, semakin harga rumah murah atau dapat terjangkau oleh masyarakat, maka semakin tinggi permintaan masyarakat akan rumah.

## II. KAJIAN TEORITIS

### Properti Residensial

Properti adalah sesuatu yang dapat dimiliki oleh seseorang. Menurut Brueggeman dan Fisher (2008) *real estate* adalah suatu benda yang tidak dapat berpindah, seperti lahan dan peningkatan secara permanen yang ada diatas lahan. Dan hak kepemilikan atas benda tersebut disebut *real properti*. Menurut Hidayanti dan Harjanto (2015: 10) properti sebagai konsep hukum yang mencakup kepentingan, hak dan manfaat yang berkaitan dengan suatu kepemilikan dari tanah beserta pengolahan.

Menurut Krisnaputri (2016) dalam pengklasifian mayor dari sebuah tipe properti itu sendiri adalah residensial dan nonresidensial. Menurut Friedman *et.al.* (2000) properti residensial memiliki arti sebuah tatanan yang terdiri dari sebagian besar rumah bukan pertokoan dan bisnis. Menurut Miles *et.al.* (2007) berdasarkan fungsi dan tujuan penggunaannya, properti dibagi menjadi empat macam, yaitu:

- a. Properti Residensial, memiliki tujuan utama untuk hunian. Contoh: Perumahan dan Apartemen. Menurut Brueggeman dan Fisher (2008) pengklasifian tipe properti residensial terdiri atas properti *single family* dan *multi-family*.
- b. Properti komersial, memiliki kemampuan untuk menghasilkan pendapatan. Contoh: Ritel (pertokoan), mall dan perkantoran.
- c. Properti Industrial, memiliki fungsi sebagai tempat untuk memproduksi yang melibatkan tenaga kerja. Contoh: Pabrik dan Gedung.
- d. Properti Khusus, lebih mengarah kepada penggunaan kepentingan umum. Contoh: Hotel dan Rumah Sakit.

# Mega Aktiva: Jurnal Ekonomi dan Manajemen

Email : [megaaktiva@febi.umkendari.ac.id](mailto:megaaktiva@febi.umkendari.ac.id)Website : <https://megaaktiva.umkendari.ac.id/index.php/Jurnal>

Residensial merupakan salah satu bentuk properti berupa bangunan yang digunakan sebagai hunian atau tempat tinggal. Properti residensial adalah kebutuhan primer yang harus dimiliki oleh individu untuk dapat bertahan hidup. Menurut Anastasia dan Hidayat (2017) rumah adalah suatu bangunan yang difungsikan sebagai tempat tinggal untuk jangka waktu tertentu. Menurut Bank Indonesia (2012) Rumah dapat diklasifikasikan dalam tiga jenis tipe, yaitu rumah tipe kecil, rumah tipe menengah dan rumah tipe besar. Untuk rumah tipe kecil memiliki luasan bangunan 36 m<sup>2</sup>, kemudian rumah tipe besar memiliki luasan bangunan sampai 70 m<sup>2</sup>, terakhir rumah tipe besar memiliki luasan bangunan lebih dari 70 m<sup>2</sup>.

## Kredit Pemilikan Rumah

Rumah adalah salah satu aset yang bagi Sebagian besar orang merupakan salah satu aset yang sulit untuk dimiliki. Ditambah lagi dengan keadaan saat ini, dimana kenaikan harga properti tidak sebanding dengan pendapatan seseorang. Menurut Tarigan (2019) pada tahun 2019 kenaikan harga properti di Indonesia secara kumulatif sebesar 5 persen, sedangkan kenaikan pendapatan seseorang hanya sebesar 3.1 persen. Oleh karena itu, hadirnya pembiayaan KPR disebabkan oleh adanya permintaan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan rumah secara cicilan (Sapi'i dan Setiawan: 2016). Besaran bunga kredit kepemilikan rumah ditetapkan oleh Bank Indonesia. Bank Indonesia dengan system BI 7-Day Reserve Repo Rate menetapkan besaran suku bunga *lending facility* sebesar 5 persen.

