

**ANALISIS PENGARUH LOAN TO VALUE, JANGKA WAKTU  
KREDIT, TINGKAT PENDAPATAN DAN JUMLAH  
TANGGUNGAN KELUARGA DALAM KEPUTUSAN  
PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (STUDI KASUS  
PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH JAWA TIMUR CABANG  
MALANG)**

**JURNAL ILMIAH**

**Disusun oleh :**

**Dona Nove Lasmarohana  
115020107111047**



**JURUSAN ILMU EKONOMI  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS BRAWIJAYA  
MALANG  
2015**

## LEMBAR PENGESAHAN PENULISAN ARTIKEL JURNAL

Artikel Jurnal dengan judul :

**ANALISIS PENGARUH LOAN TO VALUE, JANGKA WAKTU KREDIT, TINGKAT PENDAPATAN DAN JUMLAH TANGGUNGAN KELUARGA TERHADAP KEPUTUSAN PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (STUDI KASUS PT. BANK PEMBANGUNGAN DAERAH JAWA TIMUR CABANG MALANG)**

Yang disusun oleh :

Nama : Dona Nove Lasmarohana  
NIM : 115020107111047  
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis  
Jurusan : S1 Ilmu Ekonomi

Bahwa artikel Jurnal tersebut dibuat sebagai *persyaratan ujian skripsi* yang dipertahankan di depan Dewan Penguji pada tanggal 3 Februari 2015

Malang, 3 Februari 2015

Dosen Pembimbing,

**Dr. Ghozali Maski, SE., MS.**

NIP. 19580927 198601 1 002

**Analisis Pengaruh *Loan to Value*, Jangka Waktu Kredit, Tingkat Pendapatan dan Jumlah Tanggungan Keluarga terhadap Keputusan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (Studi Kasus PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Cabang Malang)**

**Dona Nove Lasmarohana**

**Ghozali Maski**

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Brawijaya

Email: nove\_dona@yahoo.co.id

**ABSTRAK**

*Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh faktor-faktor internal nasabah terhadap keputusan bank dalam menyalurkan KPR. Faktor internal yang digunakan adalah Loan to Value, Jangka Waktu Kredit, Tingkat Pendapatan dan Jumlah Tanggungan Keluarga. Dalam penelitian ini menggunakan studi kasus Bank Jatim Cabang Malang sebagai bank milik pemerintah daerah. Hasil penelitian didapat bahwa Loan to Value merupakan faktor yang paling dominan mempengaruhi bank dalam memberikan KPR. Selain itu, Tingkat Pendapatan menjadi faktor kedua yang mempengaruhi bank dalam memberikan KPR sedangkan Jumlah Tanggungan Keluarga juga merupakan faktor pendukung yang mempengaruhi bank dalam memberikan KPR dan Jangka waktu tidak berpengaruh langsung terhadap keputusan bank dalam memberikan KPR. Dengan memperhatikan faktor-faktor tersebut diharapkan bank dapat meningkatkan aspek kehati-hatian bank dalam memberikan KPR.*

*Kata kunci: Loan to Value, Jangka Waktu Kredit, Tingkat Pendapatan, Jumlah Tanggungan Keluarga, KPR*

---

**A. PENDAHULUAN**

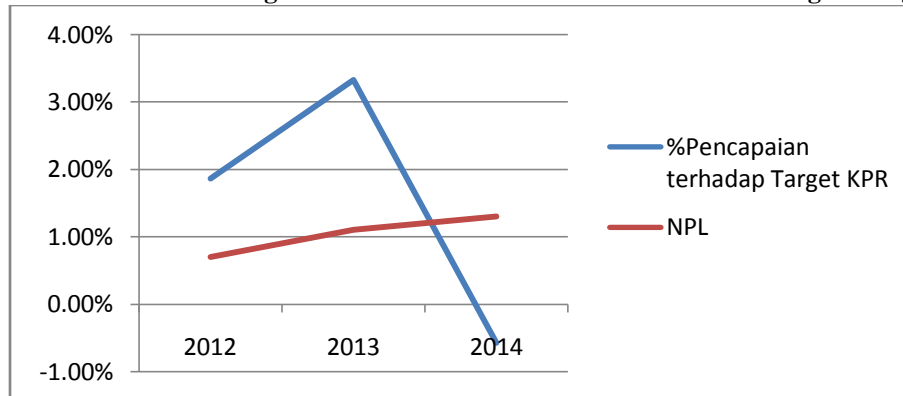
Salah satu kebutuhan yang dibutuhkan oleh penduduk adalah kebutuhan rumah tinggal. Kebutuhan terhadap rumah tinggal terus meningkat seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk. Namun peningkatan kebutuhan rumah tinggal tidak sebanding dengan ketersediaannya. Hal ini mengakibatkan adanya kesenjangan (*backlog*) antara kebutuhan rumah tinggal dengan penyediaan rumah tinggal. *Backlog* kebutuhan rumah oleh masyarakat akan semakin meningkat. Dalam penanganan *backlog* sangat berkaitan erat dengan sektor industri properti.. Perkembangan industri properti memiliki dampak positif dan dampak negatif. Dampak positif perkembangan industri properti adalah mendorong serangkaian aktivitas ekonomi di sektor lainnya dikarenakan industri properti memiliki efek pelipatgandaan (*multiplier effect*). Namun, perkembangan industri properti memiliki dampak negatif apabila peningkatan tersebut tidak terkendali sehingga jauh melebihi kebutuhan (*oversupply*) yang dapat mengganggu kestabilan perekonomian. Dalam upaya untuk mengatasi *backlog* dan merespon perkembangan sektor properti, maka lembaga keuangan seperti perbankan melakukan pembiayaan.

Produk perbankan berupa Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sebagai pembiayaan dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal merupakan wadah pembiayaan masyarakat untuk membeli atau memiliki rumah dengan membayar secara mengangsur. Namun, pengalaman krisis mengakibatkan perbankan tidak terlalu fokus dalam mengucurkan kredit tersebut. Tingginya tingkat resiko yang dihadapi perbankan serta pengalaman buruk runtuhnya sektor industri properti pada saat krisis menyumbangkan kredit macet lebih dari Rp. 100 triliun kepada BPPN (Badan Penyehatan Perbankan Nasional). Dari luar negeri, krisis yang terjadi di Amerika Serikat tahun 2008 dimana disebabkan pemberian kredit perumahan kepada debitur tidak kredibel (*subprime mortgage*) turut memicu kondisi tersebut. Krisis *sub prime mortgage* telah menyebabkan gelembung (*bubble*) harga aset. Beberapa faktor yang berkontribusi terhadap terjadinya *bubble* adalah tingginya pertumbuhan kredit dibarengi dengan rendahnya suku bunga (Chakraborty,2009). Dalam mengantisipasi hal ini Bank Sentral Indonesia, BI mengeluarkan kebijakan *Loan to Value* (LTV). Kebijakan *Loan to Value* (LTV) merupakan kebijakan untuk mengatur besarnya jumlah kredit yang dapat diberikan oleh bank terhadap nilai agunan pada saat awal, yaitu ditetapkan maksimal 70% atau dengan kata lain uang muka sebesar 30% dari harga jual. Kebijakan ini bertujuan untuk meningkatkan aspek prudential bank dalam penyaluran kredit properti.

