

# HUBUNGAN ASPEK INDIVIDU DEBITUR TERHADAP SUKU BUNGA KREDIT PEMILIKAN RUMAH

## Abstract

This study sought to uncover the factors associated with the debtors being considered by a bank in determining the interest rate charged to its customers. Secondary data was collected from 1279 documents of mortgage customers during 2014 with saturated sampling technique. The independent variable with each debtor approach was analyzed using multiple regression analysis in EViews program 5. The independent variables with the approach of the debtor groups were analyzed using dummy regression using Microsoft Excel 2010. The author concludes that the amount of collateral, the loan principal, advances, and loan terms have strong and significant influence simultaneously to the interest rate set by the bank. Of all the variables mentioned above, the variable of loan principal has the largest regression coefficient so it has the greatest influence on the interest rate. Only one variable that has a negative effect, namely the amount of the advance. Furthermore, the authors found that the magnitude of the relationship between borrower group and lending rates is small compared to other variables, but the effect remained significant.

**Keywords:** *lending rates, collateral, cash advance, loan term, groups of debtors.*

## Abstrak

Penelitian ini berusaha mengungkap faktor-faktor yang terkait dengan debitur yang dipertimbangkan oleh sebuah bank dalam menentukan suku bunga kredit yang akhirnya dikenakan kepada nasabah. Data sekunder dikumpulkan dari 1279 dokumen KPR nasabah selama tahun 2014 dengan teknik *sampling* jenuh. Variabel independen dengan pendekatan masing-masing debitur dianalisis menggunakan analisis regresi berganda pada program EViews 5. Variabel independen dengan pendekatan kelompok debitur dianalisis menggunakan regresi *dummy* menggunakan Microsoft Excel 2010. Penulis menyimpulkan bahwa besarnya agunan, pokok pinjaman, uang muka, dan jangka waktu kredit memiliki pengaruh yang kuat dan signifikan secara simultan terhadap besarnya suku bunga yang ditetapkan oleh bank. Dari semua variabel yang disebutkan di atas, variabel pokok pinjaman mempunyai koefisien regresi terbesar sehingga pengaruhnya paling besar terhadap besarnya suku bunga. Hanya satu variabel yang memiliki pengaruh negatif, yaitu besarnya uang muka. Selanjutnya, penulis mendapati bahwa hubungan kelompok debitur terhadap besaran suku bunga kredit tergolong kecil dibandingkan variabel lainnya, namun pengaruhnya tetap signifikan.

**Kata Kunci:** *suku bunga kredit, agunan, uang muka, jangka waktu, kelompok debitur.*

## PENDAHULUAN

Telah banyak kajian yang membuktikan bahwa ada hubungan yang erat antara pengembangan lembaga keuangan dengan pertumbuhan ekonomi. Lembaga keuangan seperti perbankan bertindak sebagai lembaga intermediasi dengan cara menyalurkan kelebihan dana kepada pihak-pihak yang membutuhkan dana, baik untuk kegiatan produktif maupun konsumtif. Djoko Retnadi (2006) menyatakan bahwa kemampuan menyalurkan kredit oleh perbankan dipengaruhi oleh berbagai hal yang dapat ditinjau

dari sisi internal dan eksternal bank. Dari sisi internal bank terutama dipengaruhi oleh kemampuan bank dalam menghimpun dana masyarakat dan penetapan tingkat suku bunga. Dan dari sisi eksternal bank dipengaruhi oleh kondisi ekonomi, peraturan pemerintah, dan lain-lain. Dengan demikian, dari sisi internal perbankan, penentuan suku bunga kredit merupakan komponen yang sangat penting dalam menentukan tingkat penyaluran kredit. Peran penting suku bunga juga dikonfirmasi oleh Kasmir (2008) yang menempatkan unsur suku bunga kredit sebagai salah satu komponen utama dalam suatu fasilitas kredit disamping kepercayaan, kesepakatan, jangka waktu, dan risiko.

Menurut hasil Survei Kredit Perbankan yang dilakukan Bank Indonesia (BI), hingga saat ini, penyaluran kredit masih didominasi oleh kredit modal kerja dan kredit konsumsi. Kredit konsumsi lebih banyak digunakan untuk pembiayaan properti/perumahan berupa kredit pemilikan rumah (KPR) dan kredit kendaraan bermotor. Dengan demikian, pemahaman mengenai penentuan suku bunga kredit untuk sektor properti sangat bermanfaat, tidak hanya untuk perbankan namun juga masyarakat umum yang banyak terlibat dalam KPR.