Menurut Hardjono dalam Sandria, dkk (2016) KPR merupakan salah satu jenis kredit yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah atau renovasi rumah. KPR muncul karena adanya berbagai kondisi penunjang yang strategis diantaranya adalah pemenuhan kebutuhan perumahan yang semakin lama semakin tinggi. Namun, hal ini belum dapat mengimbangi kemampuan daya beli kontan dari masyarakat. Menurut Satria dan Sentiani (2018) secara umum kredit pemilikan rumah dibagi menjadi dua jenis, yaitu:

- a. KPR Subsidi, suatu kredit yang diperuntukkan kepada masyarakat yang memiliki kemampuan ekonomi menengah ke bawah. Bentuk subsidi ini telah diatur oleh pemerintah, sehingga tidak semua masyarakat dapat mengajukan kredit jenis ini. Batasan yang telah ditetapkan oleh pemerintah dalam memberikan subsidi jenis ini adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan. Di Indonesia, pemerintah melalui Bank Tabungan Negara (BTN) memberikan KPR subsidi untuk program rumah bersubsidi.
- b. KPR Non Subsidi, suatu KPR yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat tanpa adanya campur tangan pemerintah. Dalam ini ketentuan KPR ditetapkan secara mandiri oleh bank umum, sehingga besaran suku bunga pada bank umum dan margin pada bank Syariah dilakukan sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan.

## Pertimbangan Menggunakan KPR

Sebelum seseorang memutuskan untuk menggunakan kredit pemilikan rumah, terdapat beberapa hal yang menjadi pertimbangannya, yaitu:

- a. Indeks Harga Properti Residensial

# Mega Aktiva: Jurnal Ekonomi dan Manajemen

Email : [megaaktiva@febi.umkendari.ac.id](mailto:megaaktiva@febi.umkendari.ac.id)

Website : <https://megaaktiva.umkendari.ac.id/index.php/Jurnal>

---

Indeks harga properti residensial adalah rata-rata harga jual dari sebuah properti residensial. Indeks harga properti residensial ini dikeluarkan oleh Bank Indonesia dengan mengambil sampel dari para pengembang yang tersebar di 18 kota. Indeks harga properti residensial diterbitkan oleh Bank Indonesia melalui Survey Harga Properti Residensial yang diterbitkan secara triwulan. Indeks harga properti residensial ini memengaruhi besar atau kecilnya penjualan properti residensial di Indonesia. Sesuai konsep teori permintaan, jika harga mengalami kenaikan maka jumlah barang yang akan diminta akan mengalami penurunan.

b. Tingkat Suku Bunga Pinjaman

Jika Bank Indonesia menaikkan suku bunga, perubahan ini akan diikuti oleh kenaikan suku bunga Pasar Uang Antar Bank, kemudian dilanjutkan pada perubahan suku bunga simpanan (deposito), dan pada akhirnya akan diikuti oleh perubahan dalam suku bunga kredit. Suku bunga kredit dari sisi nasabah merupakan biaya atau harga yang harus ditanggung untuk mendapatkan pinjaman dari perbankan. Berdasarkan teori permintaan, penurunan harga suatu barang atau jasa akan direspon oleh meningkatnya atas barang atau jasa tersebut.

c. Produk Domestik Bruto

Merupakan nilai pasar dari seluruh barang dan jasa yang diproduksi oleh warga negara di suatu wilayah pada suatu periode waktu tertentu. Untuk menghitung PDB terdapat tiga pendekatan, pendekatan pendapatan, pendekatan produksi dan pendekatan pengeluaran. Pada pendekatan pengeluaran perhitungan PDB dengan cara menjumlahkan seluruh total pengeluaran barang dan jasa yang ada di suatu negara pada suatu periode tertentu. Terdapat empat kategori untuk menjumlahkan total pengeluaran, yaitu konsumsi, investasi, belanja pemerintah serta nilai net dari ekspor barang dan jasa. Perhitungan dengan pendekatan pendapatan dilakukan dengan cara menambahkan seluruh pendapatan yang diterima oleh faktor-faktor produksi. Faktor-faktor produksi terdiri dari tenaga kerja, modal, tanah dan kewirausahaan. Terakhir pendekatan produksi, pada pendekatan ini perhitungan PDB dilakukan dengan cara menjumlahkan seluruh nilai akhir dari semua barang dan jasa yang ada di dalam perekonomian pada satu waktu tertentu

### III. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kuantitatif dengan desain penelitian yang digunakan ialah penelitian koresional. Penelitian ini menggunakan variabel-variabel sebagai berikut.

