



**DETERMINASI PENYALURAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH
(KPR) BANK PERSERO DI INDONESIA PERIODE
2008.1-2015.11: PENDEKATAN *ERROR*
*CORRECTION MODEL***

SKRIPSI

Oleh

Miftahul Hidayah

NIM 120810101052

**PROGRAM STUDI EKONOMI PEMBANGUNAN
JURUSAN ILMU EKONOMI DAN STUDI PEMBANGUNAN
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS JEMBER
2016**



**DETERMINASI PENYALURAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH
(KPR) BANK PERSERO DI INDONESIA PERIODE
2008.1-2015.11: PENDEKATAN *ERROR*
*CORRECTION MODEL***

SKRIPSI

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi salah satu syarat
untuk menyelesaikan Program Studi Ekonomi Pembangunan (S1)
dan memperoleh gelar sarjana Ekonomi

Oleh

Miftahul Hidayah

NIM 120810101052

**PROGRAM STUDI EKONOMI PEMBANGUNAN
JURUSAN ILMU EKONOMI DAN STUDI PEMBANGUNAN
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS JEMBER
2016**

PERSEMBAHAN

Dengan segala kerendahan hati dan ucap syukur yang tak terhingga pada Allah SWT, skripsi ini saya persembahkan untuk:

1. Ibunda Rukiyah dan Ayahanda Almarhum Chomsun tercinta, yang telah senantiasa mendokan serta memberikan kasih sayang dan pengorbanan yang tak terhingga selama ini,
2. Kakak-kakakku Syarifatul Ulya, Mutaalimah, dan Rif Kotul Jannah yang telah memberikan motivasi, dukungan moral, dan pengorbanan selama ini,
3. Guru-guru sejak Taman Kanak-kanak sampai Perguruan Tinggi terhormat, yang telah memberikan ilmu dan membimbing dengan penuh kesabaran, dan
4. Almamater Fakultas Ekonomi Universitas Jember.

MOTTO

Sesungguhnya Allah tidak akan mengubah nasib suatu kaum kecuali kaum itu sendiri yang mengubah apa yang ada pada diri mereka
(Terjemahan Surah Ar-ra'ad:11)

Keberhasilan dan kesuksesan adalah hak semua orang, kalian tidak perlu berpikir darimana asal kalian, siapa orang tua kalian, apapun status keluarga kalian, kalian berhak untuk berhasil, karena Tuhan itu Maha Adil.
(Tri Rismaharini)

Don't worry about being successful but work toward being significant and the success will naturally follow
(Oprah Winfrey)

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Miftahul Hidayah

Nim : 120810101052

menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang berjudul: “Determinasi Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Persero di Indonesia Periode 2008.1-2015.11: Pendekatan *Error Correction Model*” adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika dalam pengutipan substansi disebutkan sumbernya, dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata di kemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 29 Maret 2016

Yang menyatakan

Miftahul Hidayah
NIM 120810101052

SKRIPSI

**DETERMINASI PENYALURAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH
(KPR) BANK PERSERO DI INDONESIA PERIODE
2008.1-2015.11: PENDEKATAN *ERROR*
*CORRECTION MODEL***

Oleh
Miftahul Hidayah
120810101052

Pembimbing

Dosen Pembimbing I : Dr. Zainuri, M.Si

Dosen Pembimbing II : Aisah Jumiati, SE, MP

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

Judul Skripsi : Determinasi Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR)
Bank Persero di Indonesia Periode 2008.1-2015.11:
Pendekatan *Error Correction Model*

Nama Mahasiswa : Miftahul Hidayah
NIM : 120810101052
Fakultas : Ekonomi
Jurusan : Ilmu Ekonomi dan Studi Pembangunan
Konsentrasi : Ekonomi Moneter
Tanggal Persetujuan : 29 Maret 2016

Pembimbing I

Pembimbing II

Dr. Zainuri, M.Si
NIP. 19640325198902101

Aisah Jumiati, SE. MP
NIP. 19680926199402002

Mengetahui,
Ketua Jurusan

Dr. Sebastiana Viphindrartin, M.Kes
NIP. 19641108 198902 2 001

PENGESAHAN

Judul Skripsi

**DETERMINASI PENYALURAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH
(KPR) BANK PERSERO DI INDONESIA PERIODE
2008.1-2015.11: PENDEKATAN *ERROR*
*CORRECTION MODEL***

Yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : Miftahul Hidayah

NIM : 120810101052

Jurusan : Ilmu Ekonomi dan Studi Pembangunan

telah dipertahankan di depan panitia penguji pada tanggal:

15 April 2016

dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima sebagai kelengkapan guna memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi pada Fakultas Ekonomi Universitas Jember.

Susunan Panitia Penguji

1. Ketua : Dr. Lilis Yuliati SE., M.Si.
NIP. 196907181995122001 (.....)
2. Sekretaris : Dr. Rafael Purtomo S. M.Si.
NIP. 195810241988031001 (.....)
3. Anggota : Dra. Nanik Istiyani M.Si.
NIP. 196101211987022002 (.....)

Foto 4 X 6
warna

Mengetahui/Menyetujui,
Universitas Jember
Fakultas Ekonomi
Dekan,

Dr. Moehammad Fathorrazi, M.Si
NIP. 19630614 1 199002 1 001

Determinasi Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Persero di Indonesia Periode 2008.1-2015.11: Pendekatan Error Correction Model

Miftahul Hidayah

*Jurusan Ilmu Ekonomi dan Studi Pembangunan, Fakultas Ekonomi,
Universitas Jember*

ABSTRAK

Bank Persero merupakan bagian dari Bank Umum yang memiliki fungsi intermediasi khususnya dalam fungsi menyalurkan kredit. Dalam perkembangannya Bank Persero lebih banyak menyalurkan dananya untuk kredit ke sektor yang non produktif atau kredit konsumsi. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan bagian dari kredit konsumsi, dimana kredit ini muncul karena dorongan permintaan rumah yang semakin meningkat. Peningkatan permintaan rumah dipicu oleh semakin meningkatnya kebutuhan rumah, baik kebutuhan untuk tempat tinggal maupun untuk investasi. Sehingga hal tersebut mendorong perbankan di Indonesia khususnya Bank Persero meningkatkan penyaluran kreditnya dalam kredit pemilikan rumah. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pengaruh dari variabel internal yaitu dana pihak ketiga dan *capital adequacy ratio*, serta pengaruh dari variabel eksternal yaitu inflasi dan suku bunga (*BI Rate*). Penelitian ini fokus pada dua analisis yaitu analisis statistik deskriptif dan analisis kuantitatif dengan menggunakan metode *Error Correction Model* (ECM). Estimasi ECM menunjukkan pengaruh variabel yang digunakan baik dalam jangka pendek maupun jangka panjang. Hasil Estimasi ECM dalam jangka pendek menunjukkan bahwa terdapat kesenjangan aksi-reaksi sehingga penyaluran kredit pemilikan rumah (KPR) didominasi oleh variabel internal yaitu dana pihak ketiga dan *capital adequacy ratio* dengan masing-masing koefisien yang berbeda. Selanjutnya untuk estimasi ECM dalam jangka panjang didominasi oleh dana pihak ketiga dan inflasi, sedangkan untuk variabel lainnya tidak berpengaruh terhadap penyaluran kredit pemilikan rumah. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa besar kecilnya penyaluran kredit pemilikan rumah (KPR) Bank Persero di Indonesia dipengaruhi oleh sumber dana yaitu dana pihak ketiga. Sehingga sumber dana bank Persero akan mempengaruhi kebijakan bank dalam penyaluran kredit di Indonesia.

Kata kunci: penyaluran kredit pemilikan rumah, bank persero, dana pihak ketiga.

*Determination Mortgage Lending (KPR) Distribution State Banks In Indonesia
Period 2008.1-2015.11: Error Correction Model Approach*

Miftahul Hidayah

*Jurusan Ilmu Ekonomi dan Studi Pembangunan, Fakultas Ekonomi,
Universitas Jember*

ABSTRACT

State Banks is part of a commercial bank that has intermediation, especially in the functioning of the credit channel. In the development of State Bank to channel more funds for loans to non-productive sectors or consumer credit. Mortgage Lending (KPR) is part of the consumer credit, where credit is emerging as boost the demand for housing is increasing. The increase in housing demand triggered by the growing needs of an increasingly complex, both the need for a place to stay as well as for investment. So that it encouraged banks in Indonesia, especially state bank increase lending in mortgages. The purpose of this study was to determine the effect of internal variables that third party and adequacy capital ratio, as well as the influence of external variables, namely inflation and interest rate (BI Rate). This study focused on two analyzes are descriptive statistical analysis and quantitative analysis using the Error Correction Model (ECM). ECM Estimates show the influence of the variables used in both the short and long term. ECM Estimation results in the short term shows that there is a gap of action-reaction thus lending (mortgage) is dominated by the internal variable that third party funds and capital adequacy ratio with each of the different coefficients. Furthermore, for the estimation of ECM in the long term is dominated by third-party funds and inflation, while for the other variables did not affect the distribution of mortgages. It can be concluded that the size of the loan portfolio (mortgage) State Banks in Indonesia affected by sources of funds are deposits. State bank funding sources so as to affect policy tires in lending in Indonesia.

Keywords: distribution of mortgages, state bank, third-party funds.

RINGKASAN

Determinasi Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Persero di Indonesia Periode 2008.1-2015.11: Pendekatan *Error Correction Model* ; Miftahul Hidayah., 120810101052; 2016; 128 halaman; Program Studi Ekonomi Pembangunan Jurusan Ilmu Ekonomi dan Studi Pembangunan Fakultas Ekonomi Universitas Jember.

Negara besar seperti Amerika Serikat pernah mengalami krisis, krisis tersebut dinamakan krisis *subprime mortgage*, krisis yang diawali oleh adanya krisis gagal bayar dari kredit properti terutama perumahan, sempat mengganggu aktivitas perekonomiannya. Berkenaan dengan hal itu di Indonesia sendiri khususnya sektor perbankan yang memiliki peran sebagai lembaga intermediasi yaitu sebagai lembaga penampung dana dan lembaga penyalur dana dalam bentuk kredit. Berkaitan dengan kredit, perbankan di Indonesia juga memberikan fasilitas pembiayaan dalam kredit pemilikan rumah (KPR), dimana kredit pemilikan rumah merupakan bagian dari kredit konsumsi, yang khusus dalam pembiayaan untuk pemilikan rumah baik untuk tempat tinggal maupun investasi. Fasilitas kredit ini direspon dengan baik oleh perbankan di Indonesia terutama Bank Persero. Bank Persero merupakan bank yang sebagian atau seluruh asetnya dimiliki oleh negara, dalam perkembangannya kredit pemilikan rumah ini memberikan kontribusi tersendiri dalam profitabilitas Bank Persero. Bank Persero merupakan bank yang memberikan penyaluran kredit pemilikan rumah terbesar dibandingkan dengan jenis bank yang lainnya. Selain itu dengan adanya penyaluran kredit pemilikan rumah juga memudahkan masyarakat Indonesia pada khususnya dalam memenuhi kebutuhan pembelian rumah baik sebagai tempat tinggal maupun sebagai lahan investasi. Sehingga hal tersebut perlu adanya kajian lebih mendalam mengenai determinasi penyaluran kredit pemilikan rumah.