Suku bunga KPR yang akan dikenakan oleh bank kepada nasabah/debitur biasanya ditetapkan oleh bank dengan mempertimbangkan suku bunga dasar kredit (SBDK atau *prime lending rate*) yang telah ditetapkan sebelumnya. SBDK ditetapkan oleh manajemen bank berdasarkan faktor eksternal dan internal perusahaan. SBDK ditentukan berdasarkan segmen bisnisnya, apakah untuk korporasi, ritel, mikro, KPR, dan konsumsi non KPR. SBDK belum memperhitungkan komponen estimasi premi risiko yang besarnya tergantung dari penilaian Bank terhadap risiko masing-masing debitur atau kelompok debitur. Dengan demikian, besarnya suku bunga kredit yang dikenakan kepada debitur belum tentu sama dengan SBDK.

Setiap nasabah dapat dikenakan suku bunga kredit yang berbeda-beda tergantung penilaian risiko yang dilakukan pihak bank terhadapnya. Untuk itu, penelitian ini berusaha mengungkap faktor-faktor yang terkait dengan debitur yang dipertimbangkan oleh sebuah bank dalam menentukan suku bunga kredit yang akhirnya dikenakan kepada nasabah. Penulis berharap penelitian ini dapat berkontribusi dalam memperkaya khazanah penelitian mengenai suku bunga yang saat ini masih didominasi oleh

penelitian lintas bank sehingga umumnya penelitian sejenis saat ini berfokus pada bank daripada penilaian risiko nasabah bank itu sendiri.

## **KAJIAN LITERATUR**

Keuntungan utama dari bisnis perbankan yang berdasarkan prinsip konvensional diperoleh dari selisih bunga simpanan yang diberikan kepada penyimpan dengan bunga pinjaman atau kredit yang disalurkan. Keuntungan dari selisih bunga ini dikenal dengan istilah *spread based* (Kasmir, 2008). Perbankan umumnya menggunakan suku bunga Sertifikat Bank Indonesia (SBI) atau lazim disebut *BI rate* sebagai suku bunga acuan (Sinungan, 2000), dimana suku bunga simpanan biasanya ditetapkan dibawah *BI rate* sedangkan suku bunga kredit ditetapkan diatas *BI rate*. Selain didominasi oleh pengaruh *BI rate*, suku bunga simpanan erat hubungannya dengan faktor eksternal seperti tingkat inflasi dan faktor internal atau kinerja perusahaan (Almilia dan Utomo, 2006). Meskipun *BI rate* erat kaitannya dengan suku bunga kredit, namun pengaruh *BI rate* terhadap distribusi kredit kurang signifikan (Pratama, 2010).

Umumnya penelitian tentang suku bunga bank menggunakan data lintas bank, sehingga generalisasi yang dilakukan biasanya dikaitkan dengan kondisi makro ekonomi dan kondisi mikro ekonomi internal perusahaan seperti penelitian yang dilakukan oleh Almilia dan Utomo (2006) dan Soesilo (2005). Soesilo menyimpulkan bahwa suku bunga kredit pada BPR bervariasi lintas bank karena perbedaan profil risiko nasabah antar bank, tingkat likuiditas dan biaya modalnya. Suku bunga bervariasi lintas negara (Pereira dan Mourao, 2012). Suku bunga juga cenderung lebih tinggi pada saat krisis (Avouyi-Dovi, Horny, dan Sevestre, 2012).

Sejumlah penelitian lain juga mengaitkan suku bunga dengan variabel lainnya, namun kebanyakan penelitian ini menempatkan suku bunga sebagai independen. Misalnya Ditria dkk (2008) menyebutkan pengaruh suku bunga terhadap tingkat penyaluran kredit perbankan.

Sepanjang penelusuran penulis, penulis tidak mendapati penelitian sejenis yang fokus pada aspek individu yang mempengaruhi penetapan suku bunga kredit setelah memperhitungkan komponen estimasi premi risiko yang besarnya tergantung dari penilaian Bank terhadap risiko masing-masing debitur atau kelompok debitur. Meskipun Jimenez dan Saurina (2004) pernah meneliti pada aspek individu debitur seperti agunan,

jenis debitur, dan hubungan debitur dengan bank terhadap risiko kredit. Perbedaan penelitian Jimenez dan Saurina dengan penelitian penulis adalah variabel dependen, dimana Jimenez dan Saurina menggunakan kolektibilitas daripada suku bunga kredit. Dengan masih sedikitnya literatur yang membahas ini serta pendekatan penelitian ini yang praktis, penulis berharap artikel ini bermanfaat bagi dunia akademik dan masyarakat luas.