- a. Pemberian KPR, merupakan variabel Y dalam sebuah persamaan regresi pada penelitian ini. Pemberian KPR melihat besaran KPR yang diberikan oleh bank persero, bank pemerintah daerah, bank swasta nasional, bank asing dan bank campuran serta bank perkreditan rakyat.
- b. Indeks Harga Properti Residensial, merupakan variabel X1 dalam persamaan regresi pada penelitian ini. Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) adalah indeks yang didapatkan dari hasil survey Bank Indonesia terhadap para developer di 18 kota di Indonesia.
- c. Suku bunga kredit pinjaman, merupakan variabel X2 dalam sebuah persamaan

# Mega Aktiva: Jurnal Ekonomi dan Manajemen

Email : [megaaktiva@febi.umkendari.ac.id](mailto:megaaktiva@febi.umkendari.ac.id)

Website : <https://megaaktiva.umkendari.ac.id/index.php/Jurnal>

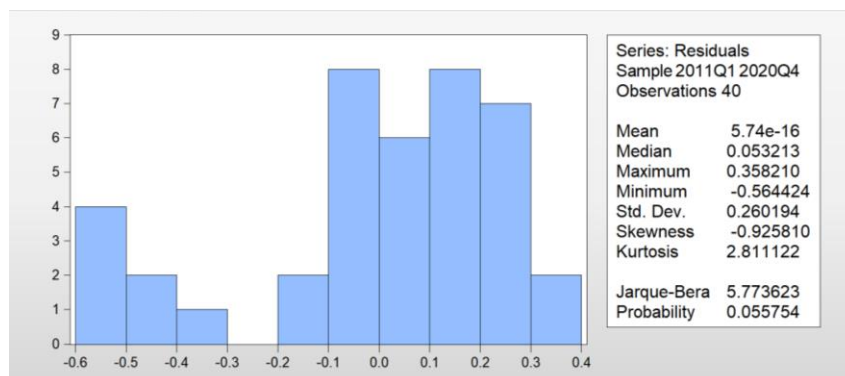
regresi pada penelitian ini. Suku bunga yang digunakan ini mengacu pada suku bunga pinjaman yang ditetapkan oleh Bank Indonesia. Produk Domestik Bruto, merupakan variabel X3 dalam sebuah persamaan regresi pada penelitian ini. Besar kecilnya PDB suatu negara mempengaruhi pendapatan per kapita masyarakatnya. Jika pendapatan per kapita naik maka pendapatan masyarakat juga naik, sehingga mempengaruhi permintaannya terhadap suatu barang dan jasa meningkat pula.

Teknik analisa data yang digunakan pada penelitian ini adalah analisis regresi linear berganda. Analisis regresi linear berganda adalah alat analisis yang digunakan untuk melihat hubungan antara dua atau lebih variabel independent dengan variabel dependen. Pendekatan statistik untuk melakukan analisis regresi linear berganda menggunakan metode OLS, dimana metode OLS harus memenuhi uji asumsi klasik atau estimator bersifat BLUE (estimator linear yang tidak bias).

## IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

### 1. Uji Asumsi Klasik

Penelitian ini menggunakan uji normalitas dengan pendekatan metode Uji Jarque-Bera.



Sumber: data diolah (2021)

**Gambar 1. Histogram Residual**

Hasil olah data pada Gambar 1 menunjukkan bahwa besaran Jarque-Bera Probability sebesar  $0.055754 > \alpha = 5\%$ , sehingga data terdistribusi normal.

### 2. Uji Multikolinieritas

Menurut Widarjono (2009:104) VIF menunjukkan bagaimana varian dari estimator menaik (*inflating*) dengan adanya multikolinieritas. Ketika kolinieritas antar variabel independen menaik, maka varian dari estimator juga akan menaik dan menjadi nilai yang tidak terbatas. Sebaliknya, jika tidak ada kolinieritas antar variabel independen, maka nilai VIF menjadi 1. Jika nilai VIF  $< 10$ , maka tidak terdapat multikolinieritas, yang berarti suatu model atau data memiliki variabel independen yang tidak berhubungan secara linier.



# Mega Aktiva: Jurnal Ekonomi dan Manajemen

Email : [megaaktiva@febi.umkendari.ac.id](mailto:megaaktiva@febi.umkendari.ac.id)

Website : <https://megaaktiva.umkendari.ac.id/index.php/Jurnal>

**Tabel 1. Uji Multikolinieritas**

Variance Inflation Factors  
Date: 08/30/21 Time: 21:47  
Sample: 2011Q1 2020Q4  
Included observations: 40

Variabel	Coefficient Variance	Uncentered VIF	Centered VIF
C	3.124301	1703.952	NA
X1	0.002648	3.049353	1.201211
X2	0.002059	50.16117	1.170715
X3	0.053628	1573.839	1.088056

Sumber: data diolah (2021)

Pada table 1 hasil uji multikolinieritas pada model persamaan didapatkan nilai VIF untuk ketiga variabel indepen  $< 10$ . Dengan masing-masing besaran nilai VIF; variabel  $X_1$  (IHPR) 1.201211, variabel  $X_2$  (Suku Bunga Pinjaman) 1.170715 dan variabel  $X_3$  (distribusi PDB) 1.099056. Artinya data terbebas dari adanya multikolinieritas.

