

## Perilaku berkredit debitur KPR di wilayah Jabotabek: sebuah telaah psikologi ekonomik tentang kontribusi variabel-variabel pembeda pada debitur KPR yang menunggak dan tidak menunggak

Bertina Sjabadhyni, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=80846&lokasi=lokal>

---

### Abstrak

Perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar manusia yang tidak saja memiliki makna fungsional, tetapi juga sudah menyentuh makna sosiologis dan psikologis. Setiap orang sudah tentu mendambakan rumah yang layak huni. Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan perumahan maka Pemerintah telah mencanangkan program pembangunan perumahan dengan menyediakan sebanyak mungkin rumah dalam berbagai tipe dan standard harga yang terjangkau.

Bisnis pembangunan perumahan secara massal ini telah melahirkan pengusaha real estat yang mengelola proyek perumahan dengan berbagai skala di banyak kota di Indonesia. Selain itu, agar masyarakat mampu membeli rumah maka juga disediakan Kredit Pemilikan Rumah atau KPR, mengingat pada umumnya masyarakat masih belum mampu membeli rumah secara tunai.

Namun disisi lain, KPR yang disediakan oleh bank-bank pemerintah maupun swasta ini ini menjadikan kredit di sektor properti rentan pada perubahan ekonomi makro yang pada gilirannya berefek lanjut terjadinya kredit macet. Banyak faktor penyebabnya. Selain karena kurangnya profesionalitas pihak bank menilai kemampuan debitur, juga disebabkan karena kurangnya kesadaran dan itikad debitur untuk mencicil KPR-nya. Artinya, ketidاكلancaran pembayaran kredit yang menyebabkan kredit macet dapat disebabkan oleh faktor-faktor psikologis, seperti faktor belajar, ketaatan akan normalaturan, konsep diri, pertimbangan sosial dan sebagainya - dan bukannya semata-mata karena faktor ekonomik dalam arti ketidakmampuan debitur membayar KPR.

Kenyataan menunjukkan bahwa Cara mengevaluasi permohonan KPR yang dilakukan bank penyalur selama ini terpaku pada kemampuan pendekatan ekonomik dan sosio-demografis. Meski demikian, tingkat penunggakan dan kemacetan angsuran KPR tetap saja meningkat dari waktu ke waktu. Oleh karena itu, penelitian ini hendak melihat gejala ini dari tinjauan psikologi ekonomik, yang memandang keputusan membayar angsuran atau menunggak KPR sebagai keputusan ekonomi yang dipengaruhi oleh faktor personal, kultural, situasional, dan persepsi mengenai perekonomian umumnya. Menurut pendekatan psikologi ekonomi, perilaku ekonomik merupakan fungsi dari motif-motif individu, persepsi, sikap, dan harapan yang dibatasi oleh kondisi ekonomis.

Kajian ini bertujuan pertama, untuk mengetahui variabel-variabel apa saja pada dimensi personal, kultural, situasional, dan persepsi mengenai kondisi perekonomian umumnya, yang membedakan tingkat kelancaran debitur mengangsur KPR sehingga dapat dibedakan antara debitur yang pernah menunggak dan tidak pernah menunggak. Kedua, untuk melihat sejauh mana variabel-variabel pada dimensi personal, kultural, situasional, dan persepsi mengenai kondisi perekonomian umumnya secara bersama-sama dapat memprediksi

pengelompokan debitur ke dalam kelompok debitur yang pernah menunggak dan tidak pernah menunggak angsuran KPR. Diharapkan penelitian ini dapat dijadikan acuan pihak bank mengantisipasi kemacetan KPR, selain menambah khasanah pengetahuan di bidang perilaku ekonomi, khususnya di Indonesia.

Data dikumpulkan dengan menggunakan kuesioner dan wawancara, dengan teknik pengambilan sampel purposive accidental sampling. Dari 317 responden yang datanya diolah, 188 responden merupakan debitur yang tidak pernah menunggak, dan 129 sisanya termasuk debitur yang menunggak. Data dianalisis dengan menggunakan analisis diskriminan dan analisis faktor.

Hasil penelitian menemukan variabel-variabel pembeda yang diajukan mampu secara bersama-sama memprediksi pengelompokan perilaku debitur KPR yang menunggak dan tidak menunggak. Dimensi ekonomik, sosio-demografis, sosiokultural, individual psikologis dan dimensi perkreditan yang terdiri dari 19 variabel secara bersama-sama terbukti mampu membedakan secara tepat 70.66% kelompok debitur KPR yang menunggak dan tidak menunggak.

Selain itu juga ditemukan bahwa tidak semua variabel pembeda pada setiap dimensi mampu membedakan pengelompokan debitur. Variabel-variabel yang gagal sebagai prediktor antara lain besarnya angsuran KPR, tabungan yang dimiliki (dimensi ekonomik); usia, pekerjaan (dimensi sosio-demografik), nilai-nilai tertentu, perbandingan sosial mengenai kemampuan membayar (dimensi sosio-kultural); konsep diri, keyakinan diri (self-efficacy), sentimen konsumen, sikap terhadap berkredit, intensi menunggak (dimensi individual psikologis); masa pembayaran angsuran, lama mengangsur dan pengetahuan tentang kredit (dimensi perkreditan).

Sebaliknya, variabel-variabel yang berhasil memprediksikan pengelompokan debitur antara lain adalah penghasilan rumah tangga dan perubahan penghasilan (dimensi ekonomik); jumlah tanggungan (dimensi sosio-demografik); ketaatan (dimensi sosiokultural); norma subyektif, persepsi pengendalian perilaku, intensi untuk membayar angsuran, sentimen konsumen mengenai penilaian dan perkiraan kemampuan menabung, kondisi keuangan rumah tangga saat ini, pengelolaan uang, mengambil/tidaknya tabungan untuk membayar angsuran dan pembelajaran dari orang tua (dimensi individual psikologis); serta penilaian sejauh mana bank mencari tahu kesanggupan debitur dan meminta surat keterangan tentang pendidikan anak debitur (dimensi perkreditan). Hasil analisis faktor terhadap 19 prediktor yang berhasil adalah terjadinya pengelompokan variabel menjadi 8 faktor, yaitu: kemampuan ekonomi, pembelajaran, sentimen konsumen, ketaatan, keketatan normalaturan, uang sebagai nilai, pertimbangan sosial dan kemantapan penghasilan - yang mampu memprediksikan 60.57% pengelompokan debitur, atau tidak lebih baik dibanding dengan penggunaan 19 prediktor.

Hasil lain menunjukkan bahwa, dari ke-19 prediktor yang berhasil itu ternyata variabel-variabel pembeda yang bersifat psikologis terbukti mampu memprediksikan secara lebih tepat (65.93%) pengelompokan debitur dibandingkan variabel-variabel pembeda yang non-psikologis (60.57%).

Berdasarkan hasil temuan di atas, maka pengelompokan debitur sudah selayaknya menggunakan pendekatan psikologi ekonomik, selain pendekatan yang sudah diterapkan selama ini. Penelitian lanjutan

perlu dilakukan terhadap variabelvariabel yang berhasil dan yang gagal pada kelompok sampel dan jenis kredit yang berbeda, serta perbaikan dan pengembangan item-item alat ukur untuk lebih memantapkan prediksi pengelompokkan variabel, dan standardisasi alat ukur.