Selain itu, patokan utama dalam penyaluran KPR adalah suku bunga dasar kredit. Tingkat suku bunga bank dasar kredit KPR setiap bank berbeda beda. Pembangunan Daerah (BPD) mendominasi suku bunga dasar kredit KPR terendah. Salah satunya adalah Bank Pembangunan Daerah (BPD) Jawa Timur yang termasuk 10 bank dengan suku bunga dasar kredit KPR terendah sebesar 9.42%. PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur memiliki cabang dan salah satunya adalah PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Cabang Malang sebagai cabang bank jatim

terbesar kedua. PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur atau lebih dikenal Bank Jatim Cabang Malang memiliki misi sebagai bank umum pemerintah daerah untuk membantu dan mendorong pertumbuhan perekonomian dan pembangunan daerah di segala bidang dalam rangka meningkatkan kemakmuran dan taraf hidup rakyat. Dalam merespon hal itu, maka Bank Jatim Cabang Malang memiliki produk perbankan berupa Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Gambar 1 : Perkembangan Realisasi dan NPL KPR Bank Jatim Cabang Malang 2012-2014



Sumber: Bank Jatim Cabang Malang, 2015.

Berdasarkan Gambar 1 dapat dilihat bahwa *Non Performing Loan* Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Jatim Cabang Malang setiap tahun mengalami peningkatan dari tahun 2012 sampai dengan tahun 2014. Namun, peningkatan tersebut masih dalam standard aman dikarenakan dibawah 5% sesuai dengan ketentuan Bank Indonesia. Pada grafik dapat dilihat juga bahwa pergerakan realisasi KPR tidak mengalami peningkatan signifikan di tahun 2014 dikarenakan realisasi penyaluran KPR tahun 2014 tidak mencapai target. Selain itu, diberlakukannya aturan *loan to value* pada pemberian KPR di Bank Jatim Cabang Malang menyebabkan penyaluran KPR di Bank Jatim Cabang Malang semakin ketat. Berdasarkan pembahasan diatas, dapat disimpulkan dalam pemberian kredit diperlukan fokus perhatian terhadap analisis kredit yakni faktor internal calon debitur yang akan mengajukan kredit untuk menentukan calon debitur tersebut kredibel atau tidak. Analisis kredit harus benar-benar mencakup latar belakang calon debitur, jaminan yang diberikan serta faktor-faktor lainnya. Pemberian kredit tanpa menganalisis calon debitur dapat menyebabkan kredit yang disalurkan mengalami kemacetan sehingga membahayakan kondisi bank. Berdasarkan uraian latar belakang maka peneliti tertarik melakukan penelitian dengan judul “**Analisis Pengaruh Loan to Value, Jangka Waktu Kredit, Tingkat Pendapatan dan Jumlah Tanggungan Keluarga terhadap Keputusan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (Studi Kasus PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Cabang Malang)**”.

## B. KAJIAN PUSTAKA

### Kredit

Kredit berasal dari kata Yunani yakni *credere* yang berarti kepercayaan (*truth* atau *faith*), atau berasal dari Bahasa Latin *creditum* yang berarti kepercayaan akan kebenaran. Kredit adalah pinjaman dengan jangka waktu tertentu menggunakan pemberian bunga yang diberikan kreditur untuk debitur. Kredit yang diberikan perbankan dapat digolongkan dari berbagai jenis. Menurut Kasmir (1998:83) dilihat dari segi tujuan penggunaan kredit dibedakan menjadi :Kredit Produktif, Kredit Perdagangan dan Kredit Konsumtif. Kredit konsumtif merupakan kredit yang dikonsumsi secara pribadi sehingga dalam kredit ini tidak ada penambahan barang dan jasa dihasilkan. Contoh kredit ini adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Menurut Ariyanti dan Firdaus (2011:14) kredit dibedakan menurut jangka waktunya yakni Kredit Jangka Pendek, Kredit Jangka Menengah dan Kredit Jangka Panjang. Kredit jangka panjang merupakan kredit yang berjangka waktu lebih dari 3 (tiga) tahun. Kredit ini cocok untuk kredit investasi seperti pembelian mesin-mesin berat, pembangunan gedung, pabrik, perkebunan, dan kredit pembelian rumah (KPR). Berdasarkan pembahasan diatas dapat disimpulkan bahwa kredit pemilikan rumah (KPR) merupakan kredit yang dikategorikan sebagai kredit konsumtif dan kredit jangka panjang.

### Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit

Dalam pemberian kredit juga diperlukan analisis untuk pengambilan keputusan apakah kredit tersebut layak diterima ataupun tidak. Penerapan metode 5C merupakan teori dasar yang digunakan dalam analisis pengambilan keputusan pemberian kredit pada umumnya. Metode 5C dalam penilaian kredit menurut Ariyanti, M. & Firdaus, R (2011: 83-88) yaitu :

1. Character

Character merupakan ukuran untuk menilai kemauan nasabah membayar kreditnya. Bank sebagai pemberi kredit harus yakin bahwa calon peminjam termasuk orang yang bertingkah laku baik, dalam arti selalu memegang teguh janjinya, selalu berusaha dan bersedia melunasi utang-utangnya pada waktu yang telah ditetapkan. Informasi dari kalangan perbankan diperoleh melalui surat menyurat atau koresponden antar bank yang dikenal dengan bank informasi, termasuk permohonan resmi kepada Bank Indonesia (BI) untuk memperoleh informasi tentang calon debitur, baik mengenai pribadinya maupun perusahaan atau bisnis yang dimiliki..

2. Capacity

Untuk melihat kemampuan calon nasabah dalam membayar kredit yang dihubungkan dengan kemampuannya mengelola bisnis serta kemampuannya mencari laba. Sehingga akan terlihat kemampuannya dalam mengembalikan kredit yang disalurkan. Kemampuan ini penting mengingat bahwa kemampuan inilah menentukan besar kecilnya pendapatan debitur di masa akan datang.

3. Capital

Penggunaan modal yang efektif dapat dilihat dari laporan keuangan (neraca dan laporan rugi laba) dengan melakukan pengukuran seperti dari segi likuiditas, solvabilitas, rentabilitas dan ukuran lainnya. Capital adalah untuk mengetahui sumber-sumber pembiayaan yang dimiliki nasabah terhadap usaha yang akan dibiayai oleh bank.

4. Condition of economy

Kondisi ekonomi pada masa sekarang dan yang akan datang harus dinilai sesuai dengan sektor masing-masing. Prospek usaha dari sektor yang dijalankan oleh nasabah juga harus dinilai. Penilaian prospek bidang usaha yang dibiayai hendaknya memiliki prospek yang baik, sehingga kemungkinan kredit tersebut bermasalah relatif kecil.

5. Collateral

Jaminan yang diberikan calon nasabah dapat bersifat fisik maupun non fisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan. Jaminan juga harus diteliti keabsahannya sehingga jika terjadi suatu masalah, jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan secepat mungkin.