### 3. Uji Heteroskedastisitas

Pada penelitian ini menggunakan Metode White untuk menguji apakah model regresi mengandung heteroskedastisitas. Menurut Widarjono (2009:128) Uji White merupakan sebuah metode yang tidak memerlukan asumsi tentang adanya normalitas pada variabel gangguan. Untuk mengetahui apakah data bersifat homoskedastisitas, dapat dilihat dari Prob. Chi Square dari Obs R Squared. Jika Prob. Chi Square  $> \alpha = 5\%$ , maka tidak terdapat heteroskedastisitas, data bersifat homoskedastisitas.

**Tabel 2. Uji White**

Heteroskedasticity Test: White

F-statistik	1.767731	Prob. F(9,30)	0.1167
Obs*R-squared	13.86167	Prob. Chi-Square(9)	0.1273
Scaled explained SS	10.16759	Prob. Chi-Square(9)	0.3371

Test Equation:  
Dependent Variabel: RESID^2  
Method: Least Squares  
Date: 08/30/21 Time: 21:49  
Sample: 2011Q1 2020Q4  
Included observations: 40

Variabel	Coefficient	Std. Error	t-Statistik	Prob.
C	-23.16290	17.28026	-1.340426	0.1902
X1^2	0.004277	0.013135	0.325584	0.7470
X1*X2	-0.026933	0.033902	-0.794450	0.4332

# Mega Aktiva: Jurnal Ekonomi dan Manajemen

Email : [megaaktiva@febi.umkendari.ac.id](mailto:megaaktiva@febi.umkendari.ac.id)Website : <https://megaaktiva.umkendari.ac.id/index.php/Jurnal>

X1*X3	0.029508	0.127426	0.231570	0.8184
X1	-0.075566	0.982100	-0.076943	0.9392
X2^2	-0.011155	0.017424	-0.640183	0.5269
X2*X3	-0.166854	0.099471	-1.677404	0.1039
X2	1.437057	0.777028	1.849427	0.0743
X3^2	-0.277490	0.273265	-1.015463	0.3180
X3	5.084506	4.320074	1.176949	0.2485
R-squared	0.346542	Mean dependent var	0.066008	
Adjusted R-squared	0.150504	S.D. dependent var	0.089964	
S.E. of regression	0.082918	Akaike info criterion	-1.929605	
Sum squared resid	0.206263	Schwarz criterion	-1.507385	
Log likelihood	48.59210	Hannan-Quinn criter.	-1.776944	
F-statistik	1.767731	Durbin-Watson stat	0.335680	
Prob(F-statistik)	0.116749			

Sumber: data diolah (2021)

Pada tabel 2 didapatkan hasil Prob. Chi Square dan Obs. R-squared sebesar 0.1273, yang artinya Prob. Chi Square  $> \alpha = 5\%$ , model regresi terbebas dari heteroskedastisitas.

#### 4. Uji Autokorelasi

Penelitian ini menggunakan metode HAC dalam menyembuhkan permasalahan autokorelasi. Menurut Zufriano (2019) dengan menggunakan metode HAC maka semua koefisien estimasi sudah kebal terhadap pelanggaran heteroskedastisitas dan autokorelasi, sehingga uji autokorelasi dapat diabaikan.

#### Hasil Regresi

Dalam mengestimasi model persamaan, peneliti menggunakan analisis regresi berganda dengan menggunakan metode Newey West (HAC). Menurut Zufriano (2019) metode HAC digunakan dalam ekonometrika dan statistika untuk memberikan matriks kovariansi parameter model regresi. Dengan metode HAC, maka pelanggaran autokorelasi dan heteroskedastisitas boleh tetap ada namun koefisien estimasi tidak akan mengalami BIAS. Hal ini dikarenakan jika terdapat autokorelasi atau heteroskedastisitas, dengan metode HAC akan dilakukan koreksi terhadap standar errornya. Sehingga, autokorelasi dan heteroskedastisitas dapat diabaikan.

**Tabel 3. Hasil Uji Regresi Linear Berganda dengan Metode HAC**

Dependent Variabel: LOG(Y)  
 Method: Least Squares  
 Date: 08/30/21 Time: 21:51  
 Sample: 2011Q1 2020Q4  
 Included observations: 40  
 HAC standard errors & covariance (Bartlett kernel, Newey-West fixed bandwidth = 4.0000)

Variabel	Coefficient	Std. Error	t-Statistik	Prob.
C	5.708927	1.233410	4.628570	0.0000
X1	-0.152186	0.046868	-3.247138	0.0025
X2	-0.160545	0.066790	-2.403721	0.0215



# Mega Aktiva: Jurnal Ekonomi dan Manajemen

Email : [megaaktiva@febi.umkendari.ac.id](mailto:megaaktiva@febi.umkendari.ac.id)

Website : <https://megaaktiva.umkendari.ac.id/index.php/Jurnal>

X3	0.177204	0.152050	1.165427	0.2515
R-squared	0.583369	Mean dependent var	5.775678	
Adjusted R-squared	0.540317	S.D. dependent var	0.361998	
S.E. of regression	0.270818	Akaike info criterion	0.319901	
Sum squared resid	2.640329	Schwarz criterion	0.488789	
Log likelihood	-2.398022	Hannan-Quinn criter.	0.380966	
F-statistik	11.22743	Durbin-Watson stat	0.199726	
Prob(F-statistik)	0.000024	Wald F-statistik	15.15668	
Prob(Wald F-statistik)	0.000002			

## Pembahasan

Dari hasil estimasi terhadap model penelitian yang telah dilakukan, maka dapat dibuat suatu analisis sebagai berikut.

### 1. Pengaruh Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) terhadap pemberian KPR.

Dari hasil regresi didapatkan bahwa IHPR berpengaruh secara negatif dan signifikan terhadap pemberian KPR. Hal ini sesuai dengan hukum permintaan, bahwa ketika harga suatu barang mengalami kenaikan, maka permintaan terhadap barang tersebut akan mengalami penurunan. Seorang konsumen yang rasional tentu akan mengurangi permintaannya terhadap suatu barang ketika harganya naik. Sebaliknya, akan meningkatkan permintaannya terhadap suatu barang ketika harganya turun. Dengan harga rumah yang berkorelasi negatif dengan pemberian KPR, mengindikasikan bahwa harga rumah bersifat elastis terhadap permintaan pemberian KPR oleh konsumen. Pertiwi dan Arifianto (2014) dengan harga IHPR yang terus mengalami fluktuasi akan memengaruhi harga beli perumahan, karena kenaikan harga rumah akan berimbas pada naiknya besaran cicilan KPR yang akan ditanggung oleh konsumen. Terutama bagi konsumen yang membeli rumah dengan tipe rumah kecil. Hal ini dirasa sensitive mengingat sasaran penyediaan rumah tipe ini dikhususkan untuk konsumen menengah ke bawah. Selain itu, terdapat alasan lain yang menyebabkan IHPR berkorelasi negatif dengan pemberian KPR, yakni menurut Marpaung (2011) sebagian besar konsumen menginginkan harga rumah yang relatif murah dan harga rumah yang sesuai dengan ketersediaan sarana prasarana yang dapat mendukung konsumen untuk tertarik membeli suatu rumah. Selain itu, sensitifnya kenaikan harga yang berpengaruh terhadap turunnya permintaan kredit, dikarenakan properti residensial tidak hanya sebuah benda yang digunakan untuk tempat tinggal, melainkan sebuah alternatif untuk berinvestasi. Pada bank umum, pemberian pinjaman kredit, tidak hanya untuk rumah saja tetapi juga untuk kepemilikan apartemen dan renovasi rumah. Apartemen merupakan salah satu properti residensial yang banyak dipilih konsumen sebagai alternatif untuk berinvestasi. Selanjutnya dari sisi permintaan rumah, yang paling peka jika terjadi kenaikan rumah adalah konsumen menengah ke bawah. Hal ini dikarenakan pendapatan yang mereka terbatas tetapi harga perumahan terus mengalami kenaikan. Pendapat ini juga selaras dengan penelitian yang dilakukan oleh Setianto (2017) bahwa kenaikan harga rumah akan meningkatkan resiko bagi bank untuk menyalurkan kreditnya. Dari tiga tipe rumah, hanya rumah tipe kecil yang signifikan berpengaruh terhadap turunnya permintaan kredit ketika harga rumah mengalami kenaikan, sedangkan rumah tipe sedang dan besar tidak. Hal tersebut membuktikan bahwa konsumen pada rumah tipe kecil saja yang sensitif terhadap perubahan harga.

# Mega Aktiva: Jurnal Ekonomi dan Manajemen

Email : [megaaktiva@febi.umkendari.ac.id](mailto:megaaktiva@febi.umkendari.ac.id)

Website : <https://megaaktiva.umkendari.ac.id/index.php/Jurnal>

---

## 2. Pengaruh suku bunga pinjaman terhadap pemberian KPR

Dari hasil uji hipotesis didapatkan bahwa suku bunga pinjaman berpengaruh secara negatif dan signifikan terhadap pemberian KPR. Hal ini dikarenakan jika suku bunga pinjaman mengalami kenaikan, maka aset (hutang) yang dimiliki oleh konsumen juga akan meningkat. Hal ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Siagian (2017) besarnya suku bunga kredit rumah akan memengaruhi beban konsumen dalam memenuhi angsuran cicilan kredit rumah, sehingga akan memengaruhi permintaan rumah. Bank Indonesia (2020) dari sisi konsumen fasilitas KPR masih menjadi sumber pembiayaan utama dalam pembelian properti residensial dengan pangsa mencapai 76.02 persen dari total pembiayaan, sehingga jika terjadi kenaikan suku bunga yang terdampak adalah konsumen menengah kebawah yang melakukan pinjaman KPR untuk rumah tipe kecil dan menengah. Hal ini sesuai data dari Sandy (2021) bahwa penyaluran KPR oleh Bank Tabungan Negara (BTN) sebagai bank yang menyalurkan kreditnya paling banyak kepada konsumen telah memberikan kreditnya sebesar 87 persen hingga akhir tahun 2020.

## 3. Pengaruh distribusi Produk Domestik Bruto terhadap pemberian KPR

Dari hasil hipotesis didapatkan bahwa distribusi Produk Domestik Bruto berpengaruh secara positif tidak signifikan terhadap pemberian KPR. Produk Domestik Bruto mencerminkan pendapatan konsumen, secara teori semakin meningkatnya PDB, maka pendapatan per kapita akan meningkat juga. Pendapatan konsumen yang meningkat ini mengakibatkan konsumen mempunyai kelebihan pendapatan untuk melakukan pembelian rumah atau mengajukan pinjaman KPR. Ulyana dkk. (2016) semakin tinggi tingkat pertumbuhan ekonomi, maka semakin besar pula tingkat pendapatan masyarakat, sehingga akan mendorong masyarakat untuk meningkatkan konsumsi ataupun investasi termasuk pembelian rumah. Selain itu penyebab tidak signifikannya Pertumbuhan Domestik Bruto terhadap pemberian KPR adalah adanya preferensi masyarakat yang dalam memiliki rumah tidak menggunakan fasilitas KPR dari perbankan. Melainkan, konsumen tertarik untuk menggunakan fasilitas KPR Syariah tanpa bank. Firmansyah dan Indika (2017) KPR Syariah yang mekanisme pemberian KPR nya tidak melalui bank, namun langsung kepada developer dengan menggunakan prinsip syariah. Konsumen yang menggunakan fasilitas ini adalah konsumen dengan pendapatan menengah ke atas dan patuh terhadap prinsip syariah. Dari 29 responden sebanyak 93.1 persen memilih fasilitas ini karena akad atau perjanjian yang jelas. Hal ini yang menyebabkan pendapatan tidak signifikan terhadap permintaan kredit, karena konsumen mempunyai pilihan untuk menggunakan fasilitas KPR dari bank umum atau pembiayaan pemilikan properti dari bank syariah atau KPR syariah dari developer.

## V. PENUTUP

Dari hasil analisis yang telah dilakukan, maka dapat disimpulkan sebagai berikut.

1. Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) berpengaruh secara negatif signifikan terhadap pemberian KPR pada tingkat  $\alpha = 5$  persen. Hal ini sesuai dengan hukum permintaan yang menyatakan bahwa semakin mahal atau tinggi harga suatu barang, maka permintaan terhadap barang tersebut akan menurun. Selain sesuai dengan teori permintaan, kenaikan harga rumah menyebabkan kenaikan cicilan KPR yang akan

# Mega Aktiva: Jurnal Ekonomi dan Manajemen

Email : [megaaktiva@febi.umkendari.ac.id](mailto:megaaktiva@febi.umkendari.ac.id)

Website : <https://megaaktiva.umkendari.ac.id/index.php/Jurnal>

- ditanggung oleh konsumen. Kenaikan harga rumah paling peka terjadi pada rumah tipe kecil dengan konsumen menengah ke bawah sebagai konsumennya. Hal ini dikarenakan harga rumah yang semakin mahal namun tidak diimbangi dengan pendapatan yang mereka terima.
2. Suku bunga pinjaman berpengaruh secara negatif dan signifikan terhadap pemberian KPR pada tingkat  $\alpha = 5$  persen. Hal ini dikarenakan akan meningkatnya beban (hutang) yang ditanggung oleh konsumen jika suku bunga pinjaman naik, sehingga konsumen enggan untuk melakukan pinjaman KPR. Selain itu, hampir sebagian besar masyarakat masih mengandalkan fasilitas pemberian KPR dari bank umum untuk memenuhi kebutuhannya terhadap rumah.
  3. Produk Domestik Bruto dapat mencerminkan pendapatan per kapita masyarakat di suatu negara. Semakin besar PDB, maka semakin besar juga pendapatan per kapita yang diterima oleh masyarakat. Dari hasil regresi didapatkan bahwa Produk Domestik Bruto berpengaruh secara positif tidak signifikan terhadap pemberian KPR. Hal ini sesuai dengan teori bahwa semakin tinggi pendapatan seseorang, maka akan meningkatkan konsumsi seseorang terhadap suatu barang, dalam hal ini rumah. Dengan adanya kelebihan pendapatan, maka ada dorongan konsumen untuk meningkatkan permintaannya terhadap rumah baik untuk tujuan berkonsumsi atau investasi. Ketidaksignifikan hubungan antara pendapatan dengan pemberian KPR ialah masih ada sebagian konsumen yang lebih merasa aman, tenang dan sesuai dengan prinsip ajaran Islam ketika memilih menggunakan fasilitas pembiayaan pemilikan rumah yang ada di bank syariah daripada menggunakan fasilitas KPR dari bank umum.

## VI. DAFTAR PUSTAKA

- Anastasia, Njo dan Hidayat, Fabian. 2017. Hubungan Indeks Harga Properti Residensial, Produk Domestik Bruto, Suku Bunga KPR dan Kredit Perbankan. *Ekuitas: Jurnal Ekonomi dan Keuangan*, Vol. 3, Maret: 95-111.
- Bank Indonesia. 2012. Indeks Harga Properti Residensial (Survei Harga Properti Residensial/SHPR): Mei 2012.
- Bank Indonesia. 2021. Indeks Harga Properti Residensial (Survei Harga Properti Residensial/SHPR): Januari 2021.
- Badan Pusat Statistik. 2021. Proporsi Rumah Tangga Penduduk dengan Status Kepemilikan Rumah Sendiri dan Sewa/Kontrak: Juni 2021
- Brueggeman, W.B. dan Fisher, J.D. 2008. *Real Estate Finance and Investments Thirteen Edition*, McGraw-Hill Companies, Inc: New York.
- Firmansyah, Egi Arvian dan Indika, Deru R. 2017. Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank: Studi di Jawa Barat. *Jurnal Manajemen Teori dan Terapan*, Vol.10, No.3, Desember: 222-230.
- Friedman, P.J., Harris, C.J., dan Lindeman, B.J. 2000. *Dictionary of Real Estate Terms Fifth Edition*, Barron's Educational Series Inc.: New York.
- Gujarati, Damodar N., dan Porter, Dawn C., 2004. *Dasar-dasar Ekonometrika*, Penerbit Salemba Empat: Jakarta.

## Mega Aktiva: Jurnal Ekonomi dan Manajemen

Email : [megaaktiva@febi.umkendari.ac.id](mailto:megaaktiva@febi.umkendari.ac.id)Website : <https://megaaktiva.umkendari.ac.id/index.php/Jurnal>

- 
- Hasibuan, Zainal A. 2007. *Metodologi Penelitian pada Bidang Ilmu Komputer dan Teknologi Informasi: Konsep, Teknik dan Aplikasi*. Universitas Indonesia: Jakarta.
- Hidayanti, Wahyu dan Harjanto, Budi. 2015. *Konsep Dasar Penilaian Properti Edisi Kedua*, BPFU Universitas Gadjah Mada: Yogyakarta.
- Khoirudin, Rifki. 2017. Determinan yang Memengaruhi Jumlah Permintaan Kredit Pemilikan Rumah di Indonesia. *Jurnal Ilmu Ekonomi dan Studi Pembangunan*, Vol.17, No.2: 105-120.
- Kementerian Perumahan Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. 2020. Konsep Backlog.
- Krisnaputri, Nilam Atsirina. 2016. Pola Pemilihan Lokasi Pembangunan Apartemen di Surabaya Oleh Pengembang. Program Pasca Sarjana. Institut Teknologi Sepuluh Nopember, Surabaya.
- Marpaung, Grace N. 2011. Analisis Faktor-faktor yang Memengaruhi Konsumen terhadap Permintaan Perumahan. *Jurnal JEJAK*, Vol.4, No.2, September:125-134.
- Miles, M.E., Berens, G.L. Epplo, M.J., dan Weiss, M.A. 2007. *Real Estate Development Principles and Process Fourth Edition*, The Urban Land Institute: Washington DC.
- Nurlaila, Zakiah., Susilawati, Made., dan Nilakusmawati, Desak P.E. 2017. Penerapan Metode Newey West dalam Mengoreksi Standar Error Ketika Terjadi Heteroskedastisitas dan Autokorelasi pada Analisis Regresi. *E-Jurnal Matematika*, Vol.6, No.1, Januari: 7-14.
- Oktaviani, Yusni. 2015. Pengaruh Pola Asuh Single Parent terhadap Perilaku Seks Pranikah Remaja: Studi Kasus terhadap Siswa SMA Negeri 10 Bandung. *Skripsi tidak diterbitkan*. Program Sarjana. UPI, Bandung.
- Pertiwi, Aisyah O.D.E., dan Arifianto, Erman D. 2014. *Loss Given Default (LGD) Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Indonesia: Analisis Model Industri Perbankan dan Bank BTN Cabang Purwokerto Tahun 2002-2013*. *Diponegoro Journal of Management*, Vol.3, No.3: 1-15.
- Sandria, Dewi., Adnan, Nazeli., dan Yuliana, Saadah. 2016. Analisis Faktor yang Mempengaruhi Permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Kota Palembang: Kasus Nasabah KPR Bank BTN. *Jurnal Ekonomi Pembangunan*, Vol.14, Desember: 54-58.
- Sandy, Kunthi Fahmar. Hingga 15 April 2021, Penyaluran KPR Subsidi BTN Tembus Rp21 Triliun. Tersedia di <https://www.idxchannel.com/banking/hingga-15-april-2021-penyialuran-kpr-subsidi-btn-tembus-rp21-triliun>, diakses pada 13 September 2020.
- Sapi'I dan Setiawan, Agus. 2016. Pemilihan Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dengan Akad Murabahah (Studi Kasus di Bank Muamalat Tbk Cabang Pembantu Samarinda Seberang). *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam*, Vol.2, Desember: 17-24.
- Satria, Muhammad Rizal dan Sentiani, Tia. 2018. Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Konvensional dengan Pembiayaan Murabahah (KPR) Pada Bank Syariah (Studi Kasus Pada Bank BJB dengan Bank BJB Syariah). *Jurnal Amwaluna*, Vol.2, Januari: 116-126.

## Mega Aktiva: Jurnal Ekonomi dan Manajemen

Email : [megaaktiva@febi.umkendari.ac.id](mailto:megaaktiva@febi.umkendari.ac.id)

Website : <https://megaaktiva.umkendari.ac.id/index.php/Jurnal>

---

- Setianto, Rahmat Heru. 2015. Harga Properti Residensial dan Kredit Perbankan di Indonesia: Analisis Agregat dan Dis-agregat. *Jurnal Manajemen Indonesia*, Vol.15, No.1, April: 39-50.
- Siagian, Desri H., Rosyetti dan Darmayuda. 2017. Analisis Pengaruh Suku Bunga dan Produk Domestik Bruto terhadap Permintaan Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara di Indonesia Tahun 2001-2014. *Jurnal JOM Fekon*, Vol.4 No.1, Februari: 967-978.
- Tarigan, Nostra. (2019, Mei 22). Kenaikan Harga Rumah Lebih Tinggi dari Kenaikan Gaji. Tersedia di [www.ekonomi.bisnis.com](http://www.ekonomi.bisnis.com), diakses pada 20 Maret 2019.
- Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.
- Ullyana, Christine., Daryanto, Heny K., dan Saptono, Imam T. 2016. Harga Properti Residensial dan Pembiayaan Pemilikan Rumah Perbankan Syariah dan Konvensional. *Jurnal Al-Muzara'ah*, Vol.4, No.2: 97-109.
- Widarjono, Agus. 2009. *Ekonometrika: Pengantar dan Aplikasinya*, LPP STIM YKPN: Yogyakarta.
- Zufriano, Muhammad. 2019. Analisis Pengaruh Fluktuasi Harga Emas, Tingkat Inflasi dan ROA terhadap Produk Gadai Emas pada Bank Syariah Mandiri Periode 2011-2018. Skripsi tidak diterbitkan, Program Sarjana. UIN SUSKA RIAU, Riau