Dalam perkembangannya penyaluran kredit tentunya didukung dengan kebijakan permodalan, sumber dana, laba, dan kebijakan moneter. Kebijakan permodalan perbankan di Indonesia dipengaruhi oleh struktur kepemilikan. Selain permodalan, dalam menyalurkan kredit pemilikan rumah juga dipengaruhi oleh kebijakan sumber dana, dalam hal ini dana pihak ketiga. Dana pihak ketiga

merupakan sumber dana yang berasal dari pihak ketiga dalam hal ini masyarakat yang digunakan untuk kegiatan aktivitas perbankan termasuk kredit. Berdasarkan Laporan Perbankan selama kurun waktu delapan tahun terakhir menunjukkan bahwa dana pihak ketiga Bank Persero mengalami peningkatan sumber dana tersebut tentunya akan meningkatkan pula fungsi intermediasi bank dalam bentuk kredit. Kebijakan moneter dalam hal ini inflasi dan suku bunga *BI Rate* juga menjadi perhitungan bank dalam menyalurkan kreditnya. Besarnya nilai inflasi dan suku bunga *BI Rate* mengindikasikan kondisi perekonomian dalam kondisi yang kurang baik atau kurang stabil. Sehingga hal itu akan mempengaruhi besar kecilnya penyaluran kredit.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui pengaruh perilaku dari variabel internal yaitu dana pihak ketiga serta permodalan (*CAR*) dan variabel eksternal inflasi dan suku bunga *BI Rate* terhadap penyaluran kredit pemilikan rumah Bank Persero di Indonesia. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis statistik deskriptif dan metode analisis kuantitatif dengan metode *Error Correction Model* (*ECM*), dimana metode kuantitatif tersebut digunakan untuk mengetahui gambaran seberapa besar pengaruh antara variabel independen terhadap variabel dependen.

Hasil Estimasi dengan menggunakan metode *ECM* terdiri dari dua yaitu dalam jangka pendek dan dalam jangka panjang. Hasil estimasi *ECM* dalam jangka pendek menunjukkan pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen menunjukkan bahwa determinasi penyaluran kredit pemilikan rumah didominasi oleh variabel dana pihak ketiga dan permodalan (*CAR*), dengan masing-masing koefisien positif dan negatif. Hasil estimasi *ECM* dalam jangka panjang menunjukkan bahwa perilaku Bank Persero dalam menjalankan fungsi intermediasi penyaluran kredit pemilikan rumah didominasi oleh pengaruh dana pihak ketiga dan inflasi dengan masing masing koefisien positif dan negatif. Variabel suku bunga *BI Rate* baik dalam jangka pendek maupun jangka panjang tidak memiliki pengaruh terhadap kredit pemilikan rumah.

PRAKATA

Puji Syukur kehadirat Allah SWT atas segala rahmat dan karunia-Nya, sholawat serta salam semoga tetap tercurah kepada baginda Rasullullah Muhammad SAW, sehingga penulis dalam menyelesaikan skripsi dengan judul “*Determinasi Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Persero di Indonesia Periode 2008.1-2015.11: Pendekatan Error Correction Model*”. Skripsi ini disusun guna memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi dan Studi Pembangunan di Fakultas Ekonomi Universitas Jember.

Penyusunan skripsi ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak baik itu berupa motivasi, nasehat, tenaga, pikiran, materi, dan saran maupun kritik yang membangun. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati, penulis mengucapkan termikasih kepada:

1. Bapak Dr. Zainuri, M,Si selaku Dosen Pembimbing I yang telah bersedia memberikan arahan serta meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk memberikan bimbingan, saran, kritik dan pengarahan dengan penuh keikhlasan, ketulusan dan kesabaran dalam menyelesaikan skripsi ini. Sehingga mempermudah penulis dalam penyusunan skripsi ini. Serta terimakasih atas bantuan dan dukungan selama ini sehingga penulis bisa mendapatkan pembelajaran dan pengalaman.
2. Ibu Aisah Jumiati, SE. MP selaku Dosen Pembimbing II yang telah bersedia memberikan arahan serta meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran, kritik dan pengarahan dengan penuh kesabaran.
3. Bapak Dr. M. Fathorrazi, SE., M.Si selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Jember
4. Ibu Dr. Sebastiana Viphindrartin, M.Kes selaku Ketua Jurusan Ilmu Ekonomi dan Studi Pembangunan Universitas Jember.
5. Seluruh Bapak dan Ibu dosen beserta staf karyawan di lingkungan Fakultas Ekonomi Universitas Jember serta Perpustakaan Fakultas Ekonomi dan Perpustakaan Pusat.

6. Ibunda Rukiyah, Ayahanda Almarhum Chomsun, dan Kakak-kakakku Syarifatul Ulya, Mutaalimah, dan Rif Kotul Jannah beserta seluruh keluarga besarku terimakasih yang tak terhingga ananda ucapkan atas doa, dukungan, kasih sayang, kerja keras, kesabaran dan pengorbanan selama ini.
7. Sahabat-sahabatku Riki, Masruroh, Diana dan keluarga Pandawa terimakasih telah menjadi sahabat berbagi pengalaman, serta sabar dan rela meluangkan waktu dalam mendengarkan keluh kesah penulis dan menjadi penyemangat dikala penulis berada dalam kondisi *down*.
8. Keluarga baruku Ana, Rieres, Endang, Sunda, Vandem, Bareb, Luthfi, Panji, Bayu dan Yayan, terimakasih untuk segala perhatian, cerita kenangan dan berbagai pengalaman hidup serta keberanian dalam melihat dunia dari sudut pandang lain, terimakasih.
9. Seluruh teman-teman seperjuangan konsentrasi moneter dan teman-teman di Jurusan Ilmu Ekonomi dan Studi Pembangunan Nila, Agung, Eka, Rani dan teman-teman yang lainnya tidak dapat disebutkan satu persatu terima kasih semuanya,
10. Keluarga KKN 152 Arif, Nasaa, Dinda, Yeni, April, Ifa dan teman-teman lainnya tidak dapat disebutkan satu persatu, terimakasih cerita dan pengalaman hidup bersama dalam satu atap, serta semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Akhir kata tidak ada sesuatu yang sempurna didunia ini, penulis menyadari atas segala kekurangan dalam penulisan skripsi ini. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun penulis harapkan bagi penyempurnaan tugas akhir ini. Akhirnya, penulis berharap semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat dan tambahan pengetahuan bagi penulisan karya tulis selanjutnya Amin.

Jember 29 Maret 2016

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iii
HALAMAN MOTO	iv
HALAMAN PERNYATAAN	v
HALAMAN PEMBIMBING SKRIPSI	vi
HALAMAN TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI	vii
HALAMAN PENGESAHAN	viii
ABSTRAK	ix
ABSTRACT	x
RINGKASAN	xi
PRAKATA	xiii
DAFTAR ISI	xv
DAFTAR TABEL	xviii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xx
BAB 1. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah	10
1.3 Tujuan Penelitian	11
1.4 Manfaat penelitian	11
BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA	12
2.1 Landasan Teori	12
2.1.1 Konsep Lembaga Perbankan	12
2.1.2 Teori Permintaan dan Penawaran Uang	14
2.1.3 Teori Inflasi	24
2.1.4 Teori Tingkat Suku Bunga.....	31
2.2 Penelitian Sebelumnya	35

2.3	Kerangka Konseptual	40
2.4	Hipotesis Penelitian	43
BAB 3.	METODE PENELITIAN	44
3.1	Jenis Penelitian	44
3.2	Jenis dan Sumber Data	44
3.3	Spesifikasi Model Penelitian	45
3.4	Metode Analisis Data	46
3.4.1	Metode Analisis Statistik Deskriptif	46
3.4.2	Metode Analisis Kuantitatif	46
3.5	Analisis Model Dinamis	47
3.5.1	Uji Statistik Penting	47
1.	Uji Akar-Akar Unit	47
2.	Uji Derajat Integrasi	48
3.	Uji Kointegrasi	49
3.5.2	<i>Error Correction Model</i> (ECM)	50
3.6	Uji Asumsi Klasik	52
3.6.1	Uji Multikolinieritas	52
3.6.2	Uji Heteroskedastisitas	52
3.6.3	Uji Autokorelasi	53
3.6.4	Uji Normalitas	53
3.7	Definisi Variabel Operasional dan Pengukuran	53
BAB 4.	PEMBAHASAN	55
4.1	Gambaran Kondisi Perbankan di Indonesia Terhadap Penyaluran Kredit Pasca Krisis 2008	55
4.1.1	Deskripsi Perkembangan Struktur dan Kinerja Perbankan di Indonesia	58
1.	Perkembangan Struktur Perbankan Nasional	58
2.	Perkembangan Kinerja Perbankan	61
4.1.2	Perkembangan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Kebijakan <i>Loan To Value</i> di Indonesia	66
1.	Perkembangan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Indonesia	66

2. Perkembangan Kebijakan <i>Loan To Value</i> (LTV) Sebagai Pengendali Kredit	69
4.1.3 Dinamika Bank Persero di Indonesia.....	72
4.2 Hasil Model Determinasi Kredit Pemilikan	
Rumah (KPR) Bank Persero di Indonesia	81
4.2.1 Hasil Analisis Statistik Deskriptif.....	81
4.2.2 Hasil Uji Stasioneritas Data	83
4.2.3 Hasil Estimasi Metode <i>Error Corection Model</i> (ECM)	85
4.2.4 Hasil Uji Asumsi Klasik	92
4.3 Diskusi Determinasi Penyaluran Kredit Pemilikan	
Rumah Bank Persero (KPR) di Indonesia.....	94
BAB 5. PENUTUP	105
5.1 Kesimpulan.....	105
5.2 Saran	106
DAFTAR PUSTAKA	108
LAMPIRAN	114

DAFTAR TABEL

Tabel	Uraian	Halaman
2.1	Ringkasan penelitian sebelumnya	38
4.1	Perkembangan Jumlah Bank dan Jumlah Kantor di Indonesia	58
4.2	Jenis Kebijakan Pengendali Kredit di Beberapa Negara.....	69
4.3	Rasio <i>Loan To Value</i> (LTV) Berdasarkan Luas Bangunan	71
4.4	Perkembangan Jumlah Bank dan Jumlah Kantor Bank Persero di Indonesia Tahun 2008-2015.11	73
4.5	Nilai Mean, Median, Maximum dan Standar Deviasi dari masing-masing variabel	81
4.6	Uji Akar-Akar Unit dengan Uji Augmented Dicky Fuller	84
4.7	Uji Derajat Integrasi dengan Uji Augmented Dicky Fuller	84
4.8	Hasil Estimasi ECT pada Tingkat Level	86
4.9	Hasil Estimasi <i>Error Correction Model</i> (ECM) dalam Jangka Pendek	88
4.10	Hasil Estimasi <i>Error Correction Model</i> (ECM) dalam Jangka Panjang	90
4.11	Hasil Estimasi Uji Asumsi Klasik	92