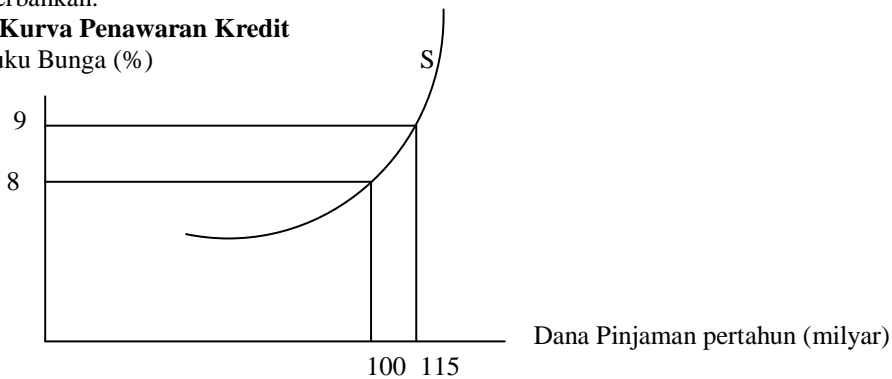
Berdasarkan metode analisis 5C dapat disimpulkan bahwa pendapatan dan jumlah tanggungan keluarga merupakan salah satu metode penilaian bank untuk memberikan kredit khususnya Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang menggambarkan Capacity. Pendapatan dan Jumlah tanggungan keluarga menggambarkan kemampuan nasabah dalam mengembalikan kredit serta untuk menghitung besaran pinjaman yang dapat diberikan bank kepada nasabahnya. Loan to Value juga dapat menggambarkan collateral dalam analisis metode 5C. Hal ini dikarenakan Loan to Value merupakan jumlah pinjaman terhadap nilai agunan. Nilai agunan ditentukan berdasarkan jaminan nasabah yang diberikan untuk bank sehingga Loan to Value mencerminkan rasio analisis kredit yang mengukur cakupan jaminan. Jaminan atau agunan merupakan harta benda milik debitur yang diikat sebagai agunan apabila terjadi ketidakmampuan debitur untuk menyelesaikan utangnya sesuai dengan perjanjian kredit (Ariyanti 2011:86). Selain itu, Capital digambarkan melalui faktor jangka waktu kredit. Hal ini dikarenakan jumlah modal berkaitan dengan jangka waktu pembayaran kembali kredit yang akan diterima (Ariyanti, 2011:85). Jangka waktu kredit mencerminkan masa waktu pengembalian kredit yang diperhitungkan berdasarkan modal atau dana yang dimiliki nasabah.

**Penawaran Kredit**

Dalam pasar kredit, penawaran kredit ditentukan oleh jumlah kredit dan harga dari kredit yakni tingkat suku bunga. Selain itu, penawaran kredit dipengaruhi oleh faktor-faktor lainnya seperti kondisi internal perbankan serta efisiensi perbankan.

Gambar 2 Kurva Penawaran Kredit

Tingkat Suku Bunga (%)



Sumber : Sadono Sukirno (2003)

Kurva penawaran kredit bergerak dari kiri bawah ke kanan atas atau sebaliknya dari kanan atas ke kiri bawah. Berdasarkan kondisi tersebut maka kurva penawaran memiliki kemiringan/*slope* positif. Maka apabila tingkat suku bunga meningkat maka jumlah dana pinjaman yang ditawarkan akan meningkat begitu juga sebaliknya apabila tingkat suku bunga rendah maka jumlah dana pinjaman yang ditawarkan juga semakin rendah.

### Teori Penawaran Kredit Melitz dan Pardue

Model penawaran kredit dalam sistem perbankan menurut Melitz dan Pardue dirumuskan sebagai berikut :

$$SK = g(S, ic, ib, BD)$$

Keterangan :

SK = jumlah kredit yang ditawarkan bank

S = Kendala – kendala yang dihadapi bank

ic = tingkat suku bunga kredit bank

ib = biaya oportunitas meminjamkan uang

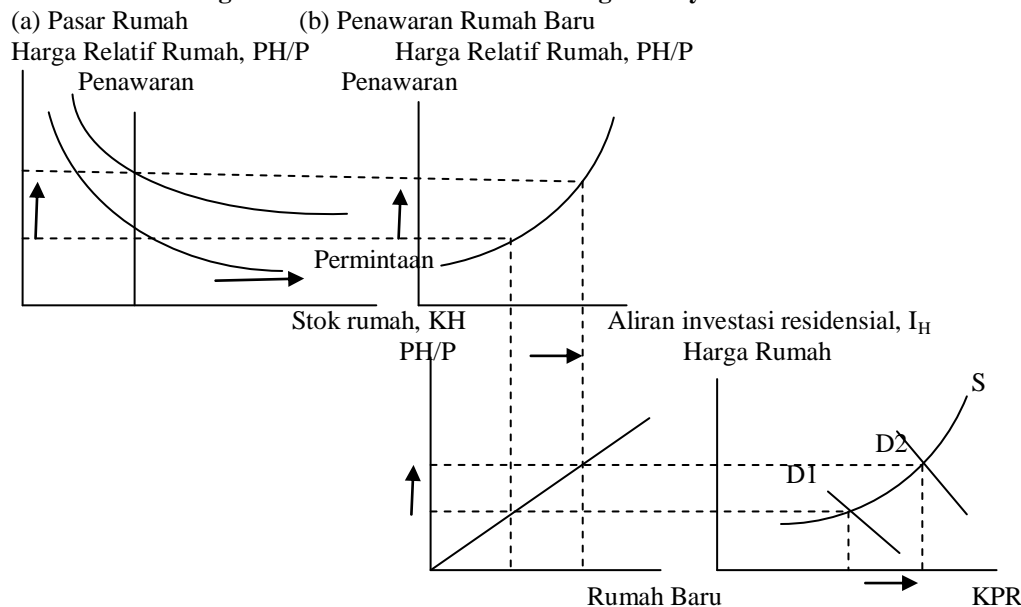
BD = Biaya deposito bank

Berdasarkan teori Melitz dan Pardue, penerapan aturan kebijakan *Loan to Value* pada penyaluran Kredit Properti khususnya Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan kendala yang dihadapi bank dalam memberikan kredit kepada nasabah. Aturan tersebut membatasi bank dalam memberikan pinjaman terhadap nilai agunan sehingga menjadi kendala dalam bank memberikan kredit. Penawaran kredit bank memiliki hubungan positif terhadap kendala – kendala yang dihadapi bank. Hal ini dapat diaplikasikan bahwa apabila *Loan to Value* meningkat maka pinjaman yang diberikan bank semakin meningkat atau dengan kata lain bank memberikan pinjaman Kredit Pemilikan Rumah semakin meningkat. Dapat disimpulkan bahwa *Loan to Value* memiliki hubungan terhadap penawaran kredit sehingga mempengaruhi keputusan bank dalam memberikan Kredit Pemilikan Rumah. Selain itu, berdasarkan teori Melitz dan Pardue, tingkat suku bunga kredit bank memiliki pengaruh positif terhadap jumlah kredit yang disalurkan oleh bank. Salah satu faktor yang mempengaruhi tingkat suku bunga kredit bank adalah jangka waktu kredit. Jangka waktu kredit menentukan tingkat suku bunga yang dikenakan untuk nasabah. Hal ini disebabkan resiko yang ditanggung peminjam akan semakin besar apabila jangka waktu peminjam bertambah panjang. Semakin lama jangka waktu kredit yang diberikan maka tingkat bunga yang dikenakan juga semakin meningkat tingkat bunga yang harus dibayar. Dalam hal ini dapat dikaitkan bahwa jangka waktu kredit memiliki pengaruh terhadap penawaran kredit melalui tingkat suku bunga kredit.

### Investasi Residensial

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) termasuk kredit konsumtif dengan penyaluran untuk individu. KPR dapat bertujuan untuk pemenuhan kebutuhan primer sebagai kebutuhan tempat tinggal dan spekulasi sebagai investasi.

Gambar 3 : Hubungan Penawaran Rumah Baru dengan Penyaluran KPR



Sumber : Mankiw 2000 (diolah)

Berdasarkan gambar 3 dapat dilihat bahwa kenaikan harga rumah menyebabkan permintaan akan rumah menjadi lebih banyak. Hal ini mendorong pembangunan rumah baru sehingga jumlah rumah baru yang dibangun menjadi meningkat. Peningkatan harga rumah juga mempengaruhi penyaluran kredit khususnya Kredit Pemilikan Rumah. Peningkatan permintaan akan perumahan menyebabkan permintaan akan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) juga mengalami peningkatan. Apabila harga rumah naik maka permintaan akan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) juga semakin meningkat. Hal ini disebabkan Kredit Pemilikan Ruma merupakan sumber pembiayaan dari perbankan yang dapat dipergunakan dalam melakukan pembelian rumah. Kenaikan harga rumah menyebabkan penyediaan dana untuk pembelian rumah juga lebih besar sehingga diperlukan sumber pembiayaan seperti KPR dalam meringankan pembelian rumah.

### Hipotesis

Berdasarkan kerangka pikir serta rumusan masalah dalam penelitian ini, maka disusunlah hipotesis sebagai berikut :

Diduga Loan to Value, Jangka waktu kredit, Tingkat Pendapatan dan Jumlah Tanggungan Keluarga berpengaruh terhadap Keputusan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah

## C. METODE PENELITIAN

### Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian dalam penelitian ini adalah pendekatan kuantitatif. Pendekatan kuantitatif dipilih dikarenakan menggunakan data kuantitatif dalam menarik kesimpulan dari fakta-fakta umum untuk mengatasi masalah. Selain itu, pendekatan kuantitatif bertujuan untuk memperoleh penjelasan (*explanation*) mengenai pengaruh atas variabel – variabel penelitian.

### Tempat dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilakukan di PT. Bank Pembangunan Daerah Cabang Malang yang terletak di Jalan Agung Suprpto No 26-27 Malang. Alasan pemilihan lokasi dikarenakan PT. Bank Pembangunan Daerah Cabang Malang memiliki produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Selain itu, PT Bank Pembangunan Daerah Cabang Malang merupakan bank umum pemerintah daerah untuk membantu dan mendorong pertumbuhan perekonomian serta pembangunan daerah di segala bidang dalam rangka meningkatkan kemakmuran dan taraf hidup rakyat. Meskipun fokus Bank Jatim bukan sebagai penyalur KPR namun tetap diperlukan perhatian dan mengetahui faktor yang mempengaruhi bank dalam menyalurkan KPR mengingat KPR merupakan kredit yang digunakan dalam memenuhi kebutuhan masyarakat untuk membeli rumah. Penelitian ini dilaksanakan bulan Desember 2014 s.d Januari 2015 dengan menggunakan data berupa nasabah yang mengajukan Kredit Pemilikan Rumah pada periode 2014. Pemilihan tahun penelitian 2014 dikarenakan Bank Jatim Cabang Malang telah menerapkan kebijakan Bank Indonesia mengenai *Loan to Value* dimana bank dibatasi dalam memberikan pinjaman berdasarkan rasio *Loan to Value* di tahun 2014.

### Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel Penelitian

Variabel dependen : Keputusan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (Y)

Tabel 1: **Dummy (Y)**

Dummy	Y
Diterima	1
Ditolak	0

Sumber: Penulis (2015)

Variabel Independen :

Dalam penelitian ini terdapat empat variabel independen (variabel bebas) yakni :

1. *Loan to Value* (X1)

*Loan to value* merupakan nilai Taksiran Harga Umum (THU)/harga pasar yang dikenai rasio *Loan to Value* diukur dengan satuan juta rupiah.

2. Jangka Waktu Kredit (X2)

Jangka waktu kredit merupakan jangka waktu yang diperlukan calon debitur dalam mengembalikan dana pinjaman beserta bunga diukur dengan satuan bulan.

3. Tingkat Pendapatan (X3)

Tingkat pendapatan calon debitur yang dihasilkan selama sebulan diukur dengan satuan rupiah.

#### 4. Jumlah Tanggungan Keluarga (X4)

Jumlah tanggungan keluarga calon debitur diukur dengan satuan orang sesuai yang terdaftar melalui kartu keluarga termasuk calon debitur tersebut.

### Populasi dan Penentuan Sampel

Populasi dalam penelitian ini adalah jumlah nasabah yang mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Pembangunan Daerah Cabang Malang pada periode 2014. Hampir semua populasi dijadikan observasi dalam penelitian ini sehingga tidak dipergunakan teknik penentuan sampel. Dalam penelitian ini menggunakan 70 observasi nasabah yang mengajukan KPR dengan 40 observasi pengajuan KPR diterima dan 30 observasi pengajuan KPR ditolak

### Metode Pengumpulan Data

Jenis data dalam penelitian ini adalah data kuantitatif. Data kuantitatif merupakan data berupa angka yang digunakan untuk pengukuran dalam melakukan analisis. Data dalam penelitian ini adalah data *loan to value*, jangka waktu kredit, tingkat pendapatan dan jumlah tanggungan keluarga. Sumber data dalam penelitian ini menggunakan :

#### 1. Data Primer

Data Primer dalam penelitian ini adalah data hasil wawancara dengan staff operasional kredit yang menangani Kredit Pemilikan Rumah Bank Jatim Cabang Malang untuk menyempurnakan penelitian ini.

#### 2. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang telah dikumpulkan oleh Bank Jatim Cabang Malang yakni berupa dokumen nasabah pengajuan KPR serta data publikasi baik dari beberapa situs seperti Badan Pusat Statistik (BPS) dan Bank Indonesia (BI). Selain itu, data diperoleh dari internet, sumber literatur, buku dan bahan yang berkaitan dengan penelitian ini.

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini merupakan studi dokumentasi dimana pengumpulan data dilakukan dengan kategori dan klasifikasi bahan-bahan tertulis berhubungan dengan masalah penelitian melalui hasil pencatatan. Selain itu, pengumpulan data juga dilakukan dengan metode observasi dengan melakukan pengamatan pada obyek-obyek penelitian secara langsung dan melakukan wawancara dengan staff analis operasional kredit yang menangani Kredit Pemilikan Rumah Bank Jatim Cabang Malang untuk menyempurnakan penelitian.

### Metode Analisis

Metode analisis dalam penelitian ini adalah metode regresi logistik. Metode regresi logistik merupakan metode linear umum yang digunakan untuk regresi binomial. Penggunaan regresi logistik dikarenakan variabel dependen bersifat kategorikal (nonmetrik) yakni keputusan diterima atau ditolak dan variabel independen boleh bersifat kontinyu ataupun kategorikal (Gudono, 2012). Analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis regresi logistik yaitu dengan melihat pengaruh *loan to values*, jangka waktu kredit, tingkat pendapatan dan jumlah tanggungan keluarga terhadap keputusan pemberian kredit pemilikan rumah. Model analisis regresi logistik adalah :

$$Y = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \beta_4 X_4$$

Keterangan :

Y = Keputusan pemberian Kredit

1 = jika keputusan kredit diterima

0 = jika keputusan kredit ditolak

$\beta_0$  = konstanta

$\beta_1$ - $\beta_5$  = koefisien regresi

X1 = loan to value (nilai absolut dalam rupiah)

X2 = jangka waktu kredit (bulan)

X3 = Tingkat Pendapatan calon debitur (rupiah)

X4 = jumlah tanggungan keluarga calon debitur (orang)

### Pengujian Signifikansi Model dan Parameter

#### Uji Kebaiksuaiian Model (Goodness of Fit Test)

Uji *Goodness of fit* bertujuan untuk mengetahui apakah sebuah distribusi data dari sampel mengikuti sebuah distribusi teoritis tertentu atau tidak. *Goodness of fit* akan membandingkan dua distribusi data yakni yang teoritis dan sesuai kenyataan observasi (Singgih, 2001:101). Uji kebaikan (goodness of fit) model dinilai dengan menggunakan *Hosmer and Lemeshow's Goodness of Fit Test*.

Hipotesis:



$H_0$  = tidak terdapat perbedaan yang signifikan antara nilai observasi dengan prediksi model (sehingga model dapat dikatakan fit)

$H_1$  = terdapat perbedaan yang signifikan antara nilai observasi dengan prediksi model

Dasar Pengambilan Keputusan:

Jika nilai statistik *Hosmer and Lemeshow's Goodness of Fit Test* sama dengan atau kurang dari 0,05 maka hipotesis nol ditolak yang berarti ada perbedaan signifikan antara model dengan nilai observasinya sehingga *Goodness fit model* tidak baik karena model tidak dapat memprediksi nilai observasinya. Jika nilai statistik *Hosmer and Lemeshow's Goodness of Fit Test* lebih besar dari 0,05 ( $\alpha = 5\%$ ), maka hipotesis nol tidak dapat ditolak dan berarti model mampu memprediksi nilai observasinya atau dapat dikatakan model dapat diterima karena cocok dengan data observasinya.

### Uji Kelayakan Model (Uji-G)

Pengujian terhadap parameter model dilakukan sebagai upaya memeriksa peranan peubah bebasnya dalam model. Uji G menunjukkan bahwa model logistik secara keseluruhan dapat menjelaskan atau memprediksi variabel independen terhadap variabel dependen.

Uji hipotesisnya adalah sebagai berikut :

$H_0$  : Variabel-variabel independen secara bersama-sama tidak mempengaruhi variabel dependen

$H_1$  : Variabel-variabel independen secara bersama-sama mempengaruhi variabel dependen.

Dengan tingkat signifikansi ( $\alpha$ ) sebesar 0,05, maka kesimpulan yang dapat di ambil adalah :

1) Jika *p-value* (dalam hal ini adalah *sig -2 tailed*)  $> 0,05$

$H_0$  diterima dan  $H_1$  ditolak, berarti variabel independen secara bersama-sama tidak berpengaruh terhadap variabel dependen

2) Jika *p-value* (dalam hal ini *sig -2 tailed*)  $< 0,05$

$H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima, berarti variabel independen secara bersama-sama berpengaruh terhadap variabel dependen.

### Uji Signifikansi Variabel Prediktor Secara Individu (Uji Wald)

Pengujian terhadap signifikansi masing-masing variabel penduga secara individu dengan uji Wald ( $W_j$ ) dengan rumus:

$$W_j = \frac{\beta_j}{SE(\beta_k)}$$

Keterangan :

$\beta$  = Penduga  $\beta$

SE = Penduga *standard error* dari  $\beta$

$\beta_k$  = Koefisien variabel penduga ke - k

Hipotesis :

$H_0 = \beta_1 = \beta_2 = \dots = \beta_k = 0$

$H_1 = \beta_k \neq 0, k = 1, 2, \dots, k$

Dengan tingkat signifikansi ( $\alpha$ ) sebesar 0,05, maka kesimpulan yang dapat di ambil adalah :

1) Jika *p-value* (dalam hal ini adalah *sig -2 tailed*)  $> 0,05$

$H_0$  diterima dan  $H_1$  ditolak, berarti variabel independen tidak berpengaruh terhadap variabel dependen

2) Jika *p-value* (dalam hal ini *sig -2 tailed*)  $< 0,05$

$H_0$  ditolak dan  $H_1$  diterima, berarti variabel independen berpengaruh terhadap variabel dependen.

### Interpretasi (Odds Ratio)

Interpretasi model regresi logistik dilakukan dengan cara melihat nilai rasio *odds*nya (perbandingan risiko) atau terjadinya probabilitas (*adjusted probability*). Nilai *odds ratio* menggambarkan hubungan variabel respon dengan variabel prediktor. Nilai *odds ratio* ( $\theta$ ) tidak negatif dengan indikasi apabila nilainya semakin jauh dari 1 menjelaskan semakin kuatnya derajat hubungannya. Sementara apabila ( $\theta$ ) = 1 menyatakan bahwa tidak ada hubungan antara variabel respon dan variabel prediktor. Dalam analisis model ini rasio *odds* didefinisikan sebagai berikut :

$$\Psi = \exp(\beta) = \{g(1) - g(0)\}$$

Rasio peluang (*odds ratios*) ini adalah untuk peubah bebas x yang berskala nominal yang memiliki kecenderungan y = 1 pada x = 1 sebesar  $\Psi$  kali bila dibandingkan x = 0. Koefisien model logit  $\beta$ , mencerminkan perubahan nilai fungsi logit g(x) untuk perubahan satu unit peubah bebas x (Hosmer dan Lemeshow, 1989). Jika

peubah bebasnya berskala kontinu, maka apabila tidak kurang dari satu maka semakin besar x semakin besar pula kecenderungannya untuk  $y = 1$  (Nachrowi, 2002).

#### D. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

##### Gambaran Umum Obyek

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu produk perbankan yang ditawarkan oleh PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur (Bank Jatim) Cabang Malang. Kredit ini bertujuan untuk pembelian/kepemilikan rumah baik melalui pengembang maupun non pengembang pembangunan rumah diatas lahan siap bangun milik sendiri (KPRS) swadaya, perbaikan/renovasi rumah dan pembelian rumah sederhana (KPRS mikro) serta rumah toko (RUKO). Sasaran kredit ini adalah PNS, Karyawan BUMN/BUMD, Karyawan Perusahaan Swasta, TNI/POLRI dan masyarakat umum berdasarkan analisa mampu mengembalikan kredit. Jangka waktu kredit diberikan maksimal 15 (lima belas) tahun dengan suku bunga anuitas.

KPR Bank Jatim menerapkan peraturan Bank Indonesia yaitu mengenai kebijakan *Loan to Value (LTV)* pada periode 2014. Penghitungan *Loan to Value* pada Bank Jatim Cabang Malang adalah nilai THU (Taksiran Harga Umum) atau harga pasar yang dikenai rasio LTV berdasarkan luas bangunan dan fasilitas diberikan terhadap nilai THLS (Taksiran Harga Lelang Sita) dimana bank mengikat jaminan (*cost equivalen factor*) sebesar 80% dari taksiran harga umum/harga pasar. Nilai taksiran diperoleh berdasarkan nilai taksasi tanah dan bangunan yang bisa diukur dengan berpedoman penilaian dari instansi pemerintah, *appraisal*, NJOP (Nilai Jual Obyek Pajak), dan Informasi Notaris. Dalam penerapan nilai taksasi, Bank Jatim Cabang Malang dapat memilih melakukan 2 metode penilaian diantara 4 metode penilaian yang tersedia.

Tabel 2 : Rasio Loan to Value KPR Bank Jatim Cabang Malang

Jenis KPR	Luas Bangunan	Fasilitas I	Fasilitas II	Fasilitas III
KPR Baru/Bekas	22m <sup>2</sup> - 70m <sup>2</sup>	80%	70%	60%
	>70m <sup>2</sup>	70%	60%	50%
KPR Ruko Baru/Bekas		80%	70%	60%

Sumber : Bank Jatim Cabang Malang, 2015

Rasio Loan to Value adalah angka rasio antara nilai kredit atau pembiayaan yang dapat diberikan oleh Bank terhadap nilai agunan berupa Properti pada saat pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan harga penilaian terakhir. Dalam rangka penetapan aturan LTV maka bank meminta kepada calon debitur atau nasabah tambahan dokumen berupa surat pernyataan berisikan keterangan mengenai fasilitas kredit pemilikan properti yang sudah diterima maupun sedang dalam proses pengajuan permohonan baik di bank sama maupun bank lain. *Loan to Value* ditetapkan menurun berdasarkan urutan pemberian fasilitas kredit dan luas bangunan. Jumlah fasilitas kredit tambahan atau pembiayaan baru yang diberikan oleh Bank paling banyak sebesar selisih antara hasil perhitungan LTV berdasarkan nilai properti yang menjadi agunan dengan baki debit dari fasilitas kredit atau pembiayaan sebelumnya yang menggunakan agunan yang sama (Bank Indonesia, 2013).

##### Hasil Analisis Data

##### Pengujian Model *Fit* dan Keseluruhan Model (Overall Model Fit)

Pengujian Model *Fit* dan Keseluruhan Model (Overall Model Fit) merupakan analisa menilai keseluruhan kelayakan model uji terhadap data. Dalam pengujian ini bertujuan untuk mengetahui kelayakan model uji dengan data baik sebelum maupun sesudah variabel independen dimasukkan ke dalam model.

Tabel 3 : Hasil Kelayakan Model Uji

Iteration	-2 Log likelihood	Coefficients
		Constant
Step 0	1	95,607
	2	95,607
	3	95,607

Iteration	-2 Log likelihood	Coefficients					
		Constant	X1	X2	X3	X4	
Step 1	1	55,620	-61,942	2,402	-,009	1,306	-,370
	2	49,983	-95,810	3,868	-,013	1,826	-,516
	3	49,199	-114,145	4,697	-,015	2,063	-,583
	4	49,173	-118,263	4,885	-,015	2,114	-,597

Sumber: Hasil Pengolahan data dengan spss 15

Berdasarkan tabel 3 hasil kelayakan model menunjukkan bahwa terdapat pengurangan nilai *-2 Log Likelihood* awal adalah 95,607. Ketika keempat variabel independen dimasukkan maka nilai *-2 Log Likelihood* akhir mengalami penurunan menjadi 49,173. Penurunan likelihood (-2LL) menunjukkan bahwa data penelitian layak untuk dilakukan uji regresi logit.

### Pengujian Kelayakan Model Regresi

Pengujian kelayakan model regresi merupakan pengujian dilakukan sebagai upaya menilai perbedaan antara klasifikasi diprediksi dengan klasifikasi diamati.

Tabel 4 : Hasil Hosmer and Lemeshow Test

#### Hosmer and Lemeshow Test

Step	Chi-square	df	Sig.
1	6,876	8	,550

Sumber: Hasil Pengolahan Data dengan SPSS 15

Berdasarkan tabel 4 hasil hosmer and lemeshow test menunjukkan bahwa angka signifikasi yang diperoleh sebesar 0,550 jauh melebihi 0,05 ( $\alpha$ ) 5%, maka  $H_0$  tidak dapat ditolak (diterima). Hal ini dapat disimpulkan bahwa model regresi layak untuk digunakan dalam analisis selanjutnya disebabkan tidak ada perbedaan nyata antara klasifikasi diprediksi dengan klasifikasi diamati sehingga model mampu memprediksi nilai observasinya.

### Koefisien Determinasi

Koefisien determinasi bertujuan untuk mengetahui variabilitas variabel-variabel independen mampu memperjelas variabilitas variabel dependen. Pada regresi logistik, koefisien determinasi ditunjukkan melalui nilai Nagelkerke R Square.

Tabel 5 : Hasil Uji Koefisien Determinasi Regresi Logistik

#### Model Summary

Step	-2 Log likelihood	Cox & Snell R Square	Nagelkerke R Square
1	49,173 <sup>a</sup>	,485	,651

a. Estimation terminated at iteration number 6 because parameter estimates changed by less than ,001.

Sumber : Hasil pengolahan data dengan SPSS 15

Pada tabel 5 menunjukkan nilai Nagelkerke R Square diperoleh sebesar 0,651 atau 65%. Hal ini mengindikasikan bahwa variabilitas variabel dependen dapat dijelaskan oleh variabel independen sebesar 65%, sisanya sebesar 35% dijelaskan oleh variabilitas lain diluar model penelitian. Dapat disimpulkan bahwa secara bersama-sama variasi variabel loan to value, jangka waktu kredit, tingkat pendapatan dan jumlah tanggungan keluarga dapat menjelaskan variabel keputusan pemberian kredit pemilikan rumah sebesar 65%.

**Matrik Klasifikasi**

Matriks Klasifikasi menunjukkan kekuatan prediksi dari model regresi logistik untuk memprediksi keputusan pemberian kredit pemilikan rumah.

Tabel 6 : Hasil Klasifikasi Model Regresi Logistik

**Classification Table<sup>a</sup>**

Observed			Predicted		Percentage Correct
			kpr		
			ditolak	diterima	
Step 1	kpr	ditolak	25	5	83,3
		diterima	4	36	90,0
Overall Percentage					87,1

a. The cut value is ,500

Sumber: Hasil Pengolahan Data dengan SPSS 15

Pada tabel 6 dapat dilihat bahwa prediksi keputusan pemberian kredit pemilikan rumah diterima adalah sebesar 40 sedangkan observasi sesungguhnya menunjukkan bahwa keputusan pemberian kredit pemilikan rumah adalah 36. Jadi ketepatan model adalah sebesar 36/40 atau sebesar 90%. Prediksi keputusan pemberian kredit pemilikan rumah ditolak adalah sebesar 30 sedangkan observasi sesungguhnya menunjukkan bahwa keputusan pemberian kredit pemilikan rumah sebesar 25. Jadi ketepatan model adalah sebesar 25/30 atau sebesar 83,3%. Ketepatan keseluruhan model adalah sebesar 87,1%.

**Pengujian Hipotesis**

Pengujian hipotesis dilakukan menggunakan uji Wald (Wj) yang bertujuan untuk menguji signifikansi masing-masing variabel penduga secara individu.

Tabel 7 : Hasil Uji Regresi Logistik

		B	Wald	Sig.	Keputusan terhadap Ho
Step 1(a)	x1	4,893	13,327	,000	Ditolak
	x2	-,015	2,724	,099	Diterima
	x3	2,116	5,307	,021	Ditolak
	x4	-,598	5,782	,016	Ditolak
	Constant	-118,430	17,809	,000	

Sumber: Hasil Pengolahan Data dengan SPSS 15

Keterangan :

X1 = Loan to Value

X2 = Jangka Waktu Kredit

X3 = Pendapatan

X4 = Jumlah Tanggungan Keluarga

Dari pengujian dengan regresi logistik diatas dapat diperoleh persamaan regresi logistik sebagai berikut:

$$Z = -118,430 + 4,893X1 - 0,015X2 + 2,116X3 - 0,598 X4$$

Berdasarkan tabel 7 menunjukkan bahwa hasil dari uji Wald untuk masing-masing variabel adalah sebagai berikut:

a. Variabel *Loan to Value* (X1)

Dari Uji Wald diperoleh angka signifikan sebesar 0,000 lebih kecil dibandingkan dengan 0,05 sehingga variabel x1 signifikan. Nilai koefisien sebesar 4,893 menunjukkan bahwa variabel ini merupakan variabel paling dominan dan berpengaruh terhadap keputusan pemberian kredit pemilikan rumah (Y).

b. Variabel Jangka Waktu Kredit (X2)

Dari Uji Wald diperoleh angka signifikan sebesar 0,099 lebih besar dibandingkan dengan 0,05 sehingga variabel x2 tidak signifikan. Nilai koefisien menunjukkan nilai -0,015.

c. Variabel Pendapatan (X3)

Dari Uji Wald diperoleh angka signifikan sebesar 0,021 lebih kecil dibandingkan dengan 0,05 sehingga variabel  $x_3$  signifikan. Nilai koefisien menunjukkan sebesar 2,116 sehingga variabel pendapatan merupakan variabel urutan kedua berpengaruh terhadap keputusan pemberian kredit pemilikan rumah (Y).

d. Variabel Jumlah Tanggungan Keluarga ( $X_4$ )

Dari Uji Wald diperoleh angka signifikan sebesar 0,016 lebih kecil dibandingkan dengan 0,05 sehingga variabel  $x_4$  signifikan. Nilai koefisien menunjukkan sebesar -0,598 sehingga variabel jumlah tanggungan keluarga berpengaruh negatif terhadap keputusan pemberian kredit pemilikan rumah (Y).

## **Pembahasan**

### **Pengaruh Loan to Value ( $X_1$ ) terhadap Keputusan Pemberian KPR**

Semakin tinggi nilai *Loan to Value* maka potensi bank dalam menyalurkan Kredit Pemilikan Rumah semakin besar. Hal ini dikarenakan dapat menilai obyek KPR semakin tinggi. Selain itu, dapat meringankan nasabah dalam menyediakan dana untuk melakukan pembelian rumah. Dengan adanya aturan kebijakan *Loan to Value*, bank harus memperhitungkan rasio LTV sehingga nasabah dalam mengajukan kredit telah memiliki dana dalam pemenuhan uang muka diluar kredit yang nantinya akan diberikan bank. Meskipun aturan pembatasan kebijakan *Loan to Value* dengan membatasi pinjaman yang diberikan bank sebesar 70% terhadap nilai agunannya telah menurunkan bank dalam menyalurkan kredit. Namun, hal ini dapat meningkatkan aspek *prudential* bank dalam menyalurkan kredit properti. Kebijakan *Loan to Value* juga meminimalisir kerugian bank yang disebabkan kemungkinan kurangnya dalam mengcover jaminan dikarenakan bank telah mengikat jaminan sebesar 80% dari taksiran harga lelang/sita (THLS) pada saat pemberian kredit. Agunan berupa rumah pada umumnya memiliki nilai melebihi nilai KPR sehingga jaminan pun melampaui jumlah pinjaman yang diberikan bank.

### **Pengaruh Jangka Waktu Kredit ( $X_2$ ) terhadap Keputusan Pemberian KPR**

Jangka waktu kredit merupakan rentang waktu dalam mengembalikan dana yang dipinjam. Jangka waktu kredit tidak mempengaruhi Bank Jatim dalam keputusan pemberian kredit pemilikan rumah dikarenakan terdapat faktor-faktor yang lebih dipertimbangkan bank dalam memutuskan pemberian kredit pemilikan rumah. Jangka waktu kredit dipergunakan untuk menghitung jumlah angsuran serta mendukung perhitungan maksimal plafond kredit yang dapat diberikan bank dalam memberikan kredit sehingga variabel ini tidak berpengaruh terhadap keputusan bank dalam memberikan kredit pemilikan rumah. Penelitian ini sejalan dengan penelitian Mario (2012) dimana jangka waktu pinjaman tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap keputusan pemberian kredit. Hal ini dikarenakan bank telah menentukan sendiri batas maksimal jangka waktu.

### **Pengaruh Pendapatan ( $X_3$ ) terhadap Keputusan Pemberian KPR**

Semakin tinggi pendapatan yang diperoleh nasabah maka peluang dalam mendapatkan kredit semakin besar. Pendapatan merupakan salah satu faktor penting setelah *Loan to Value* yang diperhatikan bank Jatim dalam memberikan Kredit Pemilikan Rumah. Hal ini dikarenakan pendapatan merupakan parameter ukuran bank dalam menilai capacity nasabah dalam mengembalikan pinjaman yang diberikan bank. Hal ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan Gantiah (2005) bahwa pemberian kredit konsumsi sangat dipengaruhi oleh pendapatan debitur dimana pemberian kredit lebih ditentukan oleh prediksi kemampuan membayar kembali dari debitur.

### **Pengaruh Tanggungan Keluarga ( $X_4$ ) terhadap Keputusan Pemberian KPR**

Semakin banyak jumlah tanggungan keluarga maka peluang untuk mendapatkan kredit semakin kecil. Hal ini dikarenakan adanya asumsi bahwa semakin banyak jumlah tanggungan keluarga maka semakin besar pengeluaran untuk dikonsumsi dan menurunkan kemauan nasabah dalam membayar cicilan kredit dikarenakan pendapatan yang diperoleh dialokasikan untuk pengeluaran lain. Hasil penelitian ini tidak sejalan dengan penelitian yang dilakukan Yusvandy (2014) dimana penelitian tersebut menunjukkan bahwa jumlah tanggungan keluarga tidak signifikan terhadap pemberian kredit.

## **E.KESIMPULAN DAN SARAN**

### **Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian Analisis Pengaruh *Loan to Value*, Jangka Waktu Kredit, Tingkat Pendapatan dan Jumlah Tanggungan Keluarga terhadap Keputusan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan studi kasus PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Cabang Malang priode 2014 maka disimpulkan bahwa:

1. *Loan to Value* memiliki pengaruh signifikan terhadap keputusan pemberian Kredit Pemilikan Rumah pada PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Cabang Malang. Variabel ini menjadi faktor yang paling

berpengaruh terhadap keputusan pemberian Kredit Pemilikan Rumah dikarenakan dapat meningkatkan aspek *prudential* bank dalam memberikan kredit pemilikan rumah. Besaran pinjaman diberikan oleh bank sangat dipengaruhi oleh *Loan to Value* dikarenakan adanya kebijakan Bank Indonesia yang mengatur rasio *Loan to Value* dalam memberikan kredit properti. Bank Jatim Cabang Malang dapat memberikan pinjaman KPR sebesar *Loan to Value* ataupun dibawah nilai *Loan to Value* dengan berpedoman terhadap kemampuan maksimum pengembalian nasabah (*repayment capacity*).

2. Jangka waktu kredit tidak berpengaruh langsung terhadap keputusan pemberian Kredit Pemilikan Rumah pada PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Cabang Malang. Hal ini dikarenakan ada beberapa faktor yang lebih penting untuk diperhatikan pihak bank seperti *Loan to Value*.
3. Pendapatan memiliki pengaruh signifikan terhadap keputusan pemberian Kredit Pemilikan Rumah pada PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Cabang Malang. Variabel ini menjadi faktor dalam menentukan kemampuan nasabah dalam mengembalikan pinjaman yang diberikan oleh pihak bank.
4. Jumlah tanggungan keluarga memiliki pengaruh signifikan terhadap keputusan pemberian Kredit Pemilikan Rumah pada PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Cabang Malang. Variabel ini menjadi faktor pendukung dalam mempengaruhi bank memberikan pinjaman kepada nasabah dikarenakan dapat menggambarkan jumlah pengeluaran nasabah.

### Saran

Berdasarkan penelitian yang dilakukan maka peneliti dapat memberikan saran yakni :

1. Pihak analis operasional kredit Bank Jatim Cabang Malang diharapkan menjalankan prosedur pemberian KPR sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan Bank Jatim Cabang Malang dan Bank Indonesia. Selain itu, Pihak analis operasional kredit Bank Jatim Cabang Malang diharapkan juga perlu memperhatikan faktor *Loan to Value* dan Pendapatan dalam memberikan kredit sehingga dapat meminimalisir terjadinya tunggakan kredit ataupun risiko gagal bayar.
2. Dalam hal pengajuan Kredit Pemilikan Rumah berpeluangnya kredit diterima atau ditolak bergantung pada *Loan to Value* dan Pendapatan. Semakin ketatnya penyaluran Kredit Pemilikan Rumah maka peneliti menyarankan calon debitur dalam mengajukan Kredit Pemilikan Rumah mempersiapkan uang muka (*down payment*) yang lebih tinggi serta pendapatan yang mencukupi untuk meningkatkan peluang kredit dapat diterima.

### UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis mengucapkan terima kasih kepada berbagai pihak yang telah membantu sehingga panduan ini dapat terselesaikan. Ucapan terima kasih khusus kami sampaikan kepada Asosiasi Dosen Ilmu Ekonomi Universitas Brawijaya dan Jurusan Ilmu Ekonomi Fakultas Ekonomi Universitas Brawijaya yang memungkinkan jurnal ini bisa diterbitkan.

### DAFTAR PUSTAKA

- Arafat, Wilson. 2006. *Manajemen Perbankan Indonesia teori dan Implikasi*. Jakarta : Pustaka LP3ES.
- Ariyanti, M. dan Firdaus, R. 2011. *Manajemen Perkreditan Bank Umum*. Bandung : Penerbit Alfabeta
- Bandyopadhyoy Arindanm dan Saha Asish. 2009. Factors Driving Demand and Default Risk in Residential Housing Loans: Indian Evidence. *Journal of Economic*. <http://mpra.ub.uni-muenchen.de/14352> diakses pada November 2014
- Canner, Glenn B., Gabriel, Stuart A. & Wooley, J. Michael. 1991. Race, Default Risk and Mortgage Lending: A Study of FHA and Conventional Loan Markets. *Southern Economic Journal*, Vol. 58, (No.1) 249-262. <http://www.jstor.org/stable/1060046> diakses pada 7 Desember 2014
- Campbell, TIM S & Dietrich Kimball. 1983. The determinants of default on insured conventional residential mortgage loans. *The Journal of Finance*, Vol. 38, (No.5) 1569-1581. <http://www.jstor.org/stable/2327587> diakses pada 7 Desember 2014

- Chakraborty, Sagarika & Soumya Banerjee. 2009. Krisis Keuangan di Dunia Berkembang pasca Bencana Penggelembungan Harga Aset AS, Jalan Baru ke Depan. *Buletin Ekonomi Moneter dan Perbankan Bank Indonesia*, Vol. 12, (No. 1) 5-32. <http://www.bi.go.id> diakses pada 9 Oktober 2014
- Elaine Kempson, Stephen McKay and Maxine Willitts. 2004. Characteristics of families in debt and the nature of indebtedness. *Research Report Department for Work and Pensions*, No.1. <http://www.sciencedirect.com> diakses pada 17 Desember 2014
- Funke, Michael and Michael Paetz. 2012. A DSGE-Based Assesment of non linear LTV Policies: Evidence from Hongkong. *Bank of Finland Institute for Economic in Transition Discussions Paper*, No.11. <http://www.bde.es/investigador/papers/sie1207> diakses pada 18 November 2014
- Gantiah Wuryandani, Martinus Jony Hermanto dan Reska Prasetya. 2005. Prilaku Pembiayaan dalam Industri Properti. *Paper Properti Bank Indonesia*. <http://www.bi.go.id/id/publikasi/perbankan-dan-stabilitas/riset/Documents> diakses pada 23 Oktober 2014.
- Goldfeld, Stephen M and Lester V. Chandler. 1986. *Ekonomi Uang dan Bank*. Jakarta: PT. Gelora Aksara Pratama
- Gudono. 2012. *Analisis Data Multivariat*. Yogyakarta : BPFE
- Hair, Joseph F. 1998. *Multivariate Data Analysis*. Edition Eleventh : Prentice-Hall
- Hadad, Muliaman. 2004. *Model dan Estimasi Permintaan dan Penawaran Kredit Konsumsi Rumah Tangga di Indonesia*. Bank Indonesia : Direktorat Penelitian dan Pengaturan Perbankan.
- Hardinata, Yusvendy. 2014. Analisis Keputusan Pemberian Kredit Modal Kerja terhadap Usaha kecil dan Menengah. *Jurnal Ilmiah Universitas Brawijaya*. <http://jimfeb.ub.ac.id/index.php/jimfeb/article/view/832/759> diakses pada 17 Agustus 2014
- Imansyah, Mirza Yuniar Isnaeni Mara. 2007. Penentuan Bobot Resiko Kredit untuk Rumah Tinggal : Studi Kasus Indonesia. *Buletin Ekonomi Moneter dan Perbankan Bank Indonesia*. [http://www.bi.go.id/id/publikasi/jurnal-ekonomi/Pages/bemp\\_0707.aspx](http://www.bi.go.id/id/publikasi/jurnal-ekonomi/Pages/bemp_0707.aspx) diakses pada 7 Oktober 2014
- Kasmir. 1998. *Uang dan Bank*. Jakarta: BPFEUI
- Mankiw. 2000. *Makroekonomi*. Edisi Keenam. Jakarta : Penerbit Erlangga.
- Majalah Bank Jatim. 2014. *Data bank Jatim Cabang Malang*. <http://bankjatim.co.id> diakses pada 12 Januari 2015.
- Magri, S. 2002. Italian households' debt: determinants of demand and supply. Mimeo. *Research Department Bank of Italy*. <http://www.eea-esem.com/papers/eea-esem/2003/968/householdEEA> diakses pada 29 November 2014
- Melitz, j, dan M. Pardue, 1973. The Demand and Supply of Commercial Bank Loans. *Journal of Money, Credit and Banking* Vol. 5 (No. 2) 669-692. <http://www.jstor.org/stable/1991388> diakses pada 29 November 2014
- Muljono, Teguh Pudjo. 2001. *Manajemen Perkreditan Bagi Bank Komersial. Edisi Keempat*. Yogyakarta: BPFE.
- Nachrowi, Nachrowi Djalal dan Usman, Hardius. 2002. *Penggunaan Teknik Ekonometrika*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.
- Nopirin. 1995. *Ekonomi Moneter*. Yogyakarta: BPFE
- Putong, Iskandar. 2002. *Pengantar Ekonomi Mikro dan Makro*. Jakarta: Ghazalia Indonesia

- Ria. 2012. *Analisis Perbedaan Faktor-Faktor yang mempengaruhi Kelayakan Pemberian Kredit antara Kredit Usaha Mikro dengan Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara (PERSERO) Cabang Bekasi*. Skripsi. Universitas Gunadarma.
- Santoso, Singgih. 2001. *Statistik Non Parametrik*. Jakarta: PT Gramedia
- Siamat, Dahlan. 1995. *Manajemen Lembaga Keuangan*. Jakarta: Intermedia.
- Sliglitz Joseph and Greenwald. 2003. *Towards a New Paradigm in Monetary*. United Kingdom. Jurnal Ekonomi.
- Sukirno, Sadono. 1999. *Pengantar Teori Mikroekonomi*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Suyatno, Thomas dkk. 2003. *Dasar-dasar perkreditan*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Utama, Mario Pramudya. 2012. *Analisis Faktor-Faktor yang mempengaruhi Keputusan Pemberian Kredit Usaha Rakyat*. Skripsi tidak diterbitkan. Malang: Program Sarjana UNIVERSITAS BRAWIJAYA