



Analysis of the Influence of Domestic Products, Loan Interest Rates, and Residential Property Price Index on Home Ownership Credit Distribution in Indonesia for the Period 2015:TW.I - 2023:TW.III

Clara Monica Dondok^{1*}, Anderson Guntur Kumenaung², Dennij Mandej³
Program Studi Ekonomi Pembangunan, Fakultas Ekonomi dan Bisnis,
Universitas Sam Ratulangi

Corresponding Author: Clara Monica Dondok dclaramnc@gmail.com

ARTICLE INFO

Keywords: Credit, KPR Distribution, GDP, Interest Rates, Residential Property Price Index, Error Correction Model

Received : 29, June

Revised : 31, July

Accepted: 02, August

©2024 Dondok, Kumenaung, Mandej: This is an open-access article distributed under the terms of the [Creative Commons Atribusi 4.0 Internasional](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).



ABSTRACT

This research examines the relationship between Gross Domestic Product (GDP), interest rates and house prices on mortgages in Indonesia. Using the dynamic ECM Domowitz-Elbadawi method, this research explores the short and long term relationships between these variables. House prices are measured using the composite Residential Property Price Index in the primary market. The research results show that GDP has a positive and significant effect on mortgage distribution in the short term. On the other hand, in the long term, both interest rates and house prices have a negative and significant influence on mortgage distribution. These findings are valuable for strategic decision making in property investment and policy formulation, suggesting that increasing GDP can boost mortgage distribution, while managing interest rates and house prices is important for long-term stability.

Analisis Pengaruh Produk Domestik, Suku Bunga Pinjaman, dan Indeks Harga Properti Residensial terhadap Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah di Indonesia Periode 2015:TW.I - 2023:TW.III

Clara Monica Dondok^{1*}, Anderson Guntur Kumenaung², Dennij Mandej³
Program Studi Ekonomi Pembangunan, Fakultas Ekonomi dan Bisnis,
Universitas Sam Ratulangi

Corresponding Author: Clara Monica Dondok dclaramnc@gmail.com

ARTICLE INFO

Kata Kunci: Kredit, Penyaluran KPR, PDB, Suku Bunga, Indeks Harga Properti Residensial, Error Correction Model

Received : 29, Juni

Revised : 31, Juli

Accepted: 02, Agustus

©2024 Dondok, Kumenaung, Mandej: This is an open-access article distributed under the terms of the [Creative Commons Atribusi 4.0 Internasional](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).

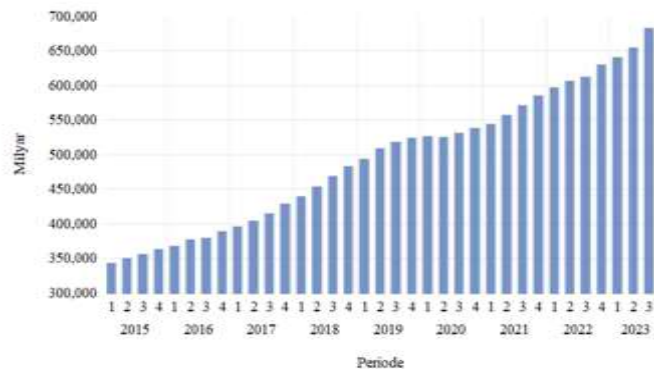


ABSTRAK

Penelitian ini mengkaji hubungan antara Produk Domestik Bruto (PDB), suku bunga, dan harga rumah terhadap KPR di Indonesia. Dengan metode dynamic ECM Domowitz-Elbadawi, penelitian ini mengeksplorasi hubungan jangka pendek dan panjang di antara variabel-variabel tersebut. Harga rumah diukur menggunakan Indeks Harga Properti Residensial komposit di pasar primer. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PDB berpengaruh positif dan signifikan terhadap distribusi KPR dalam jangka pendek. Sebaliknya, dalam jangka panjang, baik suku bunga maupun harga rumah memiliki pengaruh negatif dan signifikan terhadap distribusi KPR. Temuan ini sangat berharga untuk pengambilan keputusan strategis dalam investasi properti dan perumusan kebijakan, menunjukkan bahwa peningkatan PDB dapat mendorong distribusi KPR, sementara pengelolaan suku bunga dan harga rumah penting untuk stabilitas jangka panjang.

PENDAHULUAN

Pertumbuhan penduduk yang pesat telah meningkatkan permintaan perumahan yang layak dan fasilitas terkaitnya. Perumahan tidak hanya merupakan kebutuhan dasar manusia tetapi juga komponen penting dalam pembangunan sosial-ekonomi. Investasi perumahan sejalan dengan definisi investasi menurut Mankiw (2000), mencakup pembelian peralatan modal, inventaris, dan struktur. Perspektif investasi ini pada perumahan telah mendorong peningkatan nilai properti, yang didorong oleh kelangkaan lahan dan pertumbuhan populasi (Nurpita & Oktavia, 2021). Sektor perumahan secara signifikan berkontribusi terhadap pertumbuhan ekonomi, meningkatkan konstruksi, lapangan kerja, dan pendapatan negara. Populasi Indonesia mencapai 275 juta pada tahun 2022 dan diproyeksikan akan tumbuh menjadi 324,05 juta pada tahun 2045 (BPS, 2020). Peningkatan populasi ini telah meningkatkan permintaan akan perumahan, seperti yang terlihat dari angka backlog sebesar 12,75 juta unit, yang menunjukkan kebutuhan perumahan yang belum terpenuhi (Fourtiena & Wisana, 2021). Harga properti yang tinggi telah melemahkan penjualan rumah.



Gambar 1. Perkembangan Penyaluran KRP di Indonesia

Peran sektor perbankan dalam pembiayaan perumahan semakin krusial untuk memenuhi kebutuhan hunian yang terus meningkat. Bank berfungsi sebagai perantara antara pihak yang menyimpan dana dan yang membutuhkan pembiayaan (Sutikno et al., 2017). Ketidakmerataan ekonomi mendorong bank untuk memberikan pinjaman, dengan fungsi utama sebagai pengumpul dana dan pemberi kredit sesuai Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998. KPR dirancang untuk mempermudah masyarakat membeli rumah atau properti, mengingat biaya hidup yang semakin tinggi, dan pemerintah telah mengamanatkan lembaga keuangan untuk menyediakan layanan ini guna memfasilitasi pembelian properti dengan pembayaran yang sesuai (Adelia & Fazaalloh, 2023).

Gambar 1. Menunjukkan rentang waktu 2017 hingga 2023 menunjukkan pola fluktuatif namun cenderung meningkat dalam penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Indonesia, dengan beberapa kuartal mencatat pertumbuhan signifikan. Penyaluran kredit yang berlebihan dan lonjakan harga properti telah menyebabkan krisis finansial, seperti krisis Asia 1997/1998 dan krisis subprime mortgage 2008. Ekspansi kredit dapat memperburuk kestabilan keuangan (Rim, 2024). Oleh karena itu, otoritas moneter perlu memantau dan mengelola kebijakan moneter secara hati-hati untuk menjaga stabilitas volume kredit yang dikeluarkan oleh bank umum.

Mengingat konteks di atas, tujuan penulis adalah untuk meneliti secara menyeluruh hubungan rumit yang ada antara PDB, suku bunga pinjaman, dan harga perumahan serta bagaimana hal tersebut memengaruhi distribusi Kredit Kepemilikan Rumah. Dengan melakukan hal tersebut, ia akan dapat membuat kebijakan ekonomi yang berhasil.

1. Mengetahui pengaruh Produk Domestik Bruto terhadap penyaluran Kredit Pemilikan Rumah di Indonesia dalam jangka pendek dan jangka panjang.
2. Mengetahui pengaruh suku bunga pinjaman terhadap penyaluran Kredit Pemilikan Rumah di Indonesia dalam jangka pendek dan jangka panjang.
3. Mengetahui pengaruh Indeks Harga Properti Residensial terhadap penyaluran Kredit Pemilikan Rumah di Indonesia dalam jangka pendek dan jangka panjang.

TINJAUAN PUSTAKA

Kredit

Pemberian wesel atau yang sejenisnya berdasarkan perjanjian pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan sejumlah bunga, imbalan, atau bagi hasil disebut kredit menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Kurniawan (1992) menggolongkan kredit menjadi tiga golongan menurut tujuan penggunaan uang tersebut. Pertama, kredit modal kerja merupakan jenis pinjaman yang digunakan untuk membiayai perputaran modal atau kegiatan usaha komersial seperti penjualan barang. Kedua, kredit investasi diberikan untuk perolehan aktiva tetap seperti real estate, gedung, peralatan, dan mobil dalam rangka perluasan, pemindahan, atau produksi barang dan jasa, modernisasi atau peluncuran perusahaan baru. Ketiga, kredit konsumen mengacu pada pinjaman seperti pinjaman berjangka, hipotek, dan pinjaman mobil yang dikeluarkan untuk pembelian produk yang digunakan untuk penggunaan pribadi saja, bukan untuk tujuan bisnis.

Penyaluran Kredit

Sebagai landasan operasional bank, kegiatan penyaluran kredit meliputi sejumlah kegiatan intermediasi perbankan yang utama (Putra & Rustariyuni, 2014). Proses yang dilakukan bank dalam menyalurkan kembali dana yang diperoleh melalui pemberian kredit dalam upaya memperoleh laba dikenal sebagai alokasi kredit.

Kredit Pemilikan Rumah

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu jenis kredit konsumtif yang biasanya digunakan untuk memenuhi kebutuhan yang tidak produktif. Kredit Pemilikan Rumah (KPR), menurut Kosasih (2004), adalah kredit yang diberikan kepada nasabah dalam bentuk bantuan untuk memenuhi kebutuhan perumahan bagi kebutuhan yang sifatnya komersial, personal atau keluarga, dan tidak memberikan nilai tambah pada barang atau jasa di masyarakat.

Investasi Residensial

teori portofolio menyatakan bahwa permintaan akan perumahan merupakan bagian dari penentuan jenis bentuk kekayaan yang ingin dimiliki oleh seseorang. Menurut (Nopirin, 1987), Untuk memiliki rumah, beberapa rumah tangga bersedia mengambil pinjaman lebih besar dari biasanya. Jumlah kredit perumahan tergantung pada tabungan. Faktor yang mempengaruhi permintaan perumahan dapat dirumuskan dalam fungsi permintaan:

$$D_h = h(P_h, \text{sewa}, \pi_e, r).$$

Hasil dari hubungan antara penawaran dan permintaan perumahan, atau harga rumah. Jumlah rumah pada dasarnya ditetapkan pada titik waktu tertentu dan tidak dapat dengan mudah ditambah atau dikurangi untuk mengakomodasi perubahan permintaan. Mankiw (2000) menegaskan bahwa meningkatnya permintaan perumahan akan mendorong kenaikan harga perumahan dan meningkatkan aliran modal perumahan. Peningkatan investasi residensial meningkatkan penawaran rumah baru. Harga rumah disesuaikan untuk menjaga keseimbangan permintaan dan penawaran atas persediaan rumah yang ada sehingga harga relatif menentukan investasi perumahan.

Suku Bunga Pinjaman

Menurut teori klasik, kekuatan pasar dan proses investasi menentukan bunga karena merupakan biaya modal investasi, atau uang yang dapat dipinjamkan. Pada sisi permintaan, tingkat bunga yang lebih rendah, masyarakat dapat meminjam uang dengan biaya lebih kecil, sehingga jumlah pinjaman meningkat. Sebaliknya, pada tingkat bunga tinggi, permintaan dana pinjaman menurun karena tingginya biaya bunga. Pada sisi penawaran, tingkat bunga tinggi, individu mendapatkan pengembalian lebih tinggi dan lebih bersedia menyimpan dana. Titik keseimbangan terjadi saat kurva permintaan dan penawaran bersinggungan, menunjukkan jumlah dana pinjaman yang diminta sama dengan jumlah dana yang disediakan dari tabungan masyarakat (Belke & Polleit, 2009).

Loanable Funds

Funds that are loanable are those that can be borrowed. According to this view, interest is the price that trades in the stock market. Loanable funds are hence investment money. The supply and demand of loanable funds are represented by a balance curve for loanable funds. The point of equilibrium, or the intersection of the supply and demand curves, shows that the amount of loanable funds requested and provided is equal. In other words, the supply of funds available from community savings aligns with the needs of the community seeking loans (Belke & Polleit, 2009).

Total produksi domestik

Nilai semua barang dan jasa yang dihasilkan oleh suatu negara dalam jangka waktu atau tahun tertentu, termasuk barang dan jasa yang diproduksi oleh bisnis yang dimiliki oleh warga negara lain yang bermukim di negara tersebut, dikenal sebagai produk domestik bruto, atau PDB (Latumaerissa, 2015). Teknik pengeluaran, yang menjumlahkan semua biaya pada produk dan jasa jadi selama periode waktu tertentu, termasuk ekspor neto (EX - I), belanja pemerintah (G), investasi (I), dan konsumsi (C), adalah salah satu dari dua metode yang digunakan untuk menghitung PDB. (2) Pendekatan pendapatan, yang menjumlahkan semua pendapatan yang diperoleh oleh elemen produksi dalam proses menciptakan barang dan jasa jadi, termasuk upah, sewa, bunga, dan laba. (Case et al., 2019).

Indeks Harga Properti Residensial

Anastasia & Hidayat (2019) mendefinisikan "harga rumah" sebagai sejumlah uang yang harus dibayarkan oleh individu atau lembaga untuk membeli bangunan yang dapat digunakan sebagai tempat tinggal atau sebagai tempat untuk memulai keluarga. Indeks Harga Properti Hunian sering kali memuat indikasi harga rumah (IHPR). Federal Housing Finance Agency (2016) menyatakan bahwa IHPR merupakan alat yang digunakan untuk mengukur perubahan harga rumah secara komprehensif. IHPR merupakan salah satu indikator ekonomi, menurut Bank Indonesia, yang menyediakan data perkembangan properti hunian baik untuk kuartal saat ini maupun kuartal mendatang.

Penelitian Terdahulu

Dampak PDB dan suku bunga KPR terhadap penyaluran KPR di Indonesia diteliti oleh Rombe (2021) melalui analisis regresi berganda dengan pendekatan Ordinary Least Square (OLS). Hasil penelitian menunjukkan bahwa suku bunga KPR berpengaruh signifikan dan negatif terhadap penyaluran KPR, sedangkan produk domestik bruto juga berpengaruh signifikan dan positif terhadap penyaluran KPR. Di Indonesia, suku bunga KPR dan PDB berpengaruh signifikan dan simultan terhadap penyaluran KPR.

Selain itu, penelitian yang menggunakan pendekatan Vector Error Correction Model (VECM) dilakukan oleh Kumar & Padhi (2012) untuk meneliti hubungan antara indikator ekonomi makro di India dan pinjaman properti. Temuan penelitian menunjukkan bahwa kredit properti berkorelasi negatif dengan inflasi tetapi berkorelasi positif dengan jumlah uang yang beredar. Di sisi lain, suku bunga jangka pendek dan nilai tukar memiliki pengaruh yang kecil terhadap pembiayaan properti. Menurut kausalitas Granger, faktor ekonomi makro memiliki dampak jangka panjang terhadap kredit properti tetapi tidak berdampak jangka pendek.

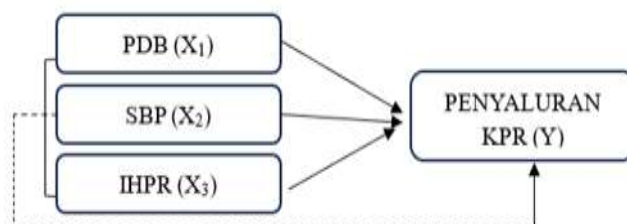
Dengan menggunakan metode model uji batas Auto Regressive Distributin Lag (ARDL), Anastasia dan Hidayat (2019) melakukan penelitian yang sama terhadap hubungan antara harga rumah, PDB, suku bunga Kredit Pemilikan Rumah, dan kredit bank. Temuan penelitian menunjukkan bahwa kredit bank, PDB, suku bunga KPR, dan IHPR semuanya berkorelasi dalam jangka panjang. Namun, IHPR dan faktor IHPR untuk rumah tinggal kecil, sedang, dan besar tidak berkorelasi secara signifikan dengan kredit bank ketika setiap variabel diuji. Tidak ada korelasi antara kenaikan atau penurunan kredit bank dan harga rumah. Karena kredit bank dan PDB memiliki hubungan positif, peningkatan PDB akan mendorong peningkatan kredit bank di lingkungan tersebut. Sebaliknya, harga pinjaman.

Putra (2018) melakukan penelitian untuk menguji pengaruh inflasi, PDB, dan suku bunga kredit terhadap penyaluran kredit perbankan yang merupakan sumber utama pendanaan bagi perluasan ekonomi Indonesia. Penelitian ini menggunakan analisis linier berganda dan hasilnya menunjukkan bahwa inflasi dan PDB memiliki dampak positif terhadap penyaluran kredit perbankan secara umum di Indonesia.

Penelitian Dawood (2023), yang menggunakan pendekatan panel autoregressive distributed lag, menemukan bahwa, melalui dampak kekayaan, harga rumah riil memiliki pengaruh terbesar pada pinjaman bank. Di pasar berkembang, terdapat korelasi jangka panjang yang lebih kuat antara PDB dan harga perumahan riil dengan pinjaman bank domestik dibandingkan di negara maju. Di negara pasar berkembang, terdapat hubungan positif dan satu arah antara suku bunga internasional dan kredit bank domestik, selain hubungan positif dan dua arah antara harga perumahan dan kredit bank.

Kerangka Berpikir

Kerangka berpikir adalah struktur konseptual yang digunakan untuk menyusun dan mengorganisir gagasan, konsep, dan teori dalam menjelaskan keterkaitan antara variabel bebas dan variabel terikat. Penelitian ini didasarkan atas penelitian-penelitian dan teori yang telah ada sebelumnya.



Gambar 2. Kerangka Berpikir

Sumber: Diolah dari Penulis

1. Berikut ini adalah hipotesis yang dirumuskan dalam penelitian ini berdasarkan Gambar 2 di atas:
2. Distribusi KPR di Indonesia dipengaruhi secara positif oleh PDB, baik dalam jangka pendek maupun jangka panjang.
3. Baik dalam jangka pendek maupun jangka panjang, suku bunga kredit memiliki dampak negatif terhadap distribusi KPR di Indonesia.
4. Baik dalam jangka pendek maupun jangka panjang, Indeks Harga Properti Residensial memiliki dampak negatif terhadap distribusi KPR di Indonesia.

METODOLOGI

Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kuantitatif. Data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data sekunder time series dengan periode 2015:Tw. I - 2023:Tw.III.

Data dan Sumber Data

Penelitian ini menggunakan data sekunder. Data yang digunakan adalah jumlah penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Produk Domestik Bruto atas dasar harga konstan, suku bunga pinjaman, dan indeks harga properti residensial tahun dasar 2018. Sumber data diperoleh dari internet melalui website Bank Indonesia. Sumber data diperoleh dari Statistik Ekonomi dan Keuangan Indonesia (SEKI), Statistik Sistem Keuangan Indonesia (SSKI), dan Special Data Dissemination Standart (SDDS) yang dapat diakses melalui website resmi Bank Indonesia (<https://www.bi.go.id/>).

Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel

1. Penyaluran KPR (Y) adalah jumlah yang dikonsumsi untuk kepemilikan properti hunian berupa rumah tapak, rumah susun, atau apartemen (selain gedung perkantoran dan rumah toko), dengan jumlah pinjaman maksimum ditetapkan berdasarkan nilai properti hunian yang diberikan bank kepada debitur perorangan. Satuan ukur variabel ini adalah miliar Rupiah.

2. Pada harga konstan, pendekatan pengeluaran PDB direpresentasikan oleh Produk Domestik Bruto (X1). PDB pada harga konstan adalah PDB yang menampilkan nilai tambah barang dan jasa yang ditentukan dengan menggunakan harga tahun dasar. Data dinyatakan dalam miliar Rupiah.
3. Suku bunga konsumsi bank universal adalah suku bunga pinjaman (X2). Beban ekonomi yang terkait dengan peminjaman uang untuk jangka waktu tertentu dinyatakan sebagai suku bunga pinjaman, yang merupakan biaya kredit bank kepada klien. Satuan pengukuran untuk data adalah persentase.
4. Harga agregat properti residensial yang dihitung setiap triwulan disebut Indeks Harga Properti Residensial (X3). Salah satu indikator ekonomi yang menunjukkan tren nilai properti residensial baik untuk triwulan saat ini maupun triwulan mendatang adalah IHPR. Poin digunakan untuk mengukur data.

Metode analisis data

Metode analisis Domowitz Elbadawi Error Correction Model (ECM) dari buku Widarjono (2013) digunakan dalam penelitian ini. Model analisis yang disebut ECM digunakan untuk memahami hubungan jangka pendek dan jangka panjang antara variabel yang terhubung. Dengan kemampuannya untuk mengelola fluktuasi sementara dan memperhitungkan proses koreksi kesalahan, ECM menawarkan representasi yang lebih realistis dari dinamika hubungan ekonomi. Model ini merupakan alat yang ampuh untuk memeriksa bagaimana ekonomi telah berubah dari waktu ke waktu dan bagaimana data telah berubah karena model ini juga bagus dalam mengidentifikasi perubahan penting dalam pola hubungan antara variabel.

Penelitian ini menggunakan Model ECM Domowitz-Elbadawi. Dalam penelitian ini, digunakan Model ECM Domowitz-Elbadawi. Paradigma yang dipopulerkan oleh Domowitz-Elbadawi ini didasarkan pada gagasan bahwa terdapat ketidakseimbangan dalam perekonomian, menurut buku Widarjono (2013). Menurut model ECM ini, pelaku ekonomi akan selalu menemukan bahwa rencana dan kenyataan tidak selalu sama. Variabel kejutan kemungkinan besar menjadi penyebab varians ini.

Uji Stasioneritas Data, Uji Kointegrasi, dan Estimasi Regresi ECM merupakan tiga langkah pendekatan ECM. Selanjutnya, tahapan uji asumsi klasik dijalankan: Uji normalitas, multikolinearitas, heteroskedastisitas, dan autokorelasi merupakan empat tahap pertama. Menggunakan model yang tercantum di bawah ini:

Model ECM – Domowitz Elbadawi untuk penelitian:

$$\Delta \text{LnKPR}_t = \beta_0 + \beta_1 \Delta \text{LnPDB}_t + \beta_2 \Delta \text{SBP}_t + \beta_3 \Delta \text{IHPR}_t + \beta_4 \text{LnPDB}_{t-1} + \beta_5 \text{SBP}_{t-1} + \beta_6 \text{IHPR}_{t-1} + \beta_7 \text{ECT}_t + \varepsilon_t$$

Nilai ECT_t :

$$\text{ECT}_t = Y^*_t - \alpha_0 - \alpha_1 X_t$$

- LnKPR_t : Penyaluran KPR pada periode ke-t dalam bentuk logaritma natural
- PDB_t : GDP for the given time period
- SBP_t : Interest rate on loans during time t
- IHPR_t : Indeks Harga Properti Residensial pada periode ke-t
- ΔLnKPR : $\text{LnKPR}_t - \text{LnKPR}_{t-1}$
- ΔLnPDB : $\text{LnPDB}_t - \text{LnPDB}_{t-1}$
- ΔSBP : $\text{LnSBP}_t - \text{LnSBP}_{t-1}$
- ΔLnPDB : $\text{LnPDB}_t - \text{LnPDB}_{t-1}$
- ΔLnIHPR : $\text{LnIHPR}_t - \text{LnIHPR}_{t-1}$
- ECT : Error Correction Term
- $\beta_1 - \beta_7$: Nilai koefisien dari masing-masing variabel
- ϵ_t : Error pada periode t

HASIL PENELITIAN

Uji Stasioneritas (Unit Root Test)

Pengujian data dilakukan dengan menggunakan unit root test yang dikembangkan oleh Dickey-Fuller Test (ADF). Berikut adalah hasil uji ADF test:

Tabel 1. Hasil Uji Stasioneritas

Variabel	<i>t-test</i> ADF	Nilai Kritis <i>MacKinnon</i> (ADF)			Prob	Keterangan
		1%	5%	10%		
Tingkat Level 1(0)						
Ln(KPR)	0.26973	-3.64634	-2.95402	-2.61582	0.97300	Tidak Stasioner
Ln(PDB)	-0.62042	-3.65373	-2.95711	-2.61743	0.85230	Tidak Stasioner
SBP	-0.48035	-3.63941	-2.95113	-2.61430	0.88310	Tidak Stasioner
IHPR	0.32844	-3.63941	-2.95113	-2.61430	0.97640	Tidak Stasioner
Ln(KPR)	0.26973	-3.64634	-2.95402	-2.61582	0.97300	Tidak Stasioner
Tingkat First Difference 1(1)						
Ln(KPR)	-2.76194	-3.64634	-2.95402	-2.61582	0.07480	Tidak Stasioner
Ln(PDB)	-7.90032	-3.65373	-2.95711	-2.61743	0.00000	Stasioner
SBP	-4.67852	-3.64634	-2.95402	-2.61582	0.00070	Stasioner
IHPR	-4.97137	-3.65373	-2.95711	-2.61743	0.00030	Stasioner
Tingkat Second Difference 1(2)						
Ln(KPR)	-7.68779	-3.65373	-2.95711	-2.61743	0.00000	Stasioner
Ln(PDB)	-8.47935	-3.66166	-2.96041	-2.61916	0.00000	Stasioner
SBP	-5.17486	-3.68919	-2.97185	-2.62512	0.00020	Stasioner
IHPR	-11.56300	-3.66166	-2.96041	-2.61916	0.00000	Stasioner

Sumber: Hasil Olahan Eviews 13

Tabel 1 menunjukkan keempat variabel: KPR, PDB, SBP, dan IHPR telah stasioner pada tingkat second difference dan dapat dilanjutkan ke tahap selanjutnya, yaitu uji kointegrasi.

Uji Kointegrasi

Setelah diperoleh hasil uji stasionaritas data sebagai syarat perlu dari regresi yang terkointegrasi, maka selanjutnya adalah bahwa residual dari model juga harus stasioner. Kestasioneran residual model merupakan syarat cukup dari regresi yang terkointegrasi. Uji Kointegrasi pada penelitian ini menggunakan Uji Engle-Granger (EG), pengujian ini dapat dilakukan jika data tidak stasioner pada tingkat level. Berikut adalah hasil uji kointegrasi:

Tabel 2. Hasil Uji Kointegrasi

Variabel	<i>t-test</i> ADF	Nilai Kritis <i>MacKinnon</i> (ADF)			Prob	Keterangan
		1%	5%	10%		
ECT	-5.919218	-3.65373	-2.95711	-2.61743	0.0000	Stasioner

Sumber: Hasil Olahan Eviews 13

Tabel 2, menunjukkan bahwa nilai ADF Test dari ECT lebih besar secara absolut dari tingkat signifikansi 5% (0.05), yaitu -5.919218 yang artinya ECT stasioner. Dengan demikian dapat ditarik kesimpulan bahwa regresi tersebut merupakan regresi yang terkointegrasi dengan terpenuhinya syarat cukup dan syarat perlu. Di samping itu, kekhawatiran akan terjadinya spurious regression tidak terbukti dengan kondisi dari hasil uji stasioneritas data dan uji kointegrasi.

Hasil Estimasi Error Correction Model (ECM)

Tabel 3. Hasil Estimasi ECM

Variabel	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.	
C	0.59066	1.08520	0.54429	0.59090	
D(Ln(PDB))	0.15559	0.06675	2.33095	0.02780	Estimasi Jangka Pendek
D(SBP)	0.00158	0.00807	0.19517	0.84680	
D(IHPR)	0.00095	0.00088	1.07762	0.29110	
Ln(PDB(-1))	-0.11079	0.08739	-1.26768	0.21610	Estimasi Jangka Panjang
SBP(-1)	-0.29457	0.09751	-3.02102	0.00560	
IHPR(-1)	-0.28722	0.09139	-3.14278	0.00420	
ECT (-1)	0.29023	0.09194	3.15689	0.00400	
<i>R-Squared</i>	0.53882				
<i>F-Statistic</i>	4.33955				
Prob.	0.00266				

Sumber: Hasil Olahan Eviews 13

Hasil estimasi ECM dengan model dari Domowitz Elbadawi pada tabel 3, dirumuskan menjadi:

$$\text{Ln}\Delta\text{KPR}_t = 0.59066 + 0.15559\Delta\text{LnPDB}_t + 0.00158\Delta\text{SBP}_t + 0.00095\Delta\text{IHPR}_t - 0.11079\text{LnPDB}_{t-1} - 0.29457\text{SBP}_{t-1} + -0.28722\text{IHPR}_{t-1} + 0.29023\text{ECT}_t$$

Nilai probabilitas ECT(-1) sebesar 0.004 lebih kecil dari tingkat signifikansi pada tingkat $\alpha = 5\%$ (0.05). Nilai koefisien ECT bernilai positif dan secara statistik signifikan berarti model spesifikasi ECM Domowitz-Elbadawi yang digunakan dalam penelitian ini valid. Dengan nilai koefisien ECT sebesar 0,29023, hal ini menunjukkan bahwa setiap perbedaan sebesar 0,29023 antara nilai aktual penyaluran KPR dan nilai keseimbangan akan disesuaikan dalam rentang waktu kurang lebih selama 3 triwulan (9 bulan).

Hasil Uji Parsial

Model Jangka Pendek

1. Produk Domestik Bruto (PDB):
Variabel PDB memperoleh nilai probabilitas sebesar $0.0278 > \alpha = 5\%$ (0.05) dan nilai koefisien positif. Dapat disimpulkan bahwa dalam jangka pendek variabel PDB berpengaruh positif dan signifikan terhadap penyaluran KPR di Indonesia.
2. Suku Bunga Pinjaman (SBP):
Variabel SBP memperoleh nilai probabilitas $0.8468 < \alpha = 5\%$ (0.05). Dapat disimpulkan bahwa secara parsial dalam jangka pendek variabel Suku Bunga Pinjaman tidak berpengaruh terhadap penyaluran KPR di Indonesia.
3. Indeks Harga Properti Residensial (IHPR):
Variabel IHPR memperoleh nilai probabilitas $0.2911 < \alpha = 5\%$ (0.05). Dapat disimpulkan bahwa dalam jangka pendek variabel IHPR tidak berpengaruh terhadap penyaluran KPR di Indonesia.

Model Jangka Panjang

1. Produk Domestik Bruto (PDB):
Variabel PDB memperoleh nilai probabilitas $0.2161 > \alpha = 5\%$ (0.05). Dapat disimpulkan bahwa dalam jangka panjang PDB tidak berpengaruh terhadap penyaluran KPR di Indonesia.
2. Suku Bunga Pinjaman (SBP):
Variabel SBP memperoleh nilai probabilitas $0.0056 < \alpha = 5\%$ (0.05) dan koefisien bernilai positif. Dapat disimpulkan bahwa dalam jangka panjang Suku Bunga Pinjaman berpengaruh negatif terhadap penyaluran KPR di Indonesia.
3. Indeks Harga Properti Residensial (IHPR):
Hasil pengolahan data pada tabel di atas, menunjukkan hasil variabel IHPR memperoleh nilai probabilitas $0.0042 < \alpha = 5\%$ (0.05) dan koefisien bernilai negatif. Dapat disimpulkan bahwa secara parsial dalam jangka panjang IHPR berpengaruh negatif terhadap penyaluran KPR di Indonesia.

Uji Simultan

Nilai probabilitas sebesar $0,00266 < \text{ambang signifikansi } \alpha = 5\% (0,05)$ ditampilkan pada Tabel 3. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa penyaluran KPR jangka pendek dan jangka panjang di Indonesia dipengaruhi secara signifikan oleh PDB, suku bunga kredit, dan IHPR secara bersamaan.

Koefisien Determinasi (R²)

Berdasarkan tabel 3, diperoleh koefisien determinasi (R²) sebesar 0.53882, diartikan bahwa dalam jangka pendek maupun jangka panjang, variabel PDB, Suku Bunga Pinjaman, dan IHPR mampu menjelaskan variabel penyaluran KPR sebesar 54% dan sisanya 46% dijelaskan oleh variabel lain yang tidak dimasukkan ke dalam model estimasi.

Uji Asumsi Klasik

Uji Normalitas

Hasil pengujian normalitas dengan Uji Jarque-Bera dapat dilihat pada tabel 4, menunjukkan bahwa pada hasil pengujian nilai probabilitas sebesar $0.654882 > \alpha = 5\% (0.05)$, disimpulkan bahwa residual hasil regresi tersebut terdistribusi normal.

Tabel 4. Hasil Uji Normalitas

Probability	Keterangan
0.654882	Normal

Uji Multikolinearitas

Hasil nilai VIF pada tabel 5, menunjukkan bahwa dalam jangka pendek tidak terdapat multikolinearitas. Namun dalam jangka panjang, ditunjukkan VIF yang lebih besar dari 10 dan menandakan adanya multikolinearitas. Meskipun demikian, hal ini tidak secara otomatis menunjukkan bahwa multikolinearitas adalah masalah serius. Sebagaimana disebutkan dalam buku (Gujarati, 2013), jika tujuan utama dari analisis regresi adalah prediksi atau peramalan, maka multikolinearitas bukanlah masalah yang serius. Oleh karena itu, data penelitian ini tetap dapat diandalkan untuk analisis regresi.

Tabel 5. Hasil Uji Multikolinearitas

Variable	Centered VIF
C	NA
D(PDB)	1.703
D(SBP)	1.178
D(IHPR)	1.142
(PDB(-1))	32.201
SBP(-1)	14.777

Sumber: Hasil Olahan Eviews 13

Uji Heteroskedastisitas

Hasil Uji Heteroskedastisitas pada tabel 4.8, menunjukkan nilai probabilitas Chi-Square pada Obs*R-Squared sebesar $0.566 > \alpha = 5\%$ (0.05), maka dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat heteroskedastisitas pada penelitian ini.

Tabel 6. Hasil Uji Heteroskedastisitas

F-statistic	0.760276	Prob. F(7,18)	0.6249
Obs*R-squared	5.776966	Prob. Chi-Square(7)	0.566
Scaled explained SS	4.281511	Prob. Chi-Square(7)	0.7468

Sumber: Hasil Olahan Eviews 13

Uji Autokorelasi

Hasil Uji Autokorelasi pada tabel 6, menunjukkan prob. *Chi-Square* pada *Obs*R Square* sebesar $0.0998 > \alpha = 5\%$ (0.05). Maka disimpulkan bahwa tidak terjadi masalah autokorelasi pada penelian ini.

Tabel 7. Hasil Uji Autokorelasi

F-statistic	1.881967	Prob. F(2,24)	0.1741
Obs*R-squared	4.609353	Prob. Chi-Square(2)	0.0998

Sumber: Hasil Olahan Eviews 13

Tabel 8. Rekapitulasi Hasil Estimasi ECM

Variabel	Jangka Pendek		
	Koefisien	Kesesuaian Hipotesis	Pengaruh
PDB	0.15559	Sesuai	Signifikan
Suku Bunga Pinjaman	0.00158	Tidak Sesuai	Tidak Signifikan
IHPR	0.00095	Tidak Sesuai	Tidak Signifikan
Variabel	Jangka Panjang		
	Koefisien	Kesesuaian Hipotesis	Pengaruh
PDB	-0.11079	Tidak Sesuai	Tidak Signifikan
Suku Bunga Pinjaman	-0.29457	Sesuai	Signifikan
IHPR	-0.28722	Sesuai	Signifikan

PEMBAHASAN

Pengaruh PDB terhadap Penyaluran KPR di Indonesia

Dalam jangka pendek, PDB memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap penyaluran KPR. Artinya, jika PDB meningkat, penyaluran KPR juga akan meningkat. Temuan ini sejalan dengan teori ekonomi dan didukung oleh penelitian Adelia & Fazaalloh (2023) yang menunjukkan hubungan positif antara PDB dan kredit perbankan. Peningkatan PDB mendorong pertumbuhan kredit perbankan, termasuk KPR, karena pertumbuhan ekonomi menghasilkan lebih banyak transaksi dan meningkatkan tabungan domestik. Stabilitas ekonomi menciptakan lingkungan investasi yang baik dan merangsang konsumsi rumah tangga, sehingga meningkatkan penyaluran KPR. Peningkatan pendapatan juga mendorong konsumsi, yang meningkatkan jumlah dan nominal kredit yang ditawarkan, karena kemampuan pengembalian kredit lebih terjamin.

Namun, dalam jangka panjang, PDB justru berpengaruh negatif terhadap penyaluran KPR di Indonesia. Penelitian Rahadian et al (2017) menyatakan bahwa kenaikan PDB dapat menyebabkan kenaikan harga rumah, yang mendorong perbankan mengurangi penyaluran KPR untuk mencegah inflasi berlebihan. Inflasi yang tinggi dapat mengancam stabilitas ekonomi dan menurunkan PDB. Bank sentral mungkin menaikkan suku bunga untuk mengendalikan inflasi, membuat KPR lebih mahal dan mengurangi minat masyarakat untuk mengambil KPR. Penyaluran KPR yang tidak terkendali juga dapat meningkatkan risiko gagal bayar dan mengurangi kemampuan bank untuk menyalurkan KPR. Selama periode penelitian, PDB tidak berpengaruh signifikan terhadap penyaluran KPR di Indonesia.

Dampak Suku Bunga terhadap Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah di Indonesia

Penyaluran KPR jangka pendek di Indonesia tidak terpengaruh oleh suku bunga pinjaman. Penelitian Adelia & Fazaalloh (2023) menunjukkan bahwa suku bunga pinjaman tidak memiliki dampak yang nyata terhadap penyaluran KPR jangka pendek, yang mendukung hal ini. Karena perumahan masih menjadi kebutuhan primer dan bank mematuhi standar Bank Indonesia tentang suku bunga yang direkomendasikan, masyarakat terus mengajukan KPR.

Dalam jangka panjang menunjukkan bahwa suku bunga pinjaman berpengaruh negatif terhadap penyaluran KPR. Penelitian (Rombe, 2021) dan Novianti (2020) juga menemukan bahwa suku bunga pinjaman memiliki pengaruh negatif dan signifikan terhadap penyaluran KPR. Suku bunga tinggi meningkatkan biaya pinjaman dan besaran cicilan, sehingga menurunkan permintaan kredit. Akibatnya, masyarakat mungkin enggan membeli rumah dan lebih memilih menyimpan uang di bank. Suku bunga tinggi juga meningkatkan risiko kredit, membuat bank lebih selektif dalam menyalurkan kredit.

Pengaruh Indeks Harga Properti Residensial terhadap Penyaluran KPR di Indonesia

Dalam jangka pendek, IHPR tidak berpengaruh terhadap penyaluran KPR di Indonesia. Penelitian Adelia & Fazaalloh(2023) juga mendukung temuan ini, menjelaskan bahwa harga properti tidak signifikan mempengaruhi penyaluran KPR dalam jangka pendek. Meskipun ada hubungan positif antara harga properti dan penyaluran KPR, perbankan mengikuti aturan Bank Indonesia dalam mengatur penyaluran KPR dan suku bunga pinjaman, sehingga tidak terlalu sensitif terhadap perubahan harga properti dalam jangka pendek.

Namun, dalam jangka panjang menunjukkan bahwa IHPR berpengaruh negatif dan signifikan terhadap penyaluran KPR di Indonesia. Penelitian Rahima (2021) juga menemukan bahwa IHPR berpengaruh negatif dan signifikan terhadap penyaluran KPR. Ketika harga rumah turun, permintaan KPR meningkat karena orang lebih termotivasi untuk membeli rumah. Namun, banyak pembeli masih mengandalkan KPR karena harga properti tetap tinggi. Bank cenderung meningkatkan penyaluran KPR saat harga rumah rendah karena risiko kredit dianggap lebih rendah. Sebaliknya, saat harga rumah naik, jumlah pinjaman yang diberikan bank juga meningkat, meningkatkan risiko kredit. Untuk mengurangi

risiko ini, bank cenderung menurunkan penyaluran KPR ketika harga rumah tinggi. Dengan demikian, bank dapat memastikan hanya memberikan pinjaman kepada peminjam dengan profil risiko yang lebih rendah, menjaga keseimbangan dan keberlanjutan portofolio kredit mereka dalam jangka panjang.

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Menurut temuan studi yang menggunakan Model Koreksi Kesalahan, hanya PDB yang memiliki dampak positif dan signifikan dalam jangka pendek terhadap penyaluran KPR di Indonesia. Namun, penyaluran KPR jangka panjang di Indonesia secara signifikan dipengaruhi secara negatif oleh suku bunga pinjaman dan Indeks Harga Properti Hunian. Studi ini menunjukkan bahwa karena kenaikan biaya real estat dapat menyebabkan inflasi, bank harus mengaturnya. Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) harus diawasi secara ketat untuk menghindari penyaluran kredit yang berlebihan dan lonjakan harga properti, yang telah menjadi faktor utama dalam krisis finansial seperti krisis Asia 1997/1998 dan krisis subprime mortgage di Amerika Serikat 2008. Peran perbankan sangat penting dalam mengatur volume kredit melalui kebijakan moneter, dengan menerapkan kebijakan yang menjaga keseimbangan antara pertumbuhan kredit dan stabilitas harga properti. Untuk penelitian lanjutan, disarankan menambahkan variabel perbankan seperti Non-Performing Loan (NPL), Loan-to-Value (LTV), dan Dana Pihak Ketiga (DPK) untuk memahami risiko kredit. Selain itu, variabel pertumbuhan penduduk dan pendapatan masyarakat juga dapat dipertimbangkan untuk memberikan gambaran lebih komprehensif mengenai faktor-faktor yang memengaruhi penyaluran KPR di Indonesia.

PENELITIAN LANJUTAN

Masih melakukan penelitian lanjutan untuk mengetahui lebih jauh tentang Analisis Pengaruh Produk Domestik, Suku Bunga Pinjaman, dan Indeks Harga Properti Residensial terhadap Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah di Indonesia Periode 2015:TW.I – 2023:TW.III

DAFTAR PUSTAKA

- Adelia, P., & Fazaalloh, A. M. (2023). Determinan Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di Indonesia (Periode 2012-2021). *Jurnal Ekonomi, Keuangan, Dan Perbankan*, 2(2), 317-329.
- Anastasia, N., & Hidayat, F. (2019). Hubungan Indeks Harga Properti Residensial Dan Kredit Perbankan. *Jurnal Ekonomi Dan Keuangan*, 3(1), 95-111. <https://doi.org/10.24034/J25485024.Y2019.V3.I1.3998>
- Belke, A., & Polleit, T. (2009). Monetary Economics In Globalised Financial Markets. <https://doi.org/10.1007/978-3-540-71003-5>
- BPS. (2020). *Proyeksi Penduduk Indonesia 2020-2050 : Hasil Sensus Penduduk 2020*.
- Case, K., Fair, R., & Oster, S. (2019). *Principles Of Economics, Global Edition- Pearson (2019) (Thirteenth)*.

- Dawood, T. C. (2023). The Short And Long Run Relationship Between House Prices And Bank Credit Emerging Market Economies: A Comparative Study. October 2018.
- Demak, Kumaat, M. (2018). Pengaruh Suku Bunga Deposito, Jumlah Uang Beredar, Dan Inflasi Terhadap Nilai Tukar Rupiah Terhadap Dollar. *Ilmiah Efisiensi*, 181-182.
- Dwi Indri Novianti. (2020). Analisis Indeks Harga Properti (IHPR), Suku Bunga Kredit, Dan Instrumen Makroprudensial Loan To Value Terhadap Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Periode 2012-2019.
- Fourtiena, E., & Wisana, I. D. G. K. (2021). Subsidi Perumahan, Migrasi Dan Permintaan Rumah Studi Kasus Program Kpr Bersubsidi Di Indonesia. *Jurnal Kebijakan Ekonomi*, 16(2), 7. <https://Scholarhub.Ui.Ac.Id/Jkeavailableat:Https://Scholarhub.Ui.Ac.Id/Jke/Vol16/Iss2/7>
- Gujarati, D. N., & Porter, D. C. (2013). Basic Econometrics. In *Introductory Econometrics: A Practical Approach* (Fift Editi).
- Hodijah. (2015). Analisis Penanaman Modal Asing Di Indonesia Dan Pengaruhnya Terhadap Nilai Tukar Rupiah. *Paradigma Ekonometrika*, 2(10), 350-362.
- Kosasih, J. I. (2004). Mengupas Tuntas (Kredit Komersial Dan Konsumtif Dalam Perjanjian Kredit Bank). (Cetakan Pe). Mandar Maju.
- Kumar, N. P., & Padhi, P. (2012). The Impact Of Macroeconomic Fundamentals On Stock Prices Revisited: An Evidence From Indian Data. *Eurasian Journal Of Business And Economics*, 5(10), 25-44.
- Kurniawan, I. (1992). Credit Risk. 8-32.
- Landa, Putro, H. (2017). Pengaruh Jumlah Uang Beredar Dan Suku Bunga BI Terhadap Kurs Rupiah Di Indonesia Periode 2005- 2014. Riau University.
- Latumaerissa, J. R. (2015). Perekonoian Indonesia Dan Dinamika Ekonomi Global.
- Mankiw, G. (2000). Pengantar Ekonommi Jilid 2. Erlangga.
- Nopirin. (1987). *Ekonomi Moneter* Buku Dua. BPFE UGM.
- Nurpita, A., & Oktavia, R. (2021). Analisis Hubungan Jumlah Penduduk, Pertumbuhan Ekonomi Dan Inflasi Terhadap Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Dan Kredit Pemilikan Apartemen (Kpa). *Jurnal Gama Societa*, 4(2), 14. <https://Doi.Org/10.22146/Jgs.67512>
- Putra, A. M. (2018). Pengaruh Inflasi, PDB, Dan Suku Bunga Kredit Terhadap Penyaluran Kredit Bank Umum Di Indonesia (2007-2016). *Jurnal Ilmiah Ilmu Ekonomi*, 9-10.
- Putra, I. G. O. P., & Rustariyuni, S. D. (2014). Penyaluran Kredit Modal Kerja Pada Bpr Di Provinsi Bali Tahun 2009-2014. *E-Jurnal EP UNUD*, 4(5), 451-464.

- Rahadian, S., Djati, R., & Kamal, M. (2017). ANALISIS PENGARUH ROA, NPL, SUKU BUNGA BANK INDONESIA (BI RATE), DAN PERTUMBUHAN EKONOMI (GDP) TERHADAP PENYALURAN KREDIT KPR (Studi Pada Bank Persero Periode 2011-2015). *Diponegoro Journal Of Management*, 6(3), 1-7. [Http://Ejournal-S1.Undip.Ac.Id/Index.Php/Dbr](http://Ejournal-S1.Undip.Ac.Id/Index.Php/Dbr)
- Rahima, A. (2021). Analisis Faktor Yang Memengaruhi Pertimbangan Konsumen Dalam Menggunakan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah. *Mega Aktiva: Jurnal Ekonomi Dan Manajemen*, 10(2), 102. [Https://Doi.Org/10.32833/Majem.V10i2.207](https://doi.org/10.32833/Majem.V10i2.207)
- Rim, J. (2024). Comparative Dynamics Of Housing Finance: A Cross-Country Analysis. *Journal Of International Financial Markets, Institutions And Money*, 94(May). [Https://Doi.Org/10.1016/J.Intfin.2024.102010](https://doi.org/10.1016/j.intfin.2024.102010)
- Rombe, J. B. (2021). ANALISIS PENGARUH SUKU BUNGA KPR DAN PRODUK DOMESTIK BRUTO TERHADAP PENYALURAN KPR DI INDONESIA TAHUN 2014:Q1 - 2020:Q4. 21(7), 90-101.
- Sutikno, R. P., Siregar, H., & Firdaus, M. (2017). Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penyaluran Kredit Bank Umum Milik Negara Periode Tahun 2004 - 2012. *Jurnal Manajemen*, 19(3), 398. [Https://Doi.Org/10.24912/Jm.V19i3.40](https://doi.org/10.24912/Jm.V19i3.40)
- Widarjono, A. (2013). *Ekonometrika Pengantar Dan Aplikasinya (Edisi Ke-4)*. UPP STIM YKPN.