DAFTAR GAMBAR

Gambar	Uraian	Halaman
1.1	Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah dan Jumlah Penduduk Indonesia Tahun 2008-2014	3
1.2	Komposisi Aset Berdasarkan Kelompok Bank Tahun 2013 ..	6
1.3	Fluktuasi Variabel Ekonomi Makro dan Moneter di Indonesia Tahun 2008-2015	9
2.1	Keseimbangan Permintaan dan Penawaran Uang.....	24
2.2	Kerangka Konseptual	42
4.1	Komposisi Aset Perbankan Nasional di Indonesia	60
4.2	Perkembangan <i>Capital Adquacy Ratio</i> (CAR) Bank Umum dan Bank Syariah Tahun 2010Q1-2015Q4	62
4.3	Perkembangan <i>Loan Deposit Ratio</i> (LDR) Bank Umum dan BPR Tahun 2011Q1-2015Q4.....	63
4.4	Perkembangan <i>Return On Asseet</i> (ROA) Tahun 2011Q1-2015Q4	65
4.5	Perkembangan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Total Kredit Konumsi Bank Umum di Indonesia Tahun 2008-2015.11	67
4.6	Perkembangan Total Dana Pihak Ketiga Bank Persero Tahun 2008-2015.11	74
4.7	Perkembangan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Umum dan Bank Persero di Indonesia Tahun 2008-2015.11	76
4.8	Perkembangan <i>Capital Adquacy Ratio</i> (CAR) Bank Persero di Indonesia Tahun 2008-2015.11	78
4.9	Perkembangan Inflasi dan Suku Bunga (<i>BI Rate</i>) Tahun 2008-2015.11	79

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran	Uraian	Halaman
A	Data Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Dana Pihak Ketiga, <i>Capital Adquacy Ratio</i> , Bank Persero di Indonesia dan Inflasi, Suku Bunga <i>BI Rate</i> Tahun 2008.1-2015.11.....	114
B	Statistik Deskriptif Data Dana Pihak Ketiga, <i>Capital Adquacy Ratio</i> , Inflasi dan Suku Bunga <i>BI Rate</i> Terhadap Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Persero di Indonesia	117
C	Hasil Uji Akar-akar Unit dan Derajat Integrasi.....	118
D	Hasil Uji Asumsi Klasik	123
D	Hasil Uji Kointegrasi.....	126
E	Hasil Estimasi ECM dalam Jangka Pendek.....	127
F	Hasil Estimasi ECM Jangka Panjang.....	128
G	Graph Data Dana Pihak Ketiga, <i>Capital Adquacy Ratio</i> dan Inflasi	129

BAB I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

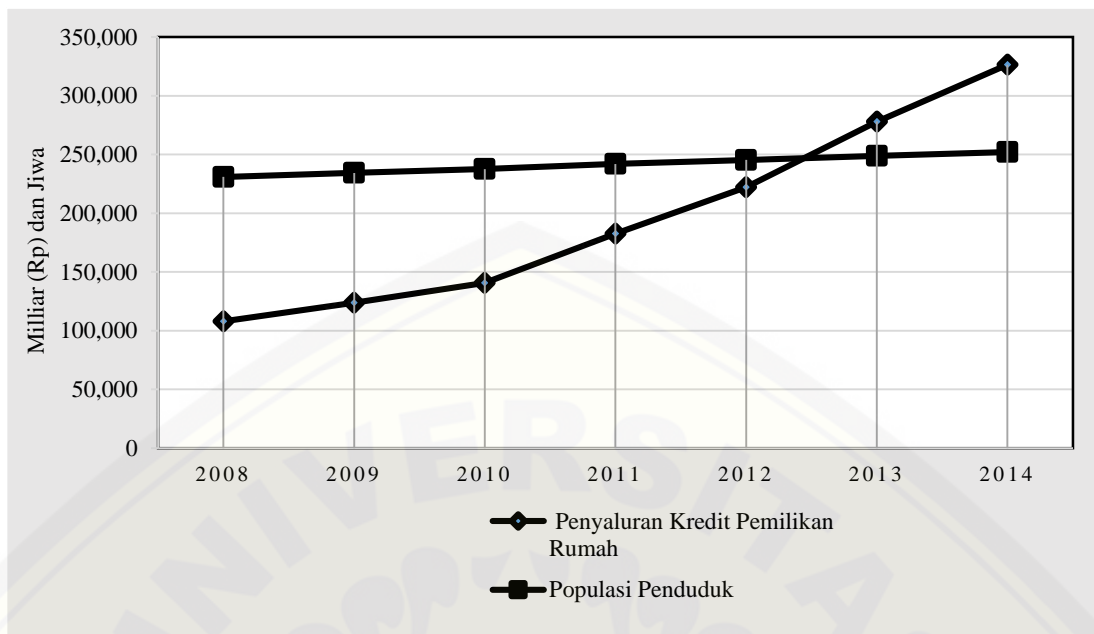
Negara besar dengan segala kekuasaan aset dan hubungan internasional yang baik tidak terlepas dari permasalahan internal dan eksternal, seperti negara adidaya Amerika Serikat. Pada tahun 2008 Amerika Serikat mengalami permasalahan internal yang sempat mengguncang perekonomiannya serta menjadi efek menular ke negara-negara lain. Krisis *subprime mortgage* merupakan krisis yang melanda perekonomian Amerika pada saat itu. *Subprime mortgage* sendiri merupakan kredit kepemilikan rumah yang ditujukan bagi orang-orang yang tidak kredibel, artinya orang-orang yang memiliki kredit rating pembayaran buruk atau sering menunggak apabila melakukan kredit (Prasetya, 2014). Tingginya permintaan rumah pada tingkat *subprime* diikuti dengan meningkatnya pinjaman hipotek atas rumah-rumah yang dikredit maka akan diikuti penyitaan rumah karena gagal bayar oleh debitur (Prasetyantoko, 2010:27). Banyaknya rumah yang disita menyebabkan harga rumah turun dan menyebabkan keengganan membayar bagi debitur yang mampu karena merasa dirugikan telah membayar dengan harga yang mahal sedangkan harga rumah yang berlaku saat itu turun drastis. Sehingga krisis yang mengakibatkan penyitaan besar-besaran terhadap rumah tersebut berimbas pada kerugian bank yang besar.

Proses terciptanya *subprime mortgage* merupakan hasil dari sekuritisasi KPR yang menjadi *underlying* nya (instrumen acuan) yaitu tagihan dan bunga (Ma'ruf, 2009:41). Lembaga keuangan pada saat itu ingin menjadikan pasar kredit perumahan yang sedang *booming* sebagai lahan bisnis baru dengan menerbitkan surat utang dan ditawarkan pada investor. Sekuritisasi surat utang tersebut ternyata mendapatkan banyak keuntungan sampai tahun 2007 sehingga diteruskan menerbitkan surat utang yang lebih banyak tanpa memperhitungkan kemampuan bayar dari investor. Sehingga pada tahun 2008 banyak lonjakan KPR yang bermasalah dan penyitaan rumah dikarenakan gagal bayar. Hal tersebut berdampak pada semua sektor karena gelembung yang ditanamkan juga banyak. Kesalahan dalam pengelolaannya menyebabkan

subprime mortgage menjadi awal bencana krisis global yang melanda Amerika Serikat (Outlook Ekonomi Indonesia, 2009)

Berbicara mengenai dampak, berdasarkan penelitian dari Ivashina dan Scharfstein (2009) menjelaskan bahwa krisis *subprime mortgage* mengakibatkan bank yang ada di Amerika Serikat mengurangi pemberian kredit pasca krisis dan membuat bank yang terkait langsung dengan Lehman Brothers mengalami penurunan kredit terendah sepanjang bank-bank tersebut beroperasi, walaupun *spread* suku bunga telah diturunkan oleh bank. Hal tersebut juga sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Leony dan Romeu (2011) menjelaskan bahwa di Korea juga terjadi kredit macet akibat menanggapi adanya krisis tersebut, namun negara Korea menerapkan kebijakan yang mampu mempertahankan eksistensi bank-bank, sehingga masih bertahan dari adanya krisis *subprime mortgage*.

Dampak krisis *subprime mortgage* berimbas pada bisnis properti atau kredit pemilikan rumah (KPR) di Indonesia. Imbas tersebut terlihat dari penurunan permintaan kredit pemilikan rumah akibat peningkatan suku bunga acuan (*BI Rate*). Namun berbeda halnya dengan perkembangan kredit pemilikan rumah pada tahun-tahun selanjutnya, berdasarkan data yang diperoleh di bank Indonesia bahwa pada tahun-tahun selanjutnya bulan januari 2010 hingga Agustus 2014, trend penyaluran kredit KPR menunjukkan peningkatan. Tren peningkatan kredit pemilikan rumah tersebut ternyata dilatar belakangi oleh perbaikan struktur perbankan yang semakin baik dan pada tahun tersebut merupakan tahun dimana kebijakan baru mulai dibuat dan disahkan. Berikut penyaluran kredit pemilikan rumah (KPR) bank-bank umum di Indonesia dalam beberapa waktu terakhir dapat dilihat pada Gambar 1.1:



Gambar 1.1: Penyaluran kredit pemilikan rumah dan jumlah penduduk Indonesia tahun 2008-2014 (Sumber: SEKI dan BPS (2014), data diolah)

Berdasarkan Gambar 1.1 dapat dilihat bahwa terdapat dua garis yaitu nilai penyaluran kredit KPR dan jumlah penduduk Indonesia selama tahun 2008-2014. Garis pertama merupakan populasi penduduk atau Jumlah penduduk Indonesia, jumlah penduduk Indonesia mulai tahun 2008 sampai 2014 menunjukkan tren peningkatan, meskipun peningkatan tersebut tidak melonjak tinggi masih terkendali serta tidak jauh beda dengan tahun-tahun sebelumnya. Jumlah penduduk terendah terjadi pada tahun 2008 yaitu sebesar 231.006 jiwa dengan jumlah tertinggi tahun 2014 yaitu sebesar 251.165 jiwa. Peningkatan jumlah penduduk tersebut ternyata diikuti oleh peningkatan nilai penyaluran kredit KPR di Indonesia yang terlihat dari garis kedua. Nilai KPR tertinggi terdapat pada tahun 2014 yaitu sebesar 326.462 miliar dengan nominal terendah terjadi pada tahun 2008 yaitu sebesar 107.941 miliar. Nilai penyaluran kredit pemilikan rumah yang rendah pada tahun 2008 tersebut diakibatkan oleh adanya efek menular dari krisis *subprime mortgage*. Saat itu Bank Indonesia menaikkan suku bunga acuannya (*BI Rate*), alih-alih kebijakan itu sebagai *tameng* dari dampak krisis tersebut, justru hal ini mengakibatkan penurunan nilai kredit KPR dari tahun sebelumnya. Terlepas dari itu perkembangan kredit pemilikan rumah pasca krisis *subprime*

mortgage terlihat mengalami peningkatan yang positif. Hal ini mendorong bank-bank di Indonesia untuk memberikan kredit pemilikan rumah (KPR) lebih banyak guna meningkatkan laba bank serta meringankan beban dalam pembayaran.