## **METODE PENELITIAN**

Jenis penelitian ini adalah studi kasus pada PT BTN cabang Batam. Data sekunder dikumpulkan dari 1279 data dokumen kredit nasabah selama tahun 2014 dengan teknik *sampling* jenuh. Variabel dependen berupa suku bunga kredit.

Sedangkan variabel independen dikategorikan dalam dua pendekatan. Setiap pendekatan dianalisis secara parsial. Pendekatan pertama yaitu pendekatan masing-masing debitur diantaranya nilai agunan, pokok pinjaman, uang muka, dan jangka waktu kredit. Data bersifat kuantitatif dengan jenis data rasio, kemudian data diuji menggunakan uji asumsi klasik menggunakan program EViews 5 versi *portable*. Berdasarkan kriteria pengambilan keputusan Winarno (2009) dan Gujarati (2010), penulis menyimpulkan bahwa tidak terdapat masalah multikolinearitas dan autokorelasi di antara variabel, namun terdapat masalah heterokedastisitas. Korelasi antar semua variabel independen kurang dari 0,9, koefisien Durbin-Watson sebesar 1,6 masih berada pada *range* yang disarankan oleh Winarno yaitu 1,54 – 2,46, serta probabilitas Breusch-Godfrey LM Test masih dibawah 5 persen yang dipersyaratkan. Khusus untuk heterokedastisitas, penulis sebenarnya telah berusaha memperbaiki masalah ini dengan melakukan transformasi Log, namun masalah ini tetap muncul. Sehingga penulis memutuskan untuk mengabaikan masalah heterokedastisitas dan melanjutkan analisis menggunakan metode regresi berganda.

Pendekatan kedua untuk variabel independen adalah pendekatan kelompok debitur diantaranya debitur yang berasal dari perumahan yang sama, debitur yang dinilai oleh *account officer* (AO) yang sama, dan debitur yang kreditnya direalisasi pada bulan yang sama. Untuk ketiga variabel independen ini, data dianalisis menggunakan regresi *dummy* menggunakan Microsoft Excel 2010. Penulis mengambil hipotesis bahwa AO sebagai pengambil keputusan dalam penilaian debitur tidak berpengaruh signifikan

dalam menentukan suku bunga kredit debitur. Artinya, penulis mengasumsikan bahwa AO akan bertindak objektif sehingga suku bunga kredit yang ditetapkan untuk debitur tidak akan bervariasi antar AO. Dengan kerangka pemikiran yang serupa, hipotesis lainnya pada penelitian adalah suku bunga kredit tidak mempunyai hubungan yang signifikan dengan waktu/bulan diberikannya kredit dan perumahan yang dibeli oleh debitur.

Khusus untuk variabel *dummy* perumahan, karena ada banyak nama perumahan yang dapat dimasukkan, maka penulis membatasi analisis data hanya pada perumahan yang memiliki lebih dari 30 debitur. Pembatasan jumlah debitur ternyata bermanfaat, karena penulis hanya perlu menguji 8 perumahan daripada lebih dari 30 perumahan ada, sedangkan Excel hanya membatasi regresi untuk maksimal 16 variabel. Selanjutnya kedelapan perumahan tersebut diiterasi sehingga diperoleh 5 buah perumahan yang memiliki pengaruh yang signifikan terhadap besarnya suku bunga kredit yang dikenakan kepada kelompok debitur.

Pengujian variabel bulan terhadap penentuan suku bunga kredit untuk mengetahui apakah pada bulan tertentu besarnya suku bunga akan berbeda secara signifikan dengan bulan-bulan lainnya. Pengujian ini juga bermanfaat untuk mengetahui apakah asumsi data *cross section* yang digunakan pada data selama 12 bulan pada tahun 2014 cukup tepat digunakan. Selanjutnya data dianalisis menggunakan regresi *dummy* menggunakan Microsoft Excel 2010.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan output Eviews, dapat disimpulkan bahwa seluruh variabel independen yang diuji seperti besarnya agunan, pokok pinjaman, uang muka, dan jangka waktu kredit memiliki pengaruh yang kuat dan signifikan terhadap besarnya suku bunga yang ditetapkan oleh bank.

