

BAGAIMANA TINGKAT SUKU BUNGA MEMENGARUHI PENGAJUAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH? ANALISIS DARI TAHUN 2016-2023

Husnul Khotimah¹, Rahmat Erizal²,

¹ Universitas Trilogi, Jl. Kalibata, Jakarta, Indonesia, Jakarta, Indonesia

² Universitas Trilogi, Jl. Kalibata, Jakarta, Indonesia

Email: husnulkhotimah@trilogi.ac.id

Article History

Received: 25-10-2024

Revision: 16-11-2024

Accepted: 16-11-2024

Published: 19-11-2024

Abstract. The purpose of this study is to examine how interest rates affect applications for home ownership credit (KPR) at the Mandiri Bekasi branch of PT. Bank Mandiri, Tbk. The mortgage application is the dependent variable, and the interest rate is the independent variable. The method used is a qualitative method with descriptive analysis and a quantitative method with linear regression analysis for all quarterly data from 2016 to 2023. Overall, the findings of both descriptive and regression analysis indicate that the number of mortgage applications is negatively impacted by mortgage interest rates. There are fewer mortgage applications when the interest rate is higher. This is because people are worried about their financial stability.

Keywords: Interest Rate and Home Ownership Credit

Abstrak. Penelitian ini memiliki tujuan untuk menganalisis bagaimana pengajuan kredit kepemilikan rumah (KPR) dipengaruhi oleh tingkat suku bunga pada PT. Bank Mandiri, Tbk. Cabang Bekasi. Pengajuan KPR sebagai variabel terikat dan tingkat suku bunga sebagai variabel bebas. Metode yang digunakan adalah metode kualitatif dengan analisis deskriptif dan metode kuantitatif dengan analisis regresi linear untuk seluruh data triwulanan dari tahun 2016 hingga 2023. Secara keseluruhan, temuan analisis deskriptif dan regresi menunjukkan bahwa jumlah pengajuan KPR dipengaruhi secara negatif oleh suku bunga KPR. Ada lebih sedikit permohonan hipotek ketika tingkat bunga lebih tinggi. Hal ini karena masyarakat khawatir terhadap stabilitas keuangan mereka.

Kata Kunci: Suku Bunga Kredit dan Kredit Kepemilikan Rumah

How to Cite: Erizal, R. & Khotimah, H. (2024). Bagaimana Tingkat Suku Bunga Memengaruhi Pengajuan Kredit Kepemilikan Rumah? Analisis Dari Tahun 2016-2023 *Indo-Fintech Intellectuals: Journal of Economics and Business*, 4 (5), 2666-2674. [10.54373/ifiheb.v4i5.2060](https://doi.org/10.54373/ifiheb.v4i5.2060)

PENDAHULUAN

Memiliki rumah merupakan kebutuhan dasar manusia sehingga banyak orang yang tertarik untuk membelinya, terutama mereka yang baru menikah atau ingin berinvestasi. Walaupun rumah termasuk kebutuhan pokok, membeli rumah secara tunai akan menjadi tantangan tersendiri bagi mereka yang berpenghasilan pas-pasan. Oleh karena itu, untuk membiayai pembelian rumah, diperlukan perbankan. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bisa dijadikan alternatif pembiayaan keuangan untuk memiliki rumah.

Bank menawarkan kredit KPR untuk membantu nasabah memenuhi kebutuhan perumahan mereka. Banyak faktor, seperti pendapatan dan suku bunga kredit, yang memengaruhi pembelian tunai maupun kredit dan berdampak pada kemampuan masyarakat untuk membeli rumah. Dalam transaksi penjualan produk keuangan, lembaga keuangan mengenakan bunga kredit atau suku bunga pinjaman kepada peminjam sebagai kompensasi berdasarkan prinsip baku. Suku bunga kredit yang sesuai akan sangat terpengaruh. Nasabah akan cenderung tidak mengambil kredit jika suku bunga kredit lebih besar. Akibatnya, bank dan lembaga keuangan lainnya akan dapat menawarkan kredit yang lebih sedikit.

Kredit merupakan fokus utama perbankan karena dapat mendorong pertumbuhan ekonomi, antara lain (Dewi, 2016). Dengan demikian, tingkat suku bunga memengaruhi permintaan kredit, sesuai dengan teori yang menunjukkan bahwa permintaan akan menurun ketika suku bunga tinggi. (Astuti & Tunjung Sari, 2021; Fitria & Astutik, 2017; Sandria et al., 2019; Siravati, 2018) menemukan bahwa suku bunga kredit berdampak negatif pada permintaan hipotek (KPR), mendukung argumen ini.

Walaupun beberapa peneliti telah menemukan hasil bahwa tingkat suku bunga mempunyai efek yang merugikan terhadap permintaan kredit, penelitian tersebut hanya bersifat kuantitatif dengan meregresikan data yang ada. Sedangkan pada penelitian ini selain mencoba membuktikan efek tingkat suku bunga terhadap permintaan KPR, juga akan dianalisis pengaruhnya setiap tahun dari tahun 2016-2023.

LANDASAN TEORI

Suku Bunga

Besaran, jumlah atau keuntungan yang diterima investor dari pengguna dana investasi ditentukan dengan mengevaluasi nilai ekonomi dalam jangka waktu tertentu adalah pengertian dari suku bunga. Bunga akan dinilai kepada nasabah sebagai biaya pinjaman berdasarkan suku bunga bank itu sendiri, bahkan ketika kredit pemilikan rumah (KPR) diberikan. Menurut (Ali, 2015) risiko suku bunga adalah risiko yang terkait dengan perubahan suku bunga pasar yang

dapat berdampak pada pendapatan perusahaan dikenal sebagai risiko suku bunga.”

Suku bunga diyakini akan memengaruhi keputusan seseorang untuk melakukan permohonan pengajuan KPR. Permintaan akan menurun seiring dengan kenaikan suku bunga yang diproyeksikan di masa mendatang (Mishkin, 2008). Dalam industri perbankan yang kompetitif, penentuan tingkat suku bunga kredit menjadi salah satu alat persaingan yang strategis. Bank yang dapat menentukan tingkat bunga kredit yang lebih rendah dibandingkan bank kompetitor adalah bank yang mampu mengendalikan aspek-aspek pokok dalam menentukan tingkat bunga kredit (*lending rate*).

Bobot suku bunga kredit bervariasi tergantung pada jenis kredit. Besaran bunga yang harus dibayarkan akan tergantung pada metode perhitungan. Besarnya cicilan per bulan yang terdiri dari pokok dan bunga atau utang dipengaruhi oleh besarnya bunga yang dibayarkan. Metode pembebanan bunga terdiri dari *sliding rate* (bunga menurun), *flat rate* (bunga tetap) dan *floating rate* (bunga mengambang).

Kredit Kepemilikan Rumah

Salah satu kegiatan usaha bank adalah menyalurkan uang dalam bentuk kredit atau pinjaman. Apabila bank memiliki uang atau tagihan yang sepadan dengan kredit, maka bank dapat memberikan kredit atau pinjaman. Kredit sendiri menurut Undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Bank menawarkan berbagai macam produk dan layanan pinjaman. KPR merupakan salah satu jenis kredit hipotek yang ditawarkan oleh bank. Dalam hal ini, kredit diberikan oleh bank kepada masyarakat untuk membantu pembelian rumah melalui pembayaran cicilan setiap bulan. Bunga dan biaya administrasi lainnya dibebankan kepada penerima kredit (debitur) untuk memberikan kredit.

Hipotesis Penelitian

Salah satu peranan kredit yaitu kredit sebagai penggerak pertumbuhan ekonomi, sehingga menjadikan kredit sebagai fokus utama perbankan. Suku bunga memengaruhi keputusan seseorang untuk melakukan permohonan pengajuan kredit kepemilikan rumah (KPR). Mishkin (2008) menyatakan bahwa semakin tinggi perkiraan suku bunga di masa depan, permintaan kredit semakin menurun. Maka, hipotesis penelitian ini adalah:

H1: Tingkat suku bunga berpengaruh negatif terhadap pengajuan kredit kepemilikan rumah.

METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif yang merupakan bagian dari penelitian deskriptif verifikatif, dengan tujuan meneliti bagaimana jumlah pengajuan kredit pemilikan rumah dipengaruhi oleh tingkat suku bunga kredit. Objek penelitian adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Mandiri, Tbk kantor Menara Mandiri Bekasi Jawa Barat. Data sekunder digunakan untuk penelitian ini. Data sekunder adalah data di mana peneliti memperoleh data melalui media perantara, tidak memperoleh secara langsung atau diperoleh dan dicatat oleh pihak lain.

Variabel independen dalam penelitian ini adalah tingkat suku bunga kredit yang dinotasikan sebagai variabel X sedangkan variabel dependen adalah jumlah pengajuan KPR yang dinotasikan sebagai variabel Y. Metode analisis data dibagi 2, yaitu:

1. Menganalisis pengaruh tingkat suku bunga terhadap pengajuan KPR setiap tahun dimulai dari tahun 2016 sampai tahun 2023 (kualitatif).
2. Menganalisis regresi pengaruh tingkat suku bunga terhadap pengajuan KPR data kuartalan tahun 2016-2023 (kuantitatif) menggunakan rumus:

$$Y = \alpha + \beta X + e$$

Di mana:

Y = Pengajuan kredit kepemilikan rumah (KPR)

α = Konstanta

β = Koefisien

X = Tingkat suku bunga

e = Standar error

HASIL PENELITIAN

Analisis Pengaruh Tingkat Suku Bunga Terhadap Pengajuan KPR (Kualitatif).

Berikut adalah data tingkat suku bunga dan jumlah pengajuan KPR tahun 2016 sampai 2023.

Tabel 1. Tingkat Suku Bunga dan Jumlah Pengajuan KPR

Tahun	Triwulan	Suku Bunga	Jumlah Pengajuan
2016	I	10%	7
	II	10%	6
		9,75%	11

		III		
		IV	9,25%	15
		I	9%	9
2			8,90%	10
017		II	9,88%	7
		III	9,88%	9
		IV	9,90%	8
		I	9,88%	12
2		II	8,90%	16
018		III	9,70%	20
		IV	9,90%	10
		I	9,88%	12
2		II	8,90%	19
019		III	9,90%	10
		IV	10,00%	9
		I	11,00%	7
2		II	10,80%	9
020		III	10,80%	9
		IV	10,80%	9
		I	10,00%	8
		II	11,00%	7
2		III	10,80%	7
021		IV	11,00%	7
		I	10,00%	8
		II	11,00%	7
2		III	10,80%	9
022		IV	9,80%	10
		I	9,99%	9
		II	8,90%	14
2		III	8,08%	20
023		IV	8,88%	12

Sumber: Laporan Suku Bunga Bank Mandiri Cabang Bekasi

Adapun analisis hasil penelitian untuk variable independent yaitu tingkat suku bunga pinjaman dalam kaitannya dengan jumlah pengajuan kredit adalah sebagai berikut:

1. Tahun 2016

Triwulan pertama dan kedua tingkat suku bunga adalah 10%. Hal ini dikarenakan BI menaikkan suku bunga kredit agar menghindari pengajuan kredit yang dapat menyebabkan kredit macet perekonomian di Indonesia saat kondisi keuangan kurang stabil. Namun, pada triwulan ketiga dan keempat mengalami penurunan. Pasalnya, bank memangkas suku bunga untuk mendorong konsumen mengajukan kredit seiring perekonomian yang mulai bangkit. Di sini dapat terlihat ketika tingkat suku bunga turun jumlah pengajuan KPR meningkat.

2. Tahun 2017

Tahun 2017 mengalami penurunan kembali dari triwulan ke satu dan ke dua. Hal ini terjadi karena perekonomian Indonesia mulai pulih, sehingga kapasitas perbankan meningkat dan suku bunga pun diturunkan untuk menarik minat masyarakat mengajukan pinjaman. Namun, suku bunga tetap bertahan di angka 9,88% pada kuartal ketiga dan keempat. Hal ini terjadi karena bank tidak menaikkan atau menurunkan suku bunga KPR karena BI rate tetap sama. Tahun ini, terlihat bahwa pengajuan permohonan KPR meningkat pada kuartal ketiga. Dalam tahun ini terlihat ketika tingkat suku bunga naik pada kuartal ketiga, jumlah pengajuan mengalami peningkatan.

3. Tahun 2018

Tahun 2018 di triwulan ke satu ada kenaikan sebesar 9,90%, hal ini dikarenakan perekonomian yang tidak stabil sehingga menyebabkan daya beli masyarakat menurun. Namun, pada triwulan ke dua dan triwulan ketiga mengalami penurunan disebabkan perekonomian yang mulai stabil kembali, tetapi pada triwulan keempat mengalami kenaikan tingkat suku bunga kembali sehingga daya tarik masyarakat kurang untuk mengajukan KPR.

4. Tahun 2019

Tahun 2019 dari triwulan ke satu hingga triwulan ke tiga mengalami penurunan tingkat suku bunga kredit, hal ini dikarenakan perekonomian yang mulai stabil kembali. Namun pada triwulan keempat mengalami kenaikan kembali tingkat suku bunga kredit disebabkan oleh wabah covid yang mulai muncul ditahun 2019 akhir sehingga BI menaikkan suku bunga kredit agar terhindar dari kredit macet. Sedangkan jumlah pengajuan KPR triwulan ke satu hingga triwulan ketiga semakin meningkat seiring dengan menurunnya tingkat suku bunga, dan kembali turun seiring meningkatnya tingkat suku bunga pada triwulan ke empat.

5. Tahun 2020 – 2022

Tahun 2020 sampai dengan 2022 adalah tahun yang di mana tingkat suku bunga kredit sangat naik, disebabkan oleh wabah covid yang mengakibatkan banyak PHK di perkantoran Indonesia. Sehingga BI menaikkan suku bunga kredit kembali agar menghindari pengajuan

kredit dari masyarakat yang dapat menyebabkan kredit KPR macet atau menunggak. Hal ini juga menyebabkan jumlah pengajuan sangat menurun.

6. Tahun 2023

Tahun 2023 pada triwulan ke satu suku bunga mulai menurun dikarenakan wabah covid sudah mulai mereda sehingga BI kembali menurunkan suku bunga kredit agar dapat menarik perhatian masyarakat untuk kembali mengajukan kredit pemilikan rumah (KPR) di bank-bank Indonesia. Seiring dengan kebijakan tersebut menyebabkan jumlah pengajuan KPR mengalami peningkatan.

Analisis Regresi Pengaruh Tingkat Suku Bunga Terhadap Pengajuan KPR (Kuantitatif)

Sebelum dilakukan uji statistik, langkah pertama yang harus dilakukan adalah melakukan pengujian terhadap data yang akan diolah. Salah satu pengujiannya adalah uji normalitas data (Ghozali, 2018). Setelah teruji bahwa data sudah terdistribusi secara normal, dilakukan analisis regresi linear dengan menggunakan rumus $Y = \infty + bX_1 + e$. Hasil output dari pengolahan data *SPSS for Windows* adalah sebagai berikut:

Tabel 2. Hasil Olah Regresi Linier

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	T	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
(Constant)	18.014	3.974		4.533	.000
1 Suku Bunga X	-1.206	.403	-.480	-2.994	.005

Sumber: diolah dengan SPSS

Penjelasan hasil regresi di atas adalah sebagai berikut:

a. 18,014 angka ini mengindikasikan bahwa jumlah pengajuan KPR adalah 18,014 (bila X samadengan nol) apabila tidak adanya kenaikan atau penurunan suku bunga KPR.

b. -1,206, angka ini mengindikasikan bahwa variabel suku bunga KPR (X) memiliki koefisien regresi negatif sebesar 1,206. Hal ini dapat diartikan bahwa jumlah pengajuan KPR akan turun sebesar 1,206 jika suku bunga KPR meningkat sebesar 1%. Untuk nilai sig 0.005 lebih kecil dari < probabilitas 0.05, sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa pengajuan KPR akan mengalami penurunan jika tingkat suku bunga naik (berpengaruh negatif).

DISKUSI

Berdasarkan hasil pengujian dan analisis data yang telah dilakukan dalam penelitian ini diperoleh kesimpulan bahwa tingkat suku bunga memengaruhi pengajuan KPR secara negatif. Baik melalui analisis pertahun (kualitatif) maupun analisis regresi data kuartalan (kuantitatif) dapat terlihat tinggi rendahnya suku bunga sangat memengaruhi jumlah pengajuan KPR, termasuk pada saat terjadi covid pada tahun 2022-2020. Tingkat suku bunga penting bagi pengajuan KPR di masyarakat, karena jika suku bunga menurun daya tarik masyarakat lebih tinggi untuk bisa mengajukan kredit pemilikan rumah. Hal ini disebabkan pembayaran bunga yang harus dibayarkan konsumen akan semakin mahal jika semakin tinggi tingkat suku bunga. Masyarakat akan menunda pengajuan kredit kepemilikan rumah, terutama bagi mereka yang berpenghasilan menengah ke bawah. Mereka beranggapan lebih baik memenuhi kebutuhan primer (pangan) dan sekunder (sandang) dari pada mengorbankan kebutuahn tersebut untuk kebutuhan tersier (rumah).

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian pada PT. Bank Mandiri, Tbk. Cabang Bekasi, maka bisa diambil kesimpulan bahwa suku bunga memengaruhi pengajuan kredit pemilikan rumah dengan nilai negatif. Hasil analisis kualitatif dan regresi menunjukkan bahwa menurunnya jumlah pengajuan kredit pemilikan rumah disebabkan tingginya tingkat suku bunga. Sebaliknya jika tingkat suku bunga menurun akan naik jumlah pengajuan kredit pemilikan rumah.

REKOMENDASI

Penambahan variabel lain yang dapat memengaruhi pengajuan KPR dilakukan oleh peneliti berikutnya atau menambah objek penelitian serta memperpanjang periode penelitian untuk memperoleh hasil yang lebih maksimal.

UCAPAN TERIMA KASIH

Pertama, peneliti menghaturkan terima kasih kepada Universitas Trilogi yang telah memfasilitasi dan mendukung penulisan artikel ini. Selanjutnya untuk PT. Bank Mandiri, Tbk. Cabang Bekasi yang bersedia menjadi objek penelitian, serta pengelola jurnal yang telah memberikan kesempatan peneliti untuk mempublikasikan artikel ini.

REFERENSI

- Ali, M. (2015). *Manajemen Risiko, Strategi Perbankan dan Dunia Usaha Menghadapi Tantangan Globalisasi Bisnis*. PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Astuti, W., & Tunjung Sari, U. (2021). Studi Literatur Terhadap Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Profitabilitas Bank Syariah. *JEMeS - Jurnal Ekonomi Manajemen Dan Sosial*, 4(2), 23–31. <https://doi.org/10.56071/jemes.v4i2.249>
- Dewi, A. P. (2016). Analisis permintaan kredit pemilikan rumah (studi kasus Bank Tabungan Negara). *JimFEB Universitas Brawijaya*, 4(2), 1–14.
- Fitria, S., & Astutik, E. D. (2017). Penguatan Penyaluran KPR Di Indonesia dalam Memenuhi Kebutuhan Backlog (Studi pada Bank Umum Konvensional Periode 2013-2015). *Fokus Bisnis : Media Pengkajian Manajemen Dan Akuntansi*, 16(2), 48–60. <https://doi.org/10.32639/fokusbisnis.v16i2.153>
- Ghozali, I. (2018). *Aplikasi Analisis Multivariate dengan Program IBM SPSS 25* (9th ed.). Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Mishkin, F. S. (2008). *Ekonomi Uang, Perbankan, dan Pasar Keuangan edisi8*. Salemba Empat.
- Sandria, D., Adnan, N., & Yuliana, S. (2019). Analisis faktor yang mempengaruhi permintaan kredit pemilikan rumah (KPR) di Kota Palembang: Kasus nasabah KPR Bank BTN. *Jurnal Ekonomi Pembangunan*, 14(2), 54–58. <https://doi.org/10.29259/jep.v14i2.8813>
- Siravati, S. A. (2018). Economics Development Analysis Journal Dampak Kebijakan Loan to Value dan Variabel Makroekonomi terhadap Permintaan Kredit Pemilikan Rumah. *Economics Development Analysis Journal*, 7(4), 404–411. <http://journal.unnes.ac.id/sju/index.php/edaj>
- Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.