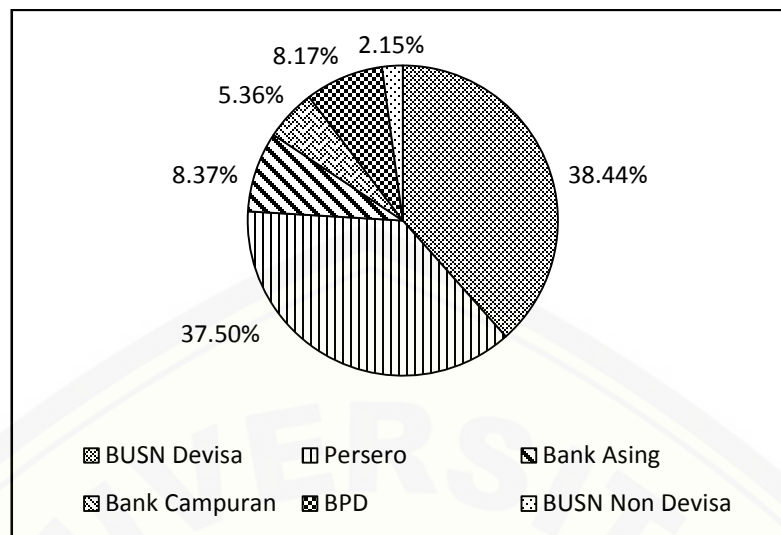
Berdasarkan penelitian empiris tersebut dapat diketahui bahwa kredit pemilikan rumah merupakan pemicu krisis keuangan serta adanya efek menular dari krisis yang terjadi diberbagai negara melalui perbankan global. Berkaitan dengan bank, bank berfungsi sebagai lembaga intermediasi yaitu sebagai lembaga perantara keuangan, sebagai lembaga penyimpan dana dan penyalur dana (Mishkin, 2004:24). Hal tersebut berarti bank berfungsi sebagai lembaga penyimpan dana dari pihak *surplus* dana kemudian disalurkan kepada pihak *deficit* dana yang berarti peminjam dana. Hal ini sejalan dengan pendapat (Myers, 2010) menjelaskan bahwa bank bukan hanya berfungsi sebagai lembaga penyimpan dana, melainkan juga sebagai lembaga penyalur dana yaitu dalam bentuk kredit.

Berbicara mengenai kredit, sebagai salah satu fungsi dalam menyalurkan dana, kredit merupakan sarana yang diberikan bank untuk mobilisasi dana nasabah. Penyaluran kredit sendiri merupakan pemberian pinjaman dana kepada nasabah dengan prinsip saling percaya, serta dilakukan analisis kelayakan kredit, sehingga mempunyai kewajiban membayar (Kasmir, 2004:42). Secara garis besar kredit yang ditetapkan dalam dunia perbankan terdiri dari kredit konsumtif dan kredit produktif. Kredit konsumtif merupakan kredit yang dinilai strategis bagi pelaku perbankan karena dapat mendatangkan keuntungan yang tinggi dan selalu dibutuhkan oleh segala profesi dilapisan masyarakat di Indonesia. Supaya bank dapat berkembang, maka kredit harus tetap mengalir, dengan kredit yang tetap mengalir, maka bank akan mendapatkan pendapatan bunga. Berkaitan dengan hal tersebut kredit konsumtif di Indonesia sendiri telah berkembang pesat diantaranya berdasarkan PBI nomor 17 berkaitan dengan macam-macam kredit konsumtif di bank umum dan bank perkreditan rakyat. Hal tersebut berbunyi “*bank memberikan kredit konsumtif berupa Kredit Pemilikan Mobil (KPM), Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Kredit Tanpa Agunan (KTA) dan kredit multiguna*”. Berkembangnya kredit konsumtif di Indonesia tidak terlepas dengan

berkembangnya perekonomian serta kebutuhan masyarakat Indonesia serta pengaruh dari faktor luar negeri.

Berkaitan dengan kredit yang diberikan oleh bank, saat ini di Indonesia sedang *booming* dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). KPR merupakan jenis kredit yang memberikan fasilitasi keuangan bagi masyarakat yang ingin membeli rumah dengan menjaminkan sertifikat dari rumah yang dibeli tersebut (Semadiasri *et al*, 2015). Awal munculnya kredit perumahan ini sebenarnya telah diawali dengan kredit perumahan di Amerika, namun untuk di Indonesia sendiri hal tersebut dilatar belakangi oleh banyaknya masyarakat yang belum memiliki rumah serta rumah yang memadai sesuai dengan kebutuhan dan keinginan mereka. Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik Tahun 2015 kebutuhan perumahan di Indonesia sejatinya terus meningkat, hal tersebut dipicu oleh meningkatnya jumlah penduduk Indonesia. Namun yang menjadi permasalahan adalah peningkatan penduduk tanpa diimbangi dengan peningkatan pendapatan. Pemecahan permasalahan tersebut pemerintah bersama Bank Indonesia memberikan kemudahan akses pembiayaan kredit pemilikan rumah melalui bank-bank umum. Bank Umum di Indonesia juga merespon positif kebijakan tersebut. Pembiayaan kredit pemilikan rumah oleh bank tentunya menjadi salah satu cara untuk meningkatkan laba atau pendapatan perbankan. Sektor perumahan sangat dipengaruhi oleh kredit dari sektor perbankan, apabila penyaluran kredit pemilikan rumah berjumlah cukup besar maka jumlah permintaan akan rumah menjadi tinggi dan sebaliknya apabila kredit yang disalurkan kecil maka permintaan terhadap rumah menjadi sedikit.

Berkaitan dengan pemberian kredit pemilikan rumah oleh bank. Bank yang memberikan kredit di Indonesia dibedakan menjadi dua yaitu Bank Perkreditan Rakyat dan Bank Umum konvensional. Bank umum konvensional sendiri terdiri dari Bank Persero, Bank Swasta, Bank Swasta Nasional Devisa, Bank Swasta Non Devisa, Bank Campuran, Bank Pembangunan Daerah, dan Bank Asing (Bank Indonesia, 2012). Bank-bank tersebut mempunyai fungsi dan peranan masing masing. Fungsi serta peranan bank-bank tersebut dapat dilihat dari perkembangan asset. Guna melihat lebih jelas mengenai perkembangan asset Bank Umum dapat dilihat Gambar 1.2:



Gambar 1.2 : Komposisi aset berdasarkan kelompok bank dalam persen (%) (Sumber: SPI, (2013), data diolah)

Berdasarkan Statistik Perbankan Indonesia, enam jenis bank umum yang memiliki aset terbesar terdiri dari beberapa bank yaitu BUSN Devisa, Bank Campuran, Persero BPD, Bank Asing dan BUSN Non Devisa. Berdasarkan pada Gambar 1.2 dapat dilihat bahwa yang memiliki aset terbesar adalah Bank BUSN Devisa sebesar 38,4%, sedangkan untuk bank yang memiliki aset terendah yaitu bank BUSN Non Devisa sebesar 2,15% dari total aset yang dimiliki Bank Umum. Aset tertinggi kedua dimiliki oleh bank Persero yaitu sebesar 37,50% , angka tersebut memiliki selisih sedikit dengan bank BUSN Devisa yaitu sebesar 0,94 %. Angka tersebut menunjukkan perbedaan atau selisih yang kecil, artinya sebenarnya antara Bank Persero dan BUSN Devisa mempunyai aset yang terbesar dari pada jenis bank yang lainnya.

Pada penelitian ini, peneliti menggunakan Bank Persero sebagai obyek penelitian hal tersebut dikarenakan beberapa alasan yaitu pertama berdasarkan aset, pada Gambar 1.2 dapat dilihat bahwa Bank Persero memiliki aset terbesar kedua setelah Bank BUSN Devisa dengan selisih 0,9%. Kedua berdasarkan fungsi intermediasi khususnya untuk penyaluran kredit pemilikan rumah. Berdasarkan data yang diperoleh dari Statistik Ekonomi Keuangan Indonesia tahun 2015 menyebutkan

bahwa dari beberapa bank, Bank Persero merupakan bank yang memberikan penyaluran kredit pemilikan rumah yang terbesar bila dibandingkan dengan bank yang lainnya. *Ketiga* Bank Persero merupakan bank yang sebagian besar atau seluruhnya dimiliki Negara, terdiri dari bank tabungan Negara (BTN), bank rakyat Indonesia (BRI), bank Nasional Indonesia (BNI) dan Bank Mandiri, dimana keempat bank tersebut lebih banyak dipercaya oleh masyarakat Indonesia secara luas bila dibandingkan keempat jenis bank yang lainnya. Suatu bank yang kepemilikannya dibawah kekuasaan negara biasanya dalam memperoleh laba atau pendapatan juga sewajarnya masih memperhitungkan kesejahteraan masyarakatnya. Sehingga dengan beberapa alasan itulah peneliti menggunakan Bank Persero sebagai obyek penelitian.

Berkaca dari krisis *subprime mortgage*, adanya kredit pemilikan rumah memberikan signal permasalahan baru yaitu ketidakmampuan membayar kewajibannya. Hal tersebut menjadi kekhawatiran jika harga pertumbuhan KPR meningkat, harga properti tidak mencerminkan harga yang sebenarnya karena adanya hubungan yang saling berkaitan antara suku bunga kredit dengan permintaan dan harga rumah (Pradana dan Sampurno, 2013). Jika suku bunga kredit bank turun maka permintaan KPR meningkat, akan tetapi jika persediaan rumah yang ditawarkan lebih rendah dari permintaan akan menyebabkan permintaan harga perumahan. Hal tersebut malah akan mengganggu stabilitas perbankan itu sendiri.

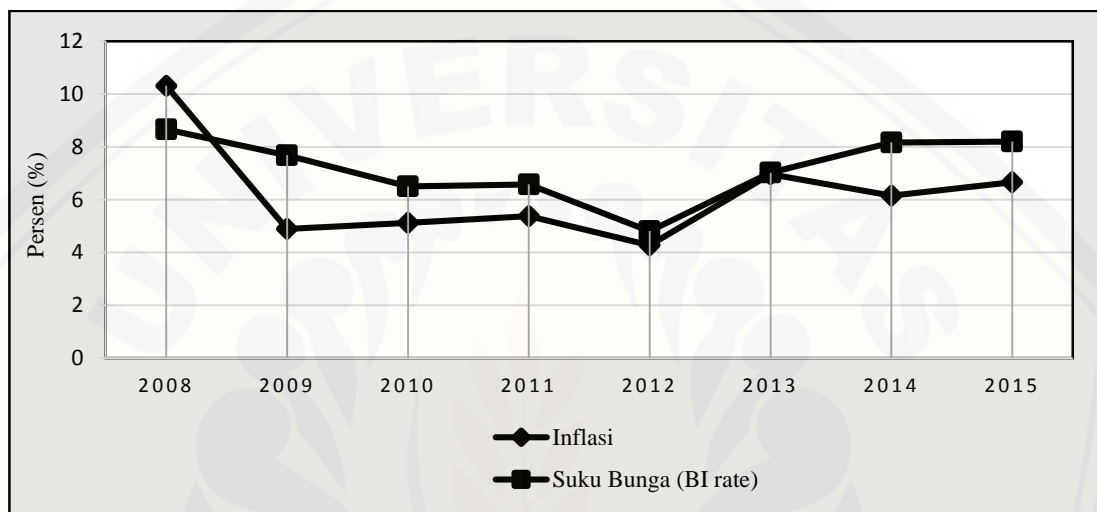
Seiring dengan segala permasalahan kredit macet yang menjadi ketakutan dari perbankan. Berdasarkan PBI nomor 17 pasal 10 tahun 2012 di Indonesia telah diterapkan kebijakan penekanan kredit pemilikan rumah yaitu berupa kebijakan *Loan To Value (LTV)* dan *Down Payment (DP)*. Kebijakan Bank Indonesia mengenai ketentuan LTV yang diterbitkan Bank Indonesia di bidang properti diperuntukan untuk semua jenis produk properti baik perumahan, ruko, dan apartemen. Mekanisme dari kebijakan LTV yaitu ketika terjadi kelesuan atau penurunan permintaan kredit pemilikan rumah akibat tingginya suku bunga acuan BI *rate*, maka bank melakukan kebijakan pelonggaran LTV yaitu dengan menurunkan uang muka, hal ini dilakukan untuk merangsang kembali kredit pemilikan rumah. Sebaliknya bank akan melakukan kebijakan pengetatan LTV ketika pertumbuhan kredit properti membludak dengan

peningkatan uang muka kredit pemilikan rumah. Tujuan sebenarnya dari LTV merupakan langkah untuk mengantisipasi atau mencegah adanya kredit macet (debitur gagal bayar) yang jika dibiarkan akan mempengaruhi stabilitas ekonomi, mencegah terjadinya kenaikan harga yang tidak mencerminkan harga sebenarnya (Dwianingrum, 2015).

Kebijakan LTV sendiri telah diterapkan diberbagai negara dibelahan dunia dan memiliki efek yang berbeda pula seperti penelitian yang telah dilakukan oleh (Morgan *et al*, 2015) peneliti menjelaskan bahwa dengan adanya kebijakan LTV mempunyai dampak atau efek langsung terhadap kredit pemilikan rumah, sekitar 75% dari negara yang dijadikan sampel menunjukkan efek yang positif, artinya kebijakan LTV berpengaruh terhadap besar kecilnya kredit yang disalurkan. Sedangkan sisanya 25% menunjukkan efek negatif artinya kebijakan LTV tidak berpengaruh terhadap besar kecilnya kredit yang disalurkan. Sejalan dengan penelitian dari (Wong *et al*, 2011) yang menjelaskan bahwa kebijakan LTV dapat menghambat pertumbuhan kredit di Hongkong. Selain itu kebijakan LTV juga efektif dalam menjaga stabilitas perbankan di Hongkong. Namun hasil penelitian lain menunjukkan hal berbeda, menurut (Cerruti *et al*, 2015) menjelaskan bahwa dalam mengurangi dampak dari *boom real estate* tidak hanya bergantung pada kebijakan LTV melainkan perlu adanya bauran kebijakan yaitu kebijakan makroprudensial dan kebijakan moneter serta perlu adanya penataan kembali kondisi perekonomian negara bersangkutan dalam jangka panjang.

Selain kebijakan LTV tentunya terdapat faktor-faktor lain yang mempengaruhi penyaluran kredit pemilikan rumah oleh perbankan di Indonesia. Terdapat perbedaan variabel-variabel yang mempengaruhi penyaluran kredit pemilikan rumah di Indonesia. Menurut (Pradhana dan Sampurno, 2013) menjelaskan bahwa variabel CAR (*Capital Adequacy Ratio*), LDR (*Loan Deposit Ratio*), ROA (*Return On Assets*) dan Inflasi memiliki pengaruh signifikan dan positif terhadap penyaluran kredit pemilikan rumah. Sejalan dengan hasil penelitian dari (Dwianingrum, 2015) menjelaskan dari lima bank yang dijadikan sampel menunjukkan bahwa bank lebih memperhitungkan variabel DPK, LDR dalam penyaluran kredit, sedangkan untuk variabel NPL, CAR, ROA, BOPO dan *BI Rate* tidak terlalu diperhitungkan dalam dalam menentukan besarnya

KPR yang disalurkan. Berdasarkan perbedaan variabel internal bank serta berbagai kebijakan perbankan yaitu kebijakan LTV terdapat faktor lain yang mempengaruhi penyaluran kredit KPR di Indonesia yaitu faktor eksternal yang berasal dari luar bank yaitu kondisi makroekonomi dan kondisi moneter suatu negara, dimana kondisi tersebut dapat dilihat dari inflasi dan suku bunga (*BI Rate*). Berikut perkembangan dua variabel tersebut dapat dilihat pada Gambar 1.3 :



Gambar 1.3: Fluktuasi variabel ekonomi makro dan moneter di Indonesia tahun 2008-2015 (Sumber: BI, 2015 data diolah)

Berdasarkan Gambar 1.3 dapat dilihat bahwa variabel eksternal yang terdiri dari inflasi dan suku bunga (*BI Rate*) mengalami trend fluktuasi yang tidak menentu dan sulit diprediksikan. Variabel inflasi pada tahun 2008 mencapai angka tertinggi yaitu mencapai angka 10,30%, hal itu terjadi karena pada tahun tersebut sedang terjadi krisis *subprime mortgage* di Amerika. Baik secara langsung maupun tidak langsung nyatanya efek menular krisis *subprime mortgage* menyentuh Indonesia. Peningkatan inflasi tersebut tentunya masih dikategorikan rendah bila dibandingkan dengan kenaikan inflasi pada saat krisis moneter tahun 1997 di Indonesia lalu. Kemudian, untuk tahun-tahun selanjutnya pergerakan inflasi dikategorikan sudah mencapai angka normal. Sejalan dengan inflasi, pada tahun 2008 terlihat suku bunga (*BI Rate*) cukup tinggi yaitu sebesar 8,66%, hal tersebut merupakan respon dari adanya krisis *subprime mortgage*. Peningkatan suku bunga acuan berpengaruh terhadap peningkatan suku

bunga kredit, sehingga pada akhirnya berimbas pada penurunan permintaan kredit pemilikan rumah. Selain dua variabel tersebut masih terdapat beberapa yang dapat mempengaruhi volume penyaluran kredit oleh perbankan yaitu dana pihak ketiga dan *capital adequacy ratio*. Adapun perbedaan dari penelitian terdahulu dan adanya fenomena kebijakan LTV pada penelitian ini akan menguji pengaruh variabel Dana Pihak Ketiga (DPK), *Capital Adequacy Ratio* (CAR), Inflasi dan Suku Bunga (*BI Rate*) terhadap nilai penyaluran kredit pemilikan rumah oleh Bank Persero di Indonesia.

1.2 Rumusan Masalah

Bank merupakan lembaga intermediasi keuangan yang menyediakan jasa menyimpan dan meyalurkan dana dalam bentuk kredit. Kredit pemilikan rumah merupakan kredit yang lagi *booming* saat ini. Berdasarkan data Bank Indonesia Kredit kepemilikan rumah semakin meningkat tiap tahunnya hal tersebut diicu oleh pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat pula. Oleh karena itu perbankan di Indonesia bersaing dalam memberikan kredit pemilikan rumah tersebut. Bank Persero merupakan bank yang mempunyai aset tertinggi kedua setelah BUSN. Berdasarkan latar belakang tersebut serta berbagai fakta empiris dapat diambil rumusan masalah yaitu:

1. Bagaimana pengaruh variabel Dana Pihak Ketiga (DPK) terhadap penyaluran kredit pemilikan rumah (KPR) Bank Persero di Indonesia periode 2008.1-2015.11 dalam jangka pendek dan jangka panjang?
2. Bagaimana pengaruh variabel *Capital Adequacy Ratio* (CAR) terhadap penyaluran kredit pemilikan rumah (KPR) Bank Persero di Indonesia periode 2008.1-2015.11 dalam jangka pendek dan jangka panjang?
3. Bagaimana pengaruh variabel inflasi terhadap penyaluran kredit pemilikan rumah (KPR) Bank Persero di Indonesia periode 2008.1-2015.11 dalam jangka pendek dan jangka panjang?
4. Bagaimana pengaruh variabel suku bunga (*BI Rate*) terhadap penyaluran kredit pemilikan rumah (KPR) Bank Persero di Indonesia periode 2008.1-2015.11 dalam jangka pendek dan jangka panjang?

1.3 Tujuan

Berdasarkan Latar belakang dan rumusan masalah di atas maka tujuan yang hendak dicapai peneliti adalah:

1. Untuk mengetahui pengaruh Dana Pihak Ketiga (DPK) terhadap penyaluran kredit pemilikan rumah (KPR) Bank Persero di Indonesia periode 2008.1-2015.11 dalam jangka pendek dan jangka panjang.
2. Untuk mengetahui pengaruh *Capital Adequacy Ratio* (CAR) terhadap penyaluran kredit pemilikan rumah (KPR) Bank Persero di Indonesia periode 2008.1-2015.11 dalam jangka pendek dan jangka panjang.
3. Untuk mengetahui pengaruh inflasi terhadap penyaluran kredit pemilikan rumah (KPR) Bank Persero di Indonesia periode 2008.1-2015.11 dalam jangka pendek dan jangka panjang.
4. Untuk mengetahui pengaruh suku bunga (*BI Rate*) terhadap penyaluran kredit pemilikan rumah (KPR) Bank Persero di Indonesia periode 2008.1-2015.11 dalam jangka pendek dan jangka panjang.

1.4 Manfaat

Berdasarkan latar belakang, rumusan masalah, dan tujuan penelitian, maka akan diambil beberapa manfaat yang diharapkan dapat memberikan sumbangasih kepada pihak-pihak yang terkait maupun masyarakat mengenai bahasan dalam penelitian ini yaitu

1. diharapkan dapat memberikan pengetahuan dan wacana tambahan mengenai determinasi penyaluran kredit pemilikan rumah di Indonesia dalam jangka pendek dan jangka panjang.
2. diharapkan dapat dipergunakan oleh akademisi sebagai kajian dan referensi untuk penelitian selanjutnya.

BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA

Bab 2 dalam karya tulis ini akan membahas mengenai teori yang terkait dengan penelitian, meliputi teori yang terkait dengan variabel moneter yang digunakan yaitu teori permintaan dan penawaran uang, teori tingkat bunga, teori inflasi dan konsep lembaga perbankan. Teori tiap variabel tersebut dikembangkan dengan mengaitkan teori terkait variabel moneter dengan kredit perbankan, khususnya kredit pemilikan rumah.

2.1 Landasan Teori

2.1.1 Lembaga Perbankan

Lembaga perbankan merupakan turunan dari lembaga keuangan. Segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, dengan demikian maka segala sesuatu usaha yang memproses dan melaksanakan kegiatan seperti halnya dilakukan oleh bank, apalagi menamakan lembaganya sebagai bank disebut sebagai perbankan atau lembaga perbankan (Arbi, 2013:19). Lembaga perbankan atau biasa dikenal dengan bank merupakan lembaga yang berfungsi sebagai lembaga intermediasi atau lembaga perantara. Bank sebagai lembaga *intermediary* yang mengalirkan dana dari *lenders saver* ke *borrower spenders* (Mishkin, 2004:24). Dana yang diperoleh bank tersebut kemudian dapat dialokasikan kedalam aktiva dalam bentuk pinjaman kredit atau dan investasi. Hal tersebut sejalan dengan pengertian bank menurut Undang-Undang No 10 Tahun 1998 bank merupakan badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat banyak. Pengalokasian dana tersebut itulah yang membedakan bank dengan lembaga keuangan lainnya. Selain fungsi khusus tersebut dalam menghimpun dana dari masyarakat atau pihak ketiga tersebut bank diperbolehkan menjalankan usaha yang sama dengan usaha lembaga keuangan lain (Indroes, 2006:4).

Bank umum merupakan bank yang kegiatannya mengumpulkan dana dalam bentuk tabungan, deposito dan rekening giro, sedangkan kegiatan dalam menyalurkan dana dalam bentuk kredit, kredit konsumsi, kredit investasi dan kredit modal kerja (Arbi, 2013:20). Perbankan yang ada di Indonesia lebih banyak menyalurkan dananya dalam bentuk kredit konsumsi. Tentunya hal tersebut tidak produktif dan dapat menurunkan kinerja dari perbankan itu sendiri serta fungsi perbankan kurang berpengaruh terhadap peningkatan perekonomian negara.

Berkenaan mengenai kredit konsumsi, saat ini di Indonesia kredit yang sedang *booming* adalah kredit pemilikan rumah. Kredit Pemilikan Rumah merupakan kredit yang diberikan oleh lembaga keuangan maupun bank yang bertindak sebagai kreditur kepada pihak debitur yang tidak mempunyai dana untuk membeli rumah beserta tanahnya (Basuki, 1991). Menurut Pasal 43 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan pemukiman disebutkan bahwa pemilikan rumah sebagaimana disebutkan dalam ayat (1) dapat difasilitasi dengan kredit atau pembiayaan pemilikan rumah dan dapat dibebani dengan hak tanggungan. Kredit pemilikan rumah merupakan suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Sedangkan menurut (Ibrahim, 2004) kredit pemilikan rumah merupakan salah satu bentuk kredit bagi *consumer* yang dikenal dengan "*Housing Loan*" yang diberikan kepada konsumen yang memerlukan papan, digunakan untuk keperluan pribadi, keluarga atau rumah tangga yang tidak digunakan untuk komersial serta tidak memiliki penambahan nilai barang dan jasa masyarakat.

Beberapa pengertian tersebut dapat disimpulkan kredit pemilikan rumah merupakan fasilitas pendanaan oleh bank untuk pemilikan rumah atau properti dimana pendanaan tersebut harus dibayar kembali oleh pihak yang bersangkutan dengan cara mengangsur kepada bank. Guna memperoleh pinjaman atau kredit tersebut debitur harus memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh bank, selain itu juga diperlukan jaminan kredit untuk memperoleh pinjaman. Pemerintah melalui Bank Indonesia serta lembaga perbankan di Indonesia menyediakan fasilitas kredit pemilikan rumah dengan bekerjasama dengan beberapa bank umum yang ada di Indonesia yaitu Bank Persero.

Bank Persero merupakan bank yang sebagian atau seluruh sahamnya dimiliki oleh negara atau pemerintah. Bank Persero terdiri oleh Bank Mandiri, Bank Rakyat Indonesia, Bank Nasional Indonesia, dan Bank Tabungan Negara. Dimana dalam kegiatan operasionalnya dalam pemberian peraturan dan keputusan masing-masing memiliki peraturan yang berbeda. Meskipun secara garis besar Bank Indonesia telah menetapkan peraturan umum mengenai kredit pemilikan rumah.

2.1.2 Teori Permintaan dan Penawaran Uang

1. Teori Permintaan Uang (Md)

Secara Ekonomi mikro menurut Marshal (dalam Putong, 2007:36) permintaan uang merupakan banyaknya jumlah uang yang diminta pada suatu pasar tertentu dengan tingkat harga tertentu dalam periode tertentu pula. Teori permintaan uang dalam makroekonomi terdapat beberapa pandangan yaitu pandangan Klasik, Keynesian dan pandangan Friedman, namun dalam pembahasan kali ini lebih berfokus pada pandangan Keynes.

Pandangan Golongan Keynesian

Menurut Keynes dalam (Sukirno, 2000:395) menyebutkan bahwa pandangan yang menyatakan mengenai permintaan uang ditentukan oleh tiga tujuan yaitu:

A. Motif Transaksi

Keynes berpendapat bahwa permintaan akan uang untuk tujuan transaksi merupakan suatu proporsi yang konstan tetapi dipengaruhi pula oleh tinggi rendahnya tingkat bunga (seperti halnya dalam teori Cambridge). Hanya saja faktor tingkat bunga untuk permintaan transaksi tidak terlalu ditekankan oleh Keynes. Keynes menyatakan, bahwa permintaan uang kas untuk tujuan transaksi ini tergantung dari pendapatan. Makin tinggi tingkat pendapatan, makin besar keinginan akan uang kas untuk transaksi.

B. Motif Berjaga-jaga

Motif berjaga-jaga (*preaucetanory motive*) adalah tindakan seseorang untuk menyimpan sebagian dari pendapat atau kekayaan dalam bentuk tunai, karena banyak

pengeluaran yang sebelumnya tidak diperkirakan (Keynes dalam Nasution,1998:56). Besar kecilnya uang untuk berjaga-jaga sangat ditentukan oleh besar kecilnya keperluan uang untuk transaksi. Nilai-nilai transaksi yang dilakukan orang tersebut besar, maka semakin banyak uang yang dibutuhkan untuk motif berjaga-jaga. Permintaan uang untuk berjaga-jaga ini pada akhirnya dipergunakan untuk transaksi, maka banyak ahli ekonomi yang menggabungkan permintaan transaksi dengan permintaan uang untuk berjaga-jaga.

C. Motif Spekulasi

Menurut Keynes (dalam Nopirin, 2010:118) permintaan uang untuk spekulasi ditentukan oleh tingkat bunga. Semakin tinggi tingkat bunga maka semakin rendah keinginan masyarakat akan uang kas untuk tujuan spekulasi. Alasan pertama apabila tingkat bunga naik, berarti biaya memegang uang kas lebih besar, sehingga keinginan masyarakat akan uang kas akan semakin kecil dan sebaliknya. Kedua hipotesa Keynes bahwa masyarakat menganggap akan adanya tingkat bunga normal berdasar pengalaman terutama pengalaman tingkat bunga yang baru terjadi. Tingkat bunga normal artinya suatu tingkat bunga yang diharapkan akan kembali ke tingkat bunga normal ini manakala terjadi perubahan.

Penjelasan sebelumnya telah dibahas sedikit mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan uang secara langsung yaitu terdiri dari pendapatan, dan suku bunga. Selain faktor tersebut terdapat faktor lain yang mempengaruhi yaitu:

a) Kepastian mendapatkan Kredit

Apabila kredit tidak tersedia atau hanya tersedia tetapi tidak pasti adanya persyaratan berat mendapatkannya, maka rumah tangga dan perusahaan akan berusaha untuk memegang saldo tunai yang lebih besar dibandingkan pengeluaran. Apabila ada kemudahan untuk memperoleh kredit maka rumah tangga dan perusahaan akan menyimpan saldo uang tunai lebih kecil dari pengeluarannya. Konsumen tidak perlu mengumpulkan uang tunai yang besar terlebih untuk membayar barang-barang mahal, karena mereka dapat membeli dengan kredit dimana pembayarannya dengan cara cicilan (dibayarkan secara cicil bila telah mendapatkan penghasilan).

b) Banyaknya kekayaan masyarakat

Harapan seseorang semakin kaya dalam suatu masyarakat semakin besar pula jumlah uang yang akan dimintanya. Akan tetapi permintaan uang ini akan semakin kecil bilamana dalam masyarakat tersebut terdapat harta yang likuid dan aktiva (harta) yang aman karena semakin mudah seseorang menukarkan hartanya tersebut menjadi uang tunai semakin kecil permintaan uang kas.

2. Teori Penawaran Uang (Ms)

Bank berfungsi sebagai lembaga *intermediary* antara pihak yang kelebihan dana dengan pihak yang kekurangan dana (Mishkin, 2004:24). Bank menghimpun dana dari masyarakat yang kelebihan dana dan melakukan penawaran kredit kepada masyarakat yang kekurangan dana. Penawaran kredit ini dapat diartikan sebagai penawaran uang yang diberikan bank kepada masyarakat yang kekurangan dana. Penawaran uang ini tentunya ditentukan oleh permintaan uang yang dilakukan oleh masyarakat. Permintaan uang sendiri dipengaruhi oleh tingkat suku bunga perbankan. Apabila tingkat suku bunga yang ditawarkan rendah, maka permintaan uang (motif transaksi) akan meningkat, permintaan uang untuk menabung rendah (motif spekulasi) sehingga penawaran uang akan menurun. Sebaliknya apabila tingkat suku bunga yang ditawarkan bank tinggi, maka permintaan uang masyarakat untuk menabung tinggi (motif spekulasi), sehingga penawaran uang (kredit) yang dilakukan bank juga akan tinggi.

Secara Ekonomi mikro menurut Marshal (dalam Samuelson, 2001:58) permintaan uang merupakan banyaknya jumlah uang yang diminta pada suatu pasar tertentu dengan tingkat harga tertentu dalam periode tertentu pula. Sedangkan untuk penawaran uang sendiri merupakan besarnya uang yang ditawarkan oleh pasar tertentu dengan tingkat harga atau bunga tertentu dan dalam periode tertentu pula. Berkaitan dengan teori penawaran uang menurut ahli-ahli ekonomi klasik terdiri dari teori kuantitas dan sisa tunai.

A. Teori Kuantitas Uang

Teori kuantitas diterangkan dengan menggunakan suatu persamaan yang dikenal sebagai persamaan pertukaran atau *equation of change*, bentuk persamaan tersebut sebagai berikut:

$$MV = PT \dots\dots\dots (2.1)$$

Di mana M adalah penawaran uang, V merupakan kelajuan peredaran uang, P adalah tingkat harga dan T merupakan jumlah barang dan jasa yang dihasilkan dalam suatu tahun tertentu. Nilai V ditentukan berdasarkan pada kecepatan uang yang digunakan dalam transaksi dalam tahun tertentu. Nilai V ditentukan dengan membagi nilai pendapatan nasional (PT) dengan penawaran uang.

Menurut Fisher (dalam Sukirno, 2007:78) yang merupakan ahli ekonomi yang menemukan teori kuantitas uang menerangkan bahwa V ditentukan oleh kebiasaan pembayaran gaji dan efisiensi lembaga keuangan. Fisher berpendapat nilai V adalah tetap, dan T adalah jumlah barang dan jasa yang diproduksi dalam perekonomian dalam periode tertentu. Berdasarkan keyakinan bahwa nilai V dan T adalah tetap seterusnya ahli-ahli ekonomi klasik berpendapat bahwa perubahan-perubahan dalam penawaran uang hanya akan mempengaruhi tingkat harga. Penggunaan persamaan $MV = PT$, ahli ekonomi klasik menyimpulkan bahwa perubahan dalam penawaran uang akan menyebabkan perubahan dalam penawaran uang akan menyebabkan perubahan yang sama proporsinya dengan perubahan tingkat harga. Dengan demikian pada dasarnya ahli-ahli ekonomi klasik berpendapat bahwa inflasi disebabkan oleh ekspansi moneter (pertambahan penawaran uang).

B. Teori Sisa Tunai (Teori Penawaran Uang Modern)

Teori didasarkan pada pandangan yang sama dengan teori kuantitas yaitu perubahan-perubahan penawaran uang akan menimbulkan perubahan-perubahan keatas tingkat harga yang sama proporsi atau persentasinya. Teori ini dikembangkan oleh ahli-ahli ekonomi Cambridge terutama Alfred Marshall dan A. C Pigou. Walaupun teori ini memiliki pandangan yang sama dengan teori kuantitas uang tetapi

cara pendekatannya sangat berbeda. Teori sisa tunai tidak terlalu menekankan kepada hubungan diantara penawaran uang dengan tingkat harga, yang lebih ditekankan adalah analisis mengenai tujuan masyarakat untuk meminta uang dan bagaimana faktor ini menentukan jumlah uang yang diperlukan masyarakat. Marshal (dalam Sukirno, 2000:78) menjelaskan masyarakat memegang uang untuk membiayai transaksi yang dilakukannya, Pigou menambah alasan lain dari masyarakat untuk memegang uang yaitu digunakan untuk berjaga-jaga.

Penawaran uang dalam kaitannya dengan bank, bank berfungsi sebagai penyedia uang yaitu dalam bentuk kredit dan penciptaan uang giral (Sukirno, 2007:428) Sistem perbankan modern beroperasi berdasarkan kepada sistem cadangan devisa, artinya setiap bank umum tidak perlu menyimpan semua uang yang didepositokan kepadanya. Bank hanya perlu menyimpan sebagian dari yang didepositokan sebagai cadangan. Sebaliknya dapat dipinjamkan kepada individu dan perusahaan. Kegiatan bank-bank umum menerima deposito dan selanjutnya meminjamkan sebagian besar dari deposito. Hal inilah yang mewujudkan uang giral dalam perekonomian. Pertama uang giral tercipta apabila nasabah-nasab mendepositokan (menyimpan) uang kartal yang dimiliki mereka ke dalam bank-bank umum. Pemilik uang tersebut akan mendapat buku cek dan dapat menggunakannya untuk melakukan pembayaran. Kedua penciptaan uang giral yang diakibatkan oleh kegiatan bank-bank umum meminjamkan kelebihan cadangan yang dimilikinya. Apabila bank umum telah menyetujui pemberian pinjaman kepada seorang individu atau suatu perusahaan, bank juga akan mengeluarkan uang dengan cek sebanyak pinjaman yang diberikan kepadanya.

Berkaitan dengan penawaran uang dari segi perbankan yang diprosikan kedalam penawaran kredit hal ini tentunya tidak terlepas dari dua hal yaitu simpanan masyarakat (dana pihak ketiga) dan *capital adequacy ratio*. Keduanya merupakan faktor internal bank yang mempengaruhi penyaluran kredit pemilikan rumah (KPR) Bank Persero di Indonesia. Berikut akan dijelaskan mengenai kedua variabel tersebut:

a) Dana Pihak Ketiga (DPK)

Dana Pihak Ketiga merupakan dana yang berhasil dihimpun dari masyarakat akan meningkatkan pula jumlah kredit yang disalurkan kepada masyarakat (Irma, 2010). Berbeda dengan pendapat (Veitzhal *et al*, 2013:172) Dana pihak ketiga merupakan dana yang diperoleh dari masyarakat, dalam arti masyarakat sebagai individu, perusahaan, rumah tangga, koperasi yayasan dan lain-lain baik dalam mata uang rupiah maupun mata uang asing. Jadi dana yang diperoleh tersebut tidak dibatasi dalam bentuk mata uang. Pada sebagian besar atau setiap bank, dana masyarakat ini umumnya merupakan dana terbesar yang dimiliki. Hal ini sesuai dengan fungsi bank sebagai penghimpun dana dari masyarakat.

Pendapat lain mengenai dana pihak ketiga yang di ungkapkan (Kasmir, 2004) bahwa dana pihak ketiga merupakan kontribusi terbesar dari beberapa sumber dana sehingga jumlah dana pihak ketiga yang berhasil dihimpun oleh suatu bank akan mempengaruhi kemampuannya dalam menyalurkan kredit. Selain itu menurut (Dendawijaya, 2005:49) dana-dana yang dihimpun dari masyarakat (dana pihak ketiga) merupakan sumber terbesar yang paling dindalkan oleh bank (bisa mencapai 80%-90% dari seluruh dana yang dikelola bank. Menurut Veitzhal *et al* (2012:172) dana yang dihimpun oleh perbankan dalam bentuk dana pihak ketiga terdiri dari:

1) Giro

Giro merupakan simpanan masyarakat dalam rupiah atau valuta asing pada bank yang transaksinya (penarikan dan penyetoran) dapat dilakukan setiap saat, dengan menggunakan cek, bilyet giro, kartu ATM serta sarana perintah bayar lainnya atau dengan cara pemindahbukuan. Oleh karena itu giro ini dikatakan pula sebagai dana sensitif atau peka terhadap perubahan sehingga disebut pula sebagai dana labil yang sewaktu-waktu dapat ditarik atau disetor oleh nasabah.

2) Tabungan

Tabungan merupakan simpanan pihak ketiga dalam rupiah atau valuta asing pada bank penerbit tetapi tidak dapat ditarik dengan cek, bilyet giro atau alat lainnya yang dapat dipersamakan dengan itu. Tabungan ini juga disebut dengan dana yang sensitif atau peka terhadap perubahan sehingga disebut pula dana yang labil yang

sewaktu-waktu dapat ditarik atau dsetor nasabah. Meskipun frekuensinya lebih rendah daripada giro.

3) Deposito atau simpanan berjangka

Deposito merupakan simpanan pihak ketiga baik dalam rupiah maupun valuta asing pada bank penerbit tidak dapat ditarik setiap saat. Simpanan berjangka ini biasanya sampai sepuluh tahun sehingga dana yang disimpan bisa diambil setelah tahun tersebut berakhir. Perbedaan dari simpanan pihak ketiga lainnya adalah simpanan berjangka ini tidak likuid dan lebih berisiko terhadap inflasi.

b) *Capital Adquacy Ratio* (CAR)

Modal merupakan salah satu faktor penting dalam rangka pengembangan usaha bisnis bank dan manampung resiko kerugian. Rasio yang digunakan untuk menampung resiko kerugian adalah *Capital Adquacy Ratio* (CAR). CAR merupakan modal yang terdiri dari modal inti dan modal pelengkap yang dimiliki bank untuk kegiatan operasional bank termasuk untuk menutupi penurunan aktivitya sebagai akibat adanya kerugian bank yang disebabkan aktiva yang beresiko yang dimiliki (Sudirman, 2013:94). CAR atau sering disebut rasio permodalan yang merupakan modal dasar yang harus dipenuhi oleh bank. Modal ini digunakan untuk menjaga perbankan terhadap resiko, dimana hal tersebut akan mempengaruhi kinerja bank. Hal tersebut dapat dikatakan wajar karena bisnis perbankan merupakan bisnis yang didasari oleh kepercayaan.

Besar kecilnya *Capital Adquacy Ratio* dapat mempengaruhi kinerja suatu bank, memiliki kinerja baik atau buruk. Untuk memantau perkembangan kinerja perbankan nasional, Bank Indonesia menetapkan ketentuan rasio CAR minimal 8%, guna memudahkan BI dalam mengkategorikan kinerja perbankan (Sudirman, 2013:102). Ketentuan tersebut tertuang dalam Surat Edaran Bank Indonesia No. 26/5/BPPP sebagai berikut:

- 1) Bank sehat dengan klasifikasi A, jika memiliki CAR 4 % atau lebih
- 2) Bank *take over* atau dalam penyehatan oleh BPPN (Badan Penyehatan Perbankan Nasional) dengan klasifikasi B, jika bank tersebut memiliki CAR antara -25% sampai 4%.
- 3) Bank Beku Operasi (BPO) dengan klasifikasi C, jika memiliki CAR kurang dari -25%. Bank dengan klasifikasi C inilah yang dilikuidasi.

Faktor utama yang mempengaruhi besarnya permodalan adalah jumlah modal minimum yang ditetapkan oleh Bank Indonesia. Rasio CAR dibawah ketentuan Peraturan Bank Indonesia maka bank tidak memiliki peluang untuk memberikan kredit. Sebaliknya Rasio CAR yang cukup tinggi artinya diatas ketentuan Bank Indonesia berarti bank memiliki peluang beroperasi lebih baik sehingga mendapatkan laba lebih banyak. Menurut Budisantoso dan Nuritomo (2015:124) CAR merupakan rasio yang memperlihatkan seberapa jauh seluruh aktiva bank yang mengandung resiko (kredit, pernyataan, surat berharga, tagihan bank dan lain lain) ikut dibiayai dari dana modal sendiri, disamping memperoleh dana dari sumber diluar bank.

Menurut Surat Edaran BI No6/23/DPNP 2004 Rasio CAR dapat dihitung dengan :

$$CAR = \frac{\text{Modal}}{\text{Aktiva Tertimbang Menurut Resiko (ATMR)}} \times 100 \%$$

Rumusan tersebut menjelaskan mengenai kewajiban penyediaan modal minimum yang harus selalu dipertahankan oleh setiap bank sebagai suatu proporsi tertentu dari total Aktiva Tertimbang Menurut Resiko (ATMR). Menurut Sudirman (2013:101) ATMR merupakan penjumlahan aktiva neraca dan rekening administratif dengan masing-masing akun yang sudah ditimbang dengan bobot resiko. Resiko masing-masing akun dalam neraca dan rekening administratif didapat dengan mengalikan nominal akun aktiva yang bersangkutan maupun nilai nominal aktiva administratif dengan suatu bobot resiko.

Modal terdiri dari dari modal inti dan modal pelengkap. Modal inti terdiri modal yang disetor dan cadangan tambahan modal yang terdiri dari faktor penambah (modal sumbangan, cadangan umum modal, laba setelah diperhitungkan dengan pajak) dan

faktor pengurang (rugi tahun berjalan, penurunan nilai penyertaan pada portopolio yang tersedia untuk dijual) (Hasibuan, 2009:64). Modal inti diperhitungkan dengan faktor pengurang berupa *goodwill*. Modal pelengkap terdiri dari cadangan revaluasi aktiva tetap, modal pinjaman, dan peningkatan nilai penyertaan pada portopolio yang tersedia untuk dijual setinggi-tingginya sebesar 45%.

Faktor internal bank yang terdiri dari DPK dan CAR tentunya memiliki pengaruh terhadap determinasi penyaluran kredit pemilikan rumah Bank Persero di Indonesia. Variabel DPK menjadi faktor utama bank dalam memberikan kredit, hal ini dikarenakan dana pihak ketiga yang berasal dari masyarakat, perseorangan dan badan usaha memiliki peran sebagai penggerak aktivitas perbankan terutama dalam aktivitas menyalurkan dana dalam bentuk kredit. Semakin tinggi DPK yang dihimpun perbankan, maka semakin banyak dana yang disalurkan bank dalam bentuk kredit. Artinya antara dana pihak ketiga dan penyaluran kredit pemilikan rumah memiliki pengaruh yang positif. Kemudian untuk variabel CAR juga memiliki pengaruh yang positif karena CAR berkaitan dengan rasio permodalan inti yang digunakan untuk kegiatan operasional bank. Semakin tinggi rasio CAR maka semakin tinggi atau semakin besar rasio CAR yang digunakan untuk kegiatan operasional bank termasuk menanggung resiko dari setiap kredit atau aktiva yang beresiko. Artinya ketika terjadi resiko kredit seperti terjadinya kredit macet (*non performing loan*) yang tinggi, namun rasio CAR juga tinggi hal itu dinilai aman karena terdapat rasio modal yang menutup kredit macet tersebut.

Pernyataan sejalan dengan pendapat Ali (2004) bahwa semakin besar rasio CAR yang dimiliki bank, maka, semakin besar kemampuan bank dalam meminimalisir resiko kredit bermasalah, sehingga hal tersebut berpengaruh penyaluran kredit yang diberikan bank yaitu kredit yang disalurkan juga semakin tinggi. Hal ini terjadi karena bank memiliki keyakinan resiko kredit yang mungkin akan terjadi di masa depan dapat ditutup dengan rasio CAR. Sebaliknya semakin kecil rasio CAR maka kemampuan bank dalam menutup aktiva atau kredit yang bermasalah juga semakin rendah, sehingga hal itu akan mempengaruhi kredit yang disalurkan bank yaitu penyaluran

kredit semakin rendah. Rasio CAR yang tinggi juga mengindikasikan kinerja bank yang semakin baik.

3. Elastisitas Permintaan dan Penawaran Uang ($M_d = M_s$)

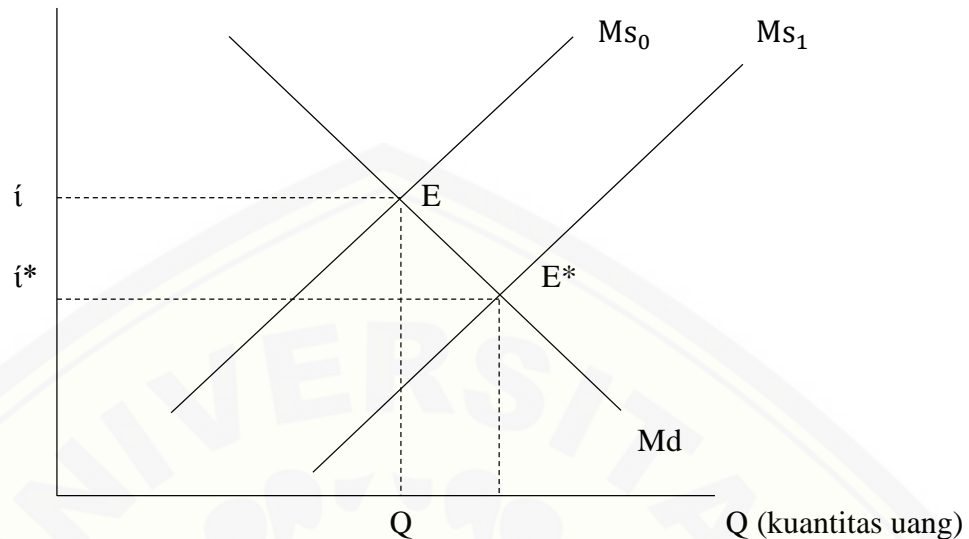
Elastisitas atau keseimbangan antara permintaan dan penawaran uang merupakan titik yang menunjukkan seimbangannya jumlah permintaan dan penawaran uang yang diminta dan ditawarkan pada pasar tertentu (Sukirno, 2005:92). Penawaran dan permintaan uang sering kali dikaitkan dengan suku bunga, hal itu terjadi karena suku bunga merupakan faktor yang menentukan besar kecilnya permintaan dan penawaran uang oleh masyarakat. Selain dikaitkan dengan harga, dalam ekonomi makro permintaan dan penawaran uang juga sering dikaitkan dengan harga, alasannya adalah karena harga merupakan faktor penentu jumlah permintaan dan penawaran uang.

Persamaan mengenai permintaan dan penawaran uang dapat ditulis sebagai berikut:

$$M_d = M_s \dots\dots\dots (2.2)$$

M_d merupakan jumlah permintaan akan uang, sedangkan M_s merupakan jumlah penawaran uang. $M_d = M_s$ merupakan seimbangannya antara jumlah permintaan dan penawaran akan uang. M_d dan M_s terjadi ketika jumlah permintaan uang masyarakat untuk menabung (motif spekulasi) sama dengan jumlah penawaran uang yang ditawarkan oleh bank. Tentunya dalam keseimbangan permintaan dan penawaran uang juga dipengaruhi oleh faktor ekonomi lainnya. Berikut penjelasan mengenai keseimbangan permintaan uang dan penawaran uang pada Gambar 2.1.

i (tingkat bunga)



(Gambar 2.1 Keseimbangan Permintaan dan Penawaran Uang (Sumber: Sukirno, 2005))

Berdasarkan Gambar 2.1 tersebut dapat dilihat bahwa kurva permintaan (M_d) dan kurva penawaran (M_s) berpotongan dalam satu titik yaitu titik E. Titik E merupakan titik keseimbangan antara M_d dan M_s . Keseimbangan awal terjadi pada titik E, hal ini terjadi ketika $M_d = M_s$ yaitu jumlah permintaan uang (motif spekulasi) sama dengan jumlah penawaran uang yang dipengaruhi oleh tingkat suku bunga pada titik i . Tingkat suku bunga mengalami penurunan dari i ke i^* , tentunya hal ini mengakibatkan perubahan permintaan uang (motif spekulasi) oleh masyarakat yaitu permintaan uang akan turun sehingga mengakibatkan penawaran uang oleh bank juga menurun dari M_{s0} ke M_{s1} . Sehingga hal itu mengakibatkan keseimbangan berubah dari E ke E^* , keseimbangan akhir terletak pada titik E^* .

2.1.3 Teori Inflasi

Inflasi merupakan kenaikan harga barang secara umum dan terjadi secara terus menerus. Ini tidak berarti bahwa harga-harga berbagai macam barang naik dengan presentase yang sama (Mankiw, 2007:193). Kenaikan harga dapat terjadi tidak bersamaan, yang terpenting terdapat kenaikan harga umum barang-barang yang terjadi

secara terus menerus dalam periode tertentu. Kenaikan yang terjadi sekarang belum tentu dikatakan sebagai inflasi (Nopirin, 2009:25). Menurut Case dan Fair (2007:57) inflasi adalah peningkatan tingkat harga secara keseluruhan. Terjadi ketika banyak harga meningkat secara serentak. Inflasi diukur dengan menghitung peningkatan harga rata-rata sejumlah besar barang selama beberapa periode waktu. Berkaitan dengan pendapat tersebut inflasi juga mempengaruhi nilai penyaluran kredit pemilikan rumah oleh perbankan yang ada di Indonesia. Hal ini dikarenakan inflasi berarti berkaitan dengan kondisi perekonomian, baik secara langsung maupun tidak ketika terjadi inflasi akan berpengaruh terhadap kegiatan perbankan.

Berkaitan dengan teori inflasi dibedakan menjadi empat yaitu teori kuantitas, teori Keynes, teori strukturalis dan teori ekspektasi, berikut penjelasannya:

A. Teori Kuantitas (Klasik)

Teori Kuantitas merupakan teori yang paling tua mengenai inflasi, namun teori ini masih sangat berguna untuk menerangkan proses inflasi di zaman modern ini, terutama di Negara-negara sedang berkembang. Teori ini lebih menyoroti peranan dalam proses inflasi. Teori kuantitas hampir sama dengan persamaan pertukaran dari Irving Fisher yaitu $MV = PQ$. Menurut persamaan ini sebab naiknya harga secara umum cenderung akan mengarah pada inflasi ada tiga yaitu (Putong, 2007:498).

- a) bila dalam perekonomian jumlah uang yang beredar (M) dan jumlah produksi relatif tetap maka harga (P) akan naik bila percepatan perpindahan uang dari satu tangan ke tangan lain begitu cepat (dengan kata lain masyarakat terlalu konsumtif) maka harga-harga relatif akan naik.
- b) bila dalam perekonomian V dan jumlah produksi (Q) tetap maka kenaikan harga disebabkan oleh terlalu banyaknya uang yang diedarkan ke masyarakat.
- c) bila dalam perekonomian jumlah M dan V tetap maka kenaikan harga disebabkan oleh turunnya jumlah produksi secara nasional

Sehingga dapat disimpulkan bahwa inflasi menurut klasik dapat terjadi karena terlalu banyak jumlah uang yang beredar atau terlalu banyak kredit dibandingkan dengan volume transaksi maka hal tersebut dapat diatasi dengan pembatasan jumlah

uang yang beredar dan kredit. Pendapat Klasik tersebut lebih jauh dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$\text{Inflasi} = f(\text{jumlah uang beredar, kredit}) \dots \dots \dots (2.3)$$

B. Teori Keynes

Keynes (dalam Putong, 2007:499) mengatakan bahwa inflasi terjadi karena masyarakat hidup diluar batas kemampuan ekonominya. Teori ini menyoroti bagaimana perebutan rezeki antar golongan masyarakat, bisa menimbulkan permintaan agregat yang lebih besar dari pada jumlah barang yang tersedia yaitu bila $1 > S$. Selama gap inflasi masih tetap ada maka besar kemungkinan inflasi dapat terjadi apabila kekuatan-kekuatan pendukung dalam perekonomian tidak digalakkan (misalnya kebijakan pemerintah dalam bentuk belanja pemerintah, kebijakan fiskal, kebijakan luar negeri dan lain sebagainya). Teori ini mengasumsikan bahwa perekonomian berada pada tingkat *full employment*. Menurut Keynes kuantitas uang tidak berpengaruh terhadap tingkat permintaan total, karena suatu perekonomian dapat mengalami inflasi walaupun kuantitas tetap konstan. Jika uang beredar bertambah maka harga akan naik, kenaikan harga ini akan menyebabkan bertambahnya permintaan uang untuk transaksi dengan demikian akan menaikkan suku bunga. Hal ini akan mencegah pertambahan permintaan untuk investi dan akan meredam tekanan inflasi.

Analisa Keynes mengenai inflasi permintaan dirumuskan berdasarkan konsep *inflationary gap*. Menurut Keynes, permintaan yang benar-benar penting adalah yang ditimbulkan oleh pengeluaran pemerintah, terutama yang berkaitan dengan peperangan, program investasi yang besar-besaran dalam *capital social*. Dengan demikian pemikiran Keynes tentang inflasi dapat dirumuskan menjadi:

$$\text{Inflasi} = f(\text{jumlah uang beredar, pengeluaran pemerintah, suku bunga, investasi}) \dots (2.4)$$

C. Teori Strukturalis

Teori menyoroti sebab-sebab inflasi yang berasal dari kekakuan struktur ekonomi, khususnya ketegaran suplai bahan makanan dan barang-barang ekspor. Hal ini disebabkan pertambahan barang-barang produksi ini terlalu lambat dibanding

dengan pertumbuhan kebutuhannya, sehingga menaikkan harga bahan makanan dan kelangkaan devisa. Akibat selanjutnya adalah kenaikan harga-harga barang lain, sehingga terjadi inflasi yang relatif berkepanjangan bila pembangunan sektor penghasil bahan pangan dan industri barang ekspor tidak dibenahi atau ditambah (Boediono, 2001:178). Terdapat kenyataan lain bahwa kenaikan harga-harga secara terus menerus yang menyebabkan inflasi dapat juga dikarenakan naiknya nilai tukar mata uang luar negeri (jenis *hard currency*) secara signifikan terhadap mata uang dalam negeri

Berdasarkan analisis IS-LM, pengeluaran pemerintah yang dibiayai dengan mencetak uang baru, ini berarti memindahkan kurva IS-LM. Kenaikan harga akan mengakibatkan permintaan barang meningkat, hal ini menyebabkan bertambahnya kecepatan perputaran uang untuk transaksi. Sehingga kurva IS bertambah lebih besar dibandingkan kurva LM. Sebagian besar ahli ekonomi mengatakan terjadinya gejala inflasi adalah akibat pertambahan volume uang beredar lebih cepat dibandingkan pertambahan output yang terjadi dalam perekonomian. