



# ANALISIS DETERMINAN YANG MEMPENGARUHI PENYALURAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH PERBANKAN INDONESIA 2015Q1-2023Q2

Dian Mahardika <sup>1</sup>, Uswatun Khasanah <sup>2</sup>

<sup>1,2,3</sup>Universitas Ahmad Dahlan, Yogyakarta, Indonesia

\*Correspondence: Author

Email: [dian2000010049@webmail.uad.ac.id](mailto:dian2000010049@webmail.uad.ac.id)

Received: date

Accepted: date

Published: date



**Copyright:** © 2023 by the authors. Submitted for open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY) license

(<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

**Abstract:** Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh jangka pendek dan jangka panjang Inflasi, Produk Domestik Bruto, Indeks Harga Properti Residensial, Suku Bunga Dasar Kredit (KPR), dan Kurs Tengah US Dollar terhadap penyaluran kredit pemilikan rumah (KPR) Indonesia. Alat analisis yang digunakan adalah Eviews 12. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data *time series* tahun 2015 kuartal 1 hingga 2023 kuartal 2 di Indonesia. Data bersumber dari website resmi Badan Pusat Statistik Indonesia, website resmi Bank Indonesia dan website resmi Otoritas Jasa Keuangan Indonesia. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam jangka pendek KPR merespon semua variabel pada periode tahun selanjutnya. Pada jangka panjang semua variabel tidak signifikan.

**Keywords:** KPR, IHPR, Inflasi, PDB, SBDK, Kurs Tengah

## Introduction

Beberapa tahun terakhir Indonesia telah mengalami peningkatan pembangunan di sektor properti sejak kuartal ke-2 di tahun 2022. Penambahan nilai indeks tersebut merupakan dampak dari adanya perbaikan ekonomi yang terjadi pasca kondisi pandemi Covid-19 di Indonesia. Ditinjau dari data nilai Indeks Pembangunan Perumahan Residensial Indonesia dengan jumlah yang meningkat sebesar 14,44% lebih banyak dari kuartal sebelumnya, kuartal pertama tahun 2022 adalah sebesar -8,27%. Dengan peningkatan nilai indeks pembangunan properti residensial yang terjadi maka dapat dipastikan bahwa industri properti di Indonesia semakin berkembang dan masyarakat Indonesia memiliki peningkatan minat terhadap pembelian properti.

Salah satu opsi pembayaran yang digunakan di industri properti adalah dengan menggunakan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sehingga perbankan membuka peluang masyarakat untuk terus menggunakan salah satu jenis kredit ini dengan berbagai tingkat suku bunga yang ditawarkan.

Terdapat risiko besar yang dihadapi apabila masyarakat menggunakan KPR sebagai opsi pembayaran rumah. (Almeida et al., 2016) menyebutkan terdapat risiko dalam pengajuan kredit yaitu nasabah atau debitur memungkinkan untuk tidak mengembalikan

kewajiban pembayaran kredit sesuai dengan perjanjian yang dibuat. Namun di sisi lain masyarakat Indonesia memiliki kecenderungan melakukan pembelian rumah menggunakan opsi pembayaran melalui kredit pemilikan rumah (KPR) adalah sebesar 75%, pembayaran KPR melalui tunai bertahap sebesar 18,22% dan secara tunai adalah sebesar 6,76%. Survey yang dilaksanakan oleh Bank Indonesia hingga saat ini masyarakat Indonesia masih menggunakan kredit dengan jenis KPR dengan presentase sebesar 72,9% yang menunjukkan besarnya minat masyarakat terhadap penggunaan KPR.

Di balik permintaan kredit pemilikan rumah yang terus meningkat terdapat faktor-faktor ekonomi yang berdampak pada permintaan tersebut. Peningkatan inflasi akan mempengaruhi suku bunga acuan secara langsung melalui Bank Indonesia sehingga dampaknya terhadap permintaan kredit adalah terjadi kenaikan suku bunga pinjaman sehingga suku bunga acuan diturunkan maka permintaan akan kredit oleh masyarakat akan meningkat, respon suku bunga sangat cepat terhadap perubahan harga properti (Khoirudin & Kurniawan, 2023). Kurs tengah dipengaruhi oleh kegiatan impor (Carissa & Khoirudin, 2020) maka apabila investasi pada sektor properti meningkat maka penggunaan KPR juga akan meningkat. IHPR dan hubungannya dengan penyaluran KPR adalah jika peningkatan pada indeks penjualan properti residensial maka terjadi kenaikan pula pada penyaluran KPR oleh bank, indeks harga juga dipengaruhi oleh suku bunga menurut penelitian oleh (Wibowo & Khoirudin, 2022). SBDK sebagai turunan dari suku bunga acuan menjadi pedoman masyarakat dalam menentukan minatnya terhadap keinginan dalam menggunakan KPR, apabila SBDK semakin rendah maka masyarakat akan mengajukan KPR. PDB digunakan sebagai gambaran kesejahteraan masyarakat dan diasumsikan apabila terjadi peningkatan PDB maka tingkat konsumsi masyarakat akan ikut meningkat sehingga penggunaan KPR juga ikut meningkat. Inflasi digunakan sebagai indikator kenaikan harga dan apabila masyarakat ingin melakukan konsumsi lebih besar dari pendapatannya maka mereka akan melakukan pengajuan kredit salah satunya kredit jenis KPR.

Oleh karena itu penting untuk mengetahui dan mengkaji hubungan jangka pendek dan jangka panjang Inflasi, Produk Domestik Bruto, Indeks Harga Properti Residensial, Suku Bunga Dasar Kredit (KPR), dan Kurs Tengah US Dollar terhadap penyaluran kredit pemilikan rumah (KPR) Indonesia.

## Research Method

Sumber pengumpulan data yang digunakan untuk penelitian ini adalah website resmi Badan Pusat Statistik, website resmi Bank Indonesia, dan website resmi Otoritas Jasa Keuangan dengan jenis data berupa data sekunder yang diambil dalam bentuk time series dari tahun 2015 triwulan 1 hingga 2023 triwulan 2.

Metode yang akan digunakan untuk menyelesaikan penelitian ini adalah menggunakan Autoregressive Distributed Lag (ARDL). Menurut (Damodar N Gujarati,

2010) ARDL merupakan model yang digunakan untuk menganalisis dari waktu ke waktu pengaruh variabel eksogen terhadap variabel endogen hingga menganalisis pengaruh variabel  $y$  di periode lampau terhadap variabel  $y$  di masa saat ini sehingga hasil yang didapatkan meliputi hubungan jangka pendek dan hubungan jangka panjang antara variabel dependen yang disediakan terhadap variabel independen. Penggunaan ARDL dalam mengolah data time series dinilai sangat baik karena signifikan secara statistik untuk dapat menentukan sampel yang digunakan terkointegrasi atau tidak (Kurniawan & A'yun, 2022).

Model yang digunakan dalam penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh jangka pendek dan jangka panjang dari setiap variabel independent yang memengaruhi penyaluran kredit pemilikan rumah. Model yang dikembangkan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

$$\Delta KPR_t = \alpha_{01} + \sum_{i=1}^{n_i} \alpha_{1i} \Delta Inf_{t-1} + \sum_{i=1}^{n_i} \alpha_{2i} IHPR_{t-i} + \sum_{i=1}^{n_i} \alpha_{3i} \Delta PDB_{t-i} + \sum_{i=1}^{n_i} \alpha_{4i} \Delta SBDK_{t-i} + \sum_{i=1}^{n_i} \alpha_{5i} \Delta Kurs_{t-i} + \alpha_{6i} \Delta Ect_{t-1} + \varepsilon_{1t}$$

Keterangan:

Inf	= Inflasi
IHPR	= Indeks Harga Properti Residensial
PDB	= Produk Domestik Bruto
Kurs	= Kurs Tengah US Dollar
SBDK	= Suku Bunga Dasar Kredit KPR
$\varepsilon_i$	= Toleransi kesalahan/Standar error
$i$	= Rentang waktu
$t$	= Cross section penelitian

Estimasi data penelitian melakukan uji Autoregressive Distributed Lag (ARDL) dan uji asumsi klasik berupa normalitas data, multikolonieritas, autokorelasi, dan heteroskedastisitas.

## Result and Discussion

Tabel 1 Hasil Estimasi Jangka Pendek ARDL

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.*
Y_KPR	0.949454	0.072229	13.14514	0.0000
X1_INF(-1)	2135.230	2078.002	1.027540	0.3216
X1_INF(-2)	-10625.73	1527.648	-6.955614	0.0000
X2_IHPR(-1)	-13036.19	3408.357	-3.824773	0.0019

X2_IHPR(-2)	23383.84	3852.620	6.069594	0.0000
X3_PDB	-428759.7	78193.87	-5.483291	0.0001
X3_PDB(-1)	364674.1	59560.54	6.122746	0.0000
X4_SBDK(-1)	-3309.834	655.7895	-5.047098	0.0002
X4_SBDK(-2)	2566.715	575.2572	4.461856	0.0005
X5_KURS(-2)	108459.4	35978.73	3.014542	0.0093
C	388044.2	1217539.	0.318712	0.7547
R-Squared	0.998443	Mean dependent var		516086.2

Pada hasil pengujian jangka pendek ARDL, variabel INF(-2) memiliki nilai koefisien sebesar -10625.73 dengan nilai probabilitas 0.000 yang artinya jika terdapat kenaikan inflasi sebesar 1% akan menurunkan penyaluran KPR sebesar -10625 milyar rupiah pada tahun ke 2, nilai koefisien variabel IHPR(-1) memiliki nilai sebesar -13036.19 dengan nilai probabilitas sebesar 0.0019 yang artinya apabila terdapat kenaikan IHPR sebesar 1% maka akan mengurangi penyaluran KPR sebesar -13036 milyar rupiah pada tahun ke-1, nilai koefisien IHPR(-2) memiliki nilai sebesar 23383.84 dengan nilai probabilitas sebesar 0.000 sehingga kenaikan IHPR sebesar 1% akan meningkatkan penyaluran KPR sebesar 23383 milyar rupiah pada tahun ke-2, nilai koefisien variabel PDB adalah sebesar -428759.7 dengan nilai probabilitas sebesar 0.0001 maka jika terdapat kenaikan PDB sebesar 1% akan menurunkan penyaluran KPR sebesar -428759 milyar rupiah di tahun yang sama, nilai koefisien variabel PDB(-1) adalah sebesar 364674.1 dengan nilai probabilitas 0.0000 maka kenaikan PDB 1% akan meningkatkan penyaluran KPR sebesar 364674 milyar rupiah pada tahun ke-1, koefisien variabel SBDK(-1) adalah sebesar -3309.834 dengan nilai probabilitas sebesar 0.0002 maka kenaikan SBDK sebesar 1% akan menurunkan penyaluran KPR sebesar -3309 milyar rupiah pada tahun ke-1, nilai koefisien variabel SDBK(-2) adalah sebesar 2566.715 dengan nilai probabilitas 0.0005 maka peningkatan SBDK sebesar 1% akan meningkatkan penyaluran KPR sebesar 2566 milyar rupiah, nilai koefisien Kurs(-2) adalah sebesar 108459.4 dengan nilai probabilitas 0.0093 maka peningkatan Kurs sebesar 1% akan meningkatkan penyaluran KPR sebesar 108459 milyar rupiah.

Variabel Inflasi memiliki nilai koefisien sebesar -10625.73 yang berpengaruh negatif terhadap penyaluran KPR yang artinya jika terdapat kenaikan inflasi sebesar 1% akan menurunkan penyaluran KPR sebesar -10625 milyar rupiah pada tahun ke-2. Hal ini terjadi karena kurangnya sensitifitas bank swasta dalam merespon adanya kenaikan atau penurunan inflasi sehingga dampaknya baru bisa dirasakan pada tahun berikutnya.

Nilai koefisien variabel IHPR(-1) memiliki nilai sebesar -13036.19 dan berpengaruh negatif terhadap penyaluran KPR yang artinya jika terdapat kenaikan IHPR sebesar 1% maka akan mengurangi penyaluran KPR sebesar -13036 milyar rupiah pada tahun ke-1, nilai koefisien IHPR(-2) memiliki nilai sebesar 23383.84 dan berpengaruh positif terhadap penyaluran KPR sehingga kenaikan IHPR sebesar 1% akan meningkatkan penyaluran KPR sebesar 23383 milyar rupiah pada tahun ke-2. Hal berhubungan dengan penurunan penyaluran kredit pemilikan rumah tahun ke-1 akibat dari kenaikan PDB, hal ini

dikarenakan kenaikan PDB di tahun ke-1 tersebut menurunkan penyaluran kredit sehingga indeks harga properti residensial akan mengalami penurunan. Pengaruh positif akan dirasakan pada tahun ke-2 di mana harga properti residensial sudah mulai stabil sehingga terjadi peningkatan penyaluran kredit pemilikan rumah. (Sarjana et al., 2019) dan penelitian serupa oleh (Kurniawan et al., 2023) menjelaskan bahwa dalam menentukan tingkat harga penjualan properti oleh perusahaan harus melakukan perhitungan yang cermat dan melakukan penentuan metode harga yang tepat serta hati-hati karena harga jual rumah akan selalu meningkat dari waktu ke waktu.

Nilai dari koefisien variabel PDB adalah sebesar -428759.7 dan berpengaruh negatif terhadap penyaluran KPR maka jika terdapat kenaikan PDB sebesar 1% akan menurunkan penyaluran KPR sebesar -428759 milyar rupiah di tahun yang sama. Hal ini diakibatkan ketika pendapatan meningkat maka masyarakat akan memilih menyimpan uangnya di bank alih-alih membelanjakannya. Sedangkan nilai koefisien variabel PDB(-1) sebesar 364674.1 berpengaruh terhadap penyaluran KPR maka kenaikan PDB 1% akan meningkatkan penyaluran KPR sebesar 364674 milyar rupiah pada tahun ke-1. Hal ini disebabkan berubahnya prioritas masyarakat dalam menggunakan uangnya.

Nilai dari koefisien variabel SBDK(-1) adalah sebesar -3309.834 berpengaruh negatif terhadap penyaluran KPR maka kenaikan SBDK sebesar 1% akan menurunkan penyaluran KPR sebesar -3309 milyar rupiah pada tahun ke-1, nilai koefisien variabel SDBK(-2) adalah sebesar 2566.715 berpengaruh positif terhadap penyaluran KPR maka peningkatan SBDK sebesar 1% akan meningkatkan penyaluran KPR sebesar 2566 milyar rupiah. Hal ini berkaitan dengan teori Fisher bahwa perubahan inflasi akan diikuti oleh perubahan suku bunga. Namun di sisi lain, penelitian oleh Prasetya tahun 2014 menjelaskan bagaimana bank swasta akan lebih lambat dalam bereaksi atas kenaikan atau penurunan inflasi sehingga membutuhkan waktu dalam memproses fluktuasi inflasi.

Koefisien Kurs(-2) adalah sebesar 108459.4 dengan nilai probabilitas 0.0093 maka peningkatan Kurs sebesar 1% akan meningkatkan penyaluran KPR sebesar 108459 milyar rupiah. Hal ini dikarenakan pasar valuta asing bereaksi sangat cepat terhadap informasi dalam nilai tukar mata uang di masa mendatang, sehingga investor akan terus meningkatkan investasinya yang salah satunya kepada industri properti. Dengan meningkatnya investasi di bidang properti maka industri properti akan lebih keras dalam memasarkan properti residensial sehingga penyaluran kredit pemilikan rumah akan meningkat di tahun selanjutnya.

Tabel 2 Hasil Estimasi Jangka Pendek ARDL

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
X1_INF	-120487.8	151413.2	-0.795755	0.4395
X2_IHPR	208803.9	292489.0	0.713886	0.4870
X3_PDB	-1267872.	3101366.	-0.408811	0.6889
X4_SBDK	-34712.23	57379.84	-0.604955	0.5549
X5_KURS	1291899.	1483752.	0.870697	0.3986

---

Hasil dari pengujian jangka panjang ARDL maka dapat diketahui variabel Inflasi memiliki koefisien sebesar -120487.8 namun tidak signifikan, variabel IHPR memiliki koefisien sebesar 208803.9 namun tidak signifikan, variabel PDB memiliki koefisien sebesar -1267872.0 namun tidak signifikan, variabel SBDK memiliki koefisien sebesar -34712.23 namun tidak signifikan, variabel Kurs memiliki nilai koefisien sebesar 1291899.0 namun tidak signifikan. Kelima variabel tersebut tidak memiliki tingkat signifikansi  $< 0,05$  sehingga nilai koefisien tidak signifikan.

Variabel Inflasi memiliki koefisien sebesar -120487.8 namun tidak signifikan dan berpengaruh negatif terhadap penyaluran KPR dikarenakan fluktuasi tingkat inflasi tidak berpengaruh secara langsung. Teori oleh Pohan tahun 2008 bahwa dengan meningkatnya inflasi maka pemerintah akan menaikkan BI Rate sehingga hubungannya dalam jangka panjang terdapat kenaikan suku bunga simpanan maupun suku bunga bank umum sehingga masyarakat lebih terdorong untuk menabung di bank daripada menggunakannya untuk mengajukan kredit. Dikarenakan hal tersebut maka bank akan kekurangan modal yang dihimpun dari masyarakat guna memberikan pinjaman kredit.

Variabel IHPR memiliki koefisien sebesar 208803.9 namun tidak signifikan. Pengaruh positif IHPR terhadap penyaluran kredit pemilikan rumah dikarenakan hasil peramalan IHPR sangat dibutuhkan pengembang untuk merencanakan pembangunan properti residensial sebelum memasarkannya kepada masyarakat (Wiryadana, 2021). Sehingga hubungannya dalam jangka panjang tren kenaikan IHPR akan membuat masyarakat menggunakan opsi KPR sebagai metode pembayaran dalam pembelian properti residensial.

Variabel PDB memiliki koefisien sebesar -1267872.0 namun tidak signifikan. Sehingga dalam jangka panjang pengaruh negatif PDB terhadap penyaluran KPR adalah dikarenakan meningkatnya kemampuan masyarakat dalam membeli dalam jumlah besar dan di sisi lain masyarakat akan memilih menyimpan uangnya di bank sehingga kebutuhannya akan kredit pemilikan rumah menurun.

Variabel SBDK memiliki koefisien sebesar -34712.23 namun tidak signifikan. Hubungan negatif terhadap penyaluran kredit pemilikan rumah adalah dikarenakan SBDK adalah suku bunga terendah yang digunakan sebagai acuan bank dalam menentukan suku bunga kredit yang akan diberikan kepada nasabah. Sehingga jika suku bunga dasar kredit KPR dinaikkan maka minat masyarakat terhadap pengajuan kredit akan menurun sehingga penyaluran kredit terutama KPR akan menurun.

Variabel Kurs memiliki nilai koefisien sebesar 1291899.0 namun tidak signifikan. Pengaruh positif kurs terhadap penyaluran kredit pemilikan rumah adalah dikarenakan respon cepat kurs terhadap kenaikan akan mengakibatkan investor gesit melakukan investasi dalam industri yang sudah ditentukan. Jika banyak investor berinvestasi dalam industri properti residensial maka akan terjadi peningkatan pemasaran oleh pengembang dan masyarakat yang tertarik akan menggunakan KPR sebagai opsi pembayaran dalam pembelian properti residensial.

## Conclusion

Bedasarkan analisis data dan pembahasan dari penelitian ini, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

Dalam estimasi jangka pendek ARDL Kurs Tengah US Dollar memiliki pengaruh positif dalam tingkat Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah. Sedangkan variabel Inflasi, IHPR, PDB, dan SBDK memiliki pengaruh negatif dalam penyaluran kredit pemilikan rumah jangka pendek.

Dalam estimasi jangka panjang ARDL variabel inflasi, IHPR, Kurs Tengah US Dollar, PDB, dan variabel SBDK tidak berpengaruh dalam jangka panjang.

## References

- Almeida, C. S. de, Miccoli, L. S., Andhini, N. F., Aranha, S., Oliveira, L. C. de, Artigo, C. E., Em, A. A. R., Em, A. A. R., Bachman, L., Chick, K., Curtis, D., Peirce, B. N., Askey, D., Rubin, J., Egnatoff, D. W. J., Uhl Chamot, A., El-Dinary, P. B., Scott, J.; Marshall, G., Prensky, M., ... Santa, U. F. De. (2016). No 主観的健康感を中心とした在宅高齢者における健康関連指標に関する共分散構造分析Title. In *Revista Brasileira de Linguística Aplicada* (Vol. 5, Issue 1). <https://revistas.ufrj.br/index.php/rce/article/download/1659/1508%0Ahttp://hipatiapress.com/hpjournals/index.php/qre/article/view/1348%5Cnhttp://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/09500799708666915%5Cnhttps://mckinseysociety.com/downloads/reports/Educa>
- Carissa, N., & Khoirudin, R. (2020). The factors affecting the rupiah exchange rate in Indonesia. *Jurnal Ekonomi Pembangunan*, 18(1), 37–46. <https://doi.org/10.29259/jep.v18i1.9826>
- Damodar N Gujarati, D. C. P. (2010). *Dasar dasar Ekonometrika Basic Econometrics buku 1*. Salemba Empat. [http://sitaka.polines.ac.id/pustaka/index.php?p=show\\_detail&id=10457](http://sitaka.polines.ac.id/pustaka/index.php?p=show_detail&id=10457)<http://sitaka.polines.ac.id/pustaka/lib/phpthumb/phpThumb.php?src=../../images/docs/AN, AK, KA, PS, KP, PM>
- Khoirudin, R., & Kurniawan, M. L. A. (2023). A time-varying of property residential price in Indonesia: a VAR approach. *Jurnal Ekonomi & Studi Pembangunan*, 24(1), 69–80. <https://doi.org/10.18196/jesp.v24i1.17750>
- Kurniawan, M. L. A., & A'yun, I. Q. (2022). Dynamic Analysis On Export, FDI and Growth in Indonesia: An Autoregressive Distributed Lag (ARDL) Model. *Journal of Economics, Business, & Accountancy Ventura*, 24(3), 350–362. <https://doi.org/10.14414/jebav.v24i3.2717>
- Kurniawan, M. L. A., Khasanah, U., & Baharudin, S. 'Aisyah. (2023). Determinant of Property Price Through The Monetary Variables: An ARDL Approach. *Jurnal Ekonomi Pembangunan: Kajian Masalah Ekonomi Dan Pembangunan*, 24(1), 12–23. <https://doi.org/10.23917/jep.v24i1.20588>

- Sarjana, B., Meitriana, M. A., & Suwendra, I. W. (2019). Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Tingkat Harga Perumahan Di Kabupaten Buleleng. *Jurnal Pendidikan Ekonomi Undiksha*, 10(2), 356. <https://doi.org/10.23887/jjpe.v10i2.20041>
- Wibowo, A. J., & Khoirudin, R. (2022). Does Macroeconomic Fluctuation Matter for The Composite Stock Price Index? *Jurnal Ekonomi Pembangunan*, 20(1), 105–114. <https://doi.org/10.29259/jep.v20i1.17479>