Tabel 1  
Uji Signifikansi Koefisien Regresi Variabel Masing-Masing Individu Debitur

Variabel	Konstanta	Std. Error	t-Statistic	Prob.
Intersep	$-1,08 \times 10^{-13}$	$3,18 \times 10^{-15}$	-33,97384	0,0000
X <sub>1</sub> (Agunan)	$5,87 \times 10^{-23}$	$4,40 \times 10^{-24}$	13,34972	0,0000
X <sub>2</sub> (Uang Muka)	$-3,53 \times 10^{-22}$	$1,68 \times 10^{-23}$	-21,03625	0,0000
X <sub>3</sub> (Pokok)	100,0000	$1,57 \times 10^{-14}$	$6,36 \times 10^{15}$	0,0000
X <sub>4</sub> (Waktu)	$7,72 \times 10^{-15}$	$2,39 \times 10^{-16}$	32,28414	0,0000
Adjusted R-squared	1,000000	F-statistic		$1,14 \times 10^{31}$

S.E. of regression	$2,54 \times 10^{-14}$	Prob(F-statistic)	0,000000
		Durbin-Watson stat	1,674887

Berdasarkan keluaran EViews diatas, persamaan yang dapat dibentuk adalah:

$$Y = -1,08x 10^{-13} + 5,87x 10^{-23} (X_1) - 3,53x 10^{-22} (X_2) + 100 (X_3) + 7,72x 10^{-15}(X_4) \quad (1)$$

Dimana:

Y = suku bunga yang ditetapkan oleh bank

$X_1$  = besarnya agunan atau harga rumah yang dijaminkan ke bank atau dibeli debitur

$X_2$  = besarnya uang muka atau *down payment* atau DP

$X_3$  = besarnya pokok pinjaman

$X_4$  = jangka waktu kredit

Dengan demikian, semakin mahal harga rumah yang ingin dibeli debitur ( $X_1$ ), semakin besar pula jumlah pinjaman yang diajukan oleh debitur ( $X_3$ ), maka bank cenderung memberikan tingkat bunga kredit yang lebih tinggi karena semakin besar pokok pinjaman, semakin besar risiko likuiditas dan kolektibilitas yang harus ditanggung oleh bank. Dari semua variabel yang disebutkan diatas, variabel pokok pinjaman  $X_3$  mempunyai koefisien regresi terbesar sehingga pengaruhnya paling besar terhadap besarnya suku bunga. Di lain pihak, semakin besar uang muka yang dibayarkan oleh debitur ( $X_2$ ), semakin kecil tingkat bunga kredit yang dikenakan karena bank menilai debitur telah menanggung sendiri sebagian risiko. Terakhir, semakin panjang jangka waktu kredit ( $X_4$ ), semakin besar suku bunga yang dikenakan karena risiko membesar seiring dengan masa depan yang lebih panjang sehingga lebih sukar diprediksi.

Khusus untuk koefisien determinasi yang meragukan, penulis telah mencoba mengkonfirmasi hasil ini menggunakan program Excel 2010, namun outputnya berubah pada beberapa kali percobaan bahkan tidak memunculkan angka sama sekali (red. #NUM!) sehingga penulis memutuskan untuk mengambil output EViews yang lebih konsisten dalam beberapa kali percobaan.

Penulis juga menghitung korelasi antar variabel independen untuk memastikan tidak terjadi multikolinearitas mengingat hubungan antara agunan, uang muka, dan pokok pinjaman sebenarnya mempunyai hubungan yang sangat erat. Namun, berdasarkan tabel di bawah ini, terlihat bahwa korelasi antar variabel independen tidaklah sekuat yang dibayangkan penulis.

Tabel 2  
Korelasi Antar Variabel Masing-Masing Individu Debitur

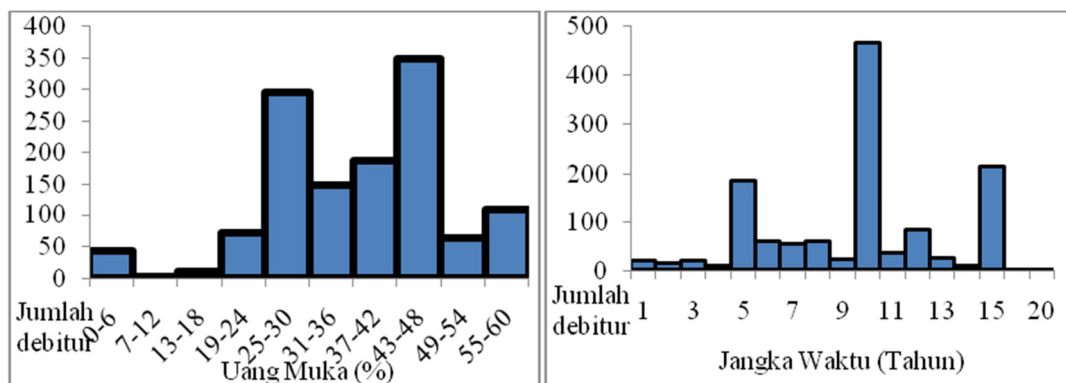
Korelasi antar Variabel	X <sub>1</sub> (Agunan)	X <sub>2</sub> (Uang Muka)	X <sub>3</sub> (Pokok)	X <sub>4</sub> (Waktu)
X <sub>1</sub> (Agunan)	1,000000	0,494134	0,068565	-0,022009
X <sub>2</sub> (Uang Muka)	0,494134	1,000000	0,186102	0,416484
X <sub>3</sub> (Pokok)	0,068565	0,186102	1,000000	-0,161855
X <sub>4</sub> (Waktu)	-0,022009	0,416484	-0,161855	1,000000

Hal ini disebabkan penentuan persentase uang muka bukanlah berdasarkan besaran agunannya, namun mempertimbangkan unsur-unsur lain seperti kesepakatan dengan *developer*/pengembang perumahan ataupun kesepakatan dengan masing-masing debitur. Seperti halnya pemilihan jangka waktu kredit, debitur sebenarnya masih mempunyai ruang untuk membuat pilihan jumlah uang muka yang fleksibel sesuai dengan kebutuhannya. Hal ini dapat dilihat dari statistik deskriptif pada tabel sebagai berikut:

Tabel 3  
Statistika Deskriptif Variabel Individu Debitur

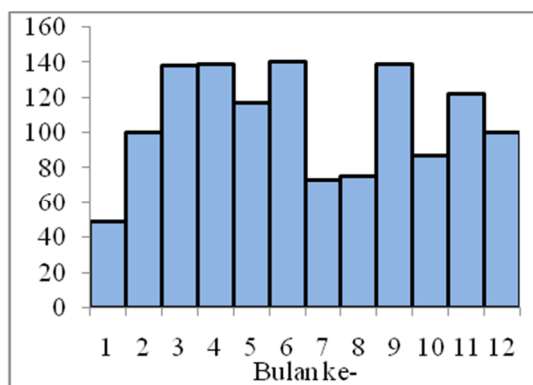
Komponen	Uang Muka (%)	Jangka Waktu (Tahun)	Jumlah Debitur per Bulan
Rata-rata	36,66058074	9,581704	106,5833
Median	38,67088393	10	108,5
Modus	0	10	100
Standar Deviasi	12,19456438	3,569477	30,84111
Varians	148,7074005	12,74117	951,1742
Kurtosis	1,008769554	-0,50536	-0,91387
Skewness	-0,566468776	-0,12479	-0,47285
Range	59,31491108	19	91
Minimum	0	1	49
Maksimum	59,31491108	20	140

Adapun distribusi jumlah debitur yang membayar uang muka untuk kredit dengan jangka waktu tertentu dan kreditnya direalisasikan pada bulan tertentu ditunjukkan oleh gambar berikut:



(a)

(b)



(c)

Gambar 1. (a) Persentase Uang Muka yang Dibayarkan oleh Debitur, (b) Jangka Waktu Kredit, (c) Jumlah Debitur yang Direalisasikan Kreditnya per Bulan

Berdasarkan tabel dan grafik diatas, diketahui bahwa kebanyakan debitur membayar uang muka sebesar 43-48 persen serta 25-30 persen daripada nilai agunan. Meskipun demikian, tetap ada sejumlah debitur yang membayar uang muka kurang dari 6 persen ataupun lebih dari 50 persen. Sedangkan untuk jangka waktu kredit, kebanyakan debitur memilih 10 tahun, dilanjutkan dengan pilihan 15 tahun dan 5 tahun.

Selanjutnya, penulis juga berusaha mengidentifikasi hubungan kelompok debitur terhadap penentuan suku bunga kredit. Meskipun pengaruh masing-masing variabel kelompok debitur tergolong kecil dibandingkan variabel lainnya yaitu hanya 10,9 persen untuk variabel perumahan, namun pengaruhnya tetap signifikan seperti yang ditunjukkan oleh nilai F yang jauh dibawah 5 persen.

Tabel 4  
Hubungan Variabel Kelompok Debitur Terhadap Suku Bunga

Statistika Regresi	Perumahan	AO	Bulan
Koefisien Korelasi (R)	0,335	0,242994	0,121947
Koefisien Determinasi (R <sup>2</sup> )	0,109	0,05535	0,0141
Kesalahan (Standard Error)	4,538	4,672944	4,773882
Significance F	4,99 x 10 <sup>-31</sup>	2,71 x 10 <sup>-15</sup>	1,22 x 10 <sup>-5</sup>

Untuk variabel kelompok debitur yang membeli suatu perumahan tertentu, penulis melakukan iterasi dan seleksi kepada 8 buah perumahan. Selanjutnya, terpilihah 5 buah perumahan yang diindikasikan mempunyai hubungan yang signifikan terhadap besaran suku bunga, yaitu:

Tabel 5  
Koefisien Regresi dan Signifikansi Variabel Kelompok Debitur Perumahan Terhadap Suku Bunga



Variabel	Koefisien	Standard Error	t Stat	P-value
Intersep	12,63	0,158	79,79	0
D <sub>1</sub> (Arira Garden)	0,772	0,375	2,058	0,04
D <sub>2</sub> (Marina Raya)	-4,41	0,598	-7,38	3 x 10 <sup>-13</sup>
D <sub>3</sub> (Melati Garden)	-3,32	0,454	-7,33	4 x 10 <sup>-13</sup>
D <sub>4</sub> (Pondok Pelangi)	-3,01	0,554	-5,43	7 x 10 <sup>-8</sup>
D <sub>5</sub> (Putra Jaya Residence)	-4,81	0,844	-5,7	2 x 10 <sup>-8</sup>

Dengan demikian, persamaan yang dapat dibentuk adalah:

$$Y = 12,63 + 0,772 D_1 - 4,41D_2 - 3,32D_3 - 3,01D_4 - 4,81D_5 \quad (2)$$

Dimana:

Y = suku bunga yang ditetapkan oleh bank

D<sub>1</sub> = 1 jika debitur membeli rumah di perumahan Arira Garden  
= 0 untuk yang lain

D<sub>2</sub> = 1 jika debitur membeli rumah di perumahan Marina Raya  
= 0 untuk yang lain

D<sub>3</sub> = 1 jika debitur membeli rumah di perumahan Melati Garden  
= 0 untuk yang lain

D<sub>4</sub> = 1 jika debitur membeli rumah di perumahan PondokPelangi  
= 0 untuk yang lain

D<sub>5</sub> = 1 jika debitur membeli rumah di perumahan Putra Jaya Residence  
= 0 untuk yang lain

Dari kelima perumahan diatas, empat buah perumahan mempunyai pengaruh yang negatif secara signifikan sehingga menguntungkan debitur, dengan koefisien regresi yang cukup besar sehingga suku bunga kredit dapat turun antara 3-4 persen. Hanya ada satu perumahan yaitu D<sub>1</sub> yang mengakibatkan kenaikan suku bunga kredit, namun selisih kenaikannya hanya 0,772 persen. Dengan demikian, sebenarnya debitur dapat memanfaatkan preferensi bank terhadap perumahan tertentu sehingga dapat memperoleh suku bunga kredit yang lebih rendah.

Faktor lain yang penulis uji adalah pengaruh AO sebagai pihak penilai untuk debitur. Terdapat 10 orang AO yang memberikan penilaian. Penulis mengiterasi dan menyeleksi ke 10 orang AO ini sehingga diperoleh 5 orang AO yang mempunyai hubungan yang signifikan dengan besarnya suku bunga kredit, yaitu:

Tabel 6  
Koefisien Regresi dan Signifikansi Variabel Kelompok Debitur dengan *Account Officer* (AO) yang Sama Terhadap Suku Bunga

Variabel	Koefisien	Standard Error	t Stat	P-value
Intersep	13,09163	0,308125	42,48806	$2,4 \times 10^{-246}$
D <sub>6</sub> (IX)	-1,96859	0,377511	-5,21466	$2,15 \times 10^{-7}$
D <sub>7</sub> (F2)	-1,32568	0,40189	-3,29861	0,000998
D <sub>8</sub> (F1)	-1,08074	0,500914	-2,15753	0,031151
D <sub>9</sub> (F9)	-1,45407	0,581006	-2,50268	0,01245
D <sub>10</sub> (DT)	4,74885	0,881662	5,386246	$8,56 \times 10^{-8}$

Dengan demikian, persamaan yang dapat dibentuk dari tabel diatas adalah:

$$Y = 13,09 - 1,97 D_6 - 1,33 D_7 - 1,08 D_8 - 1,45 D_9 + 4,75 D_{10} \quad (3)$$

Dimana:

Y = suku bunga yang ditetapkan oleh bank

D<sub>6</sub> = 1 jika debitur dinilai oleh AO dengan inisial IX

= 0 untuk yang lain

D<sub>7</sub> = 1 jika debitur dinilai oleh AO dengan inisial F2

= 0 untuk yang lain

D<sub>8</sub> = 1 jika debitur dinilai oleh AO dengan inisial F1

= 0 untuk yang lain

D<sub>9</sub> = 1 jika debitur dinilai oleh AO dengan inisial F9

= 0 untuk yang lain

D<sub>10</sub> = 1 jika debitur dinilai oleh AO dengan inisial DT

= 0 untuk yang lain

Dari kelima staf AO diatas, empat orang memberikan pengaruh yang negatif secara signifikan sehingga menguntungkan debitur sehingga suku bunga kredit dapat turun antara 1-2 persen untuk debitur yang dievaluasi oleh D<sub>6</sub>, D<sub>7</sub>, D<sub>8</sub>, dan D<sub>9</sub>. Hanya ada AO yang mengakibatkan kenaikan suku bunga kredit yaitu D<sub>10</sub> dengan selisih kenaikannya yang cukup besar yaitu 4,75 persen. Dengan demikian, andai debitur dapat memilih AO yang ditugaskan untuk melayaninya, maka debitur dapat memperoleh suku bunga kredit yang lebih rendah dengan cara memilih AO yang mempunyai kecenderungan untuk memberikan suku bunga yang lebih rendah.

Terakhir, penulis menguji 12 variabel yang mewakili 12 bulan pada saat kredit direalisasikan. Untuk KPR, kredit paling banyak direalisasikan pada bulan ke-3, 4, 6,

dan 9 (lihat Gambar 1c). Namun, ternyata hanya ada 1 bulan, yaitu bulan ke-9 atau September 2014 dimana suku bunga kredit pada bulan tersebut mempunyai besaran suku bunga kredit yang lebih rendah secara signifikan dibandingkan suku bunga pada bulan-bulan lainnya seperti yang ditunjukkan oleh tabel berikut ini:

Tabel 7  
Koefisien Regresi dan Signifikansi Variabel Kelompok Debitur yang Kreditnya Direalisasikan pada Bulan Tertentu Terhadap Suku Bunga

Variabel	Koefisien	Standard Error	t Stat	P-value
Intersep	12,14802	0,14139	85,91843	0
D <sub>11</sub> (Bulan ke-9)	-1,88307	0,428891	-4,39054	1,22 x 10 <sup>-5</sup>

Dengan demikian, persamaan yang dapat dibentuk adalah:

$$Y = 12,15 - 1,88 D_{11}$$

Dimana:

Y = suku bunga yang ditetapkan oleh bank

D<sub>11</sub> = 1 jika kredit debitur direalisasikan pada bulan September

= 0 untuk yang lain

Pada bulan September, suku bunga KPR adalah 1,88 persen lebih kecil secara signifikan dibandingkan bulan-bulan lainnya meskipun pada bulan tersebut bank tidak melakukan perubahan kebijakan seperti promosi ataupun perubahan SBDK. Perlu penulis ingatkan bahwa standar kesalahan model ini cukup tinggi (lihat tabel 4) yaitu sebesar 4,77 persen sehingga meskipun pengaruh bulan realisasi kredit dinyatakan signifikan, tapi pengaruhnya tetaplah lebih kecil dibandingkan pengaruh variabel-variabel lainnya.

## SIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan pembahasan diatas, penulis menyimpulkan bahwa besarnya agunan, pokok pinjaman, uang muka, dan jangka waktu kredit memiliki pengaruh yang kuat dan signifikan secara simultan terhadap besarnya suku bunga yang ditetapkan oleh bank. Dari semua variabel yang disebutkan di atas, variabel pokok pinjaman mempunyai koefisien regresi terbesar sehingga pengaruhnya paling besar terhadap besarnya suku bunga. Hanya satu variabel yang memiliki pengaruh negatif, yaitu besarnya uang muka, sehingga semakin besar uang muka yang disetor, akan semakin kecil suku bunga KPR yang dikenakan bank. Dengan demikian, penulis menyarankan calon nasabah untuk memperbesar uang muka semampunya agar menghindari suku bunga KPR yang tinggi.

Selanjutnya, penulis juga berusaha mengidentifikasi hubungan kelompok debitur terhadap penentuan suku bunga kredit. Meskipun pengaruh masing-masing variabel kelompok debitur tergolong kecil dibandingkan variabel lainnya yaitu maksimal 10,9 persen secara parsial, namun pengaruhnya tetap signifikan. Penulis menemukan 5 buah perumahan yang diindikasikan mempunyai hubungan yang signifikan terhadap besaran suku bunga. Dari kelima perumahan diatas, empat buah perumahan mempunyai pengaruh yang negatif secara signifikan sehingga menguntungkan debitur, dengan koefisien regresi yang cukup besar sehingga suku bunga kredit dapat turun antara 3-4 persen. Dengan demikian, penulis menyarankan (calon) debitur untuk memilih perumahan tertentu karena nasabah akan memperoleh suku bunga KPR yang lebih rendah.

Faktor lain yang penulis uji adalah pengaruh AO sebagai pihak penilai untuk debitur. Penulis memperoleh 5 orang AO yang mempunyai hubungan yang signifikan dengan besarnya suku bunga kredit. Dari kelima staf AO tersebut, empat orang memberikan pengaruh yang negatif secara signifikan sehingga menguntungkan debitur sebab suku bunga kredit dapat turun antara 1-2 persen. Hanya ada satu staf AO yang mengakibatkan kenaikan suku bunga kredit yaitu D<sub>10</sub> dengan selisih kenaikannya yang cukup besar yaitu 4,75 persen. Dengan demikian, andai debitur dapat memilih AO yang ditugaskan untuk melayaninya, maka penulis menyarankan debitur memilih staf-staf AO yang mempunyai kecenderungan untuk memberikan suku bunga yang lebih rendah.

Selanjutnya, penulis menguji 12 variabel yang mewakili 12 bulan pada saat kredit direalisasikan. Untuk KPR, kredit paling banyak direalisasikan pada bulan ke-3, 4, 6, dan 9. Namun, ternyata hanya ada 1 bulan, yaitu bulan ke-9 atau September 2014 dimana suku bunga kredit pada bulan tersebut mempunyai tingkat suku bunga kredit sebesar 1,88 persen lebih kecil secara signifikan dibandingkan suku bunga pada bulan-bulan lainnya.

Terakhir, penelitian ini mempunyai sejumlah keterbatasan diantaranya masalah heterokedastisitas. Dengan adanya masalah ini, perhitungan *standard error* yang dihasilkan oleh program kurang dapat dipercaya kebenarannya sehingga uji hipotesis yang didasarkan pada uji t dan uji F juga kurang dapat dipertanggungjawabkan. Keterbatasan lainnya adalah data *dummy* yang tidak melalui uji asumsi klasik. Dengan

demikian, penulis berharap penelitian selanjutnya mampu mengatasi masalah-masalah ini dan meningkatkan kepercayaan penelitian.

## DAFTAR PUSTAKA

- Almilia, L. S., & Utomo, A. W. (2006). Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Tingkat Suku Bunga Deposito Berjangka pada Bank Umum di Indonesia. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Antisipasi*, 10(1), 1-27.
- Avouyi-Dovi, S., Horny, G., & Sevestre, P. (2012). *Cost of Funds, Credit Risk And Bank Loan Interest Rates in The Crisis: A Microeconomic Approach*. Retrieved from [http://www.jma2015.fr/content/fichiers2012/190/sadghps\\_jma2012\\_v0.pdf](http://www.jma2015.fr/content/fichiers2012/190/sadghps_jma2012_v0.pdf).
- Bank Indonesia. [www.bi.go.id](http://www.bi.go.id)
- Ditria, Y., Vivian, J., & Widjaja, I. (2008). Pengaruh Tingkat Suku Bunga, Nilai Tukar Rupiah dan Jumlah Ekspor Terhadap Tingkat Kredit Perbankan. *Journal of Applied Finance and Accounting*, 1(1), 166-192.
- Gujarati, D. (2010). *Dasar-dasar Ekonometrika*. Jakarta: Salemba Empat.
- Jimenez, G., & Saurina, J. (2004). Collateral, Type of Lender and Relationship Banking as Determinants of Credit Risk. *Journal of Banking and Finance – Elsevier*, 28(9), 2191–2212.
- Kasmir. (2008). *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.
- Pereira, S., & Mourao, P. (2012). Why Does the Microcredit Borrowing Rate Differ Across Countries? A Cross Country Study. *International Journal of Social Economics*, 39(8), 536 – 550.
- Pratama, B. A. (2010). *Analisis Faktor - Faktor Yang Mempengaruhi Kebijakan Penyaluran Kredit Perbankan*. Tesis Universitas Diponegoro.
- Retnadi, D. (2006). Perilaku Penyaluran Kredit Bank. *Jurnal Kajian Ekonomi*, 1-5, diunduh dari The Indonesia Economic Intelligence, [www.iei.or.id](http://www.iei.or.id).
- Soesilo, N. I. (2005). The Optimal Lending Rate of Bank Perkreditan Rakyat (BPR). *Buletin Ekonomi Moneter dan Perbankan*, 556-583.
- Sinungan, M. (2000). *Manajemen Dana Bank*. Edisi Kedua. Jakarta : PT. Bumi Aksara.
- Winarno, W. W. (2009). *Analisis Ekonometrika dan Statistika dengan EViews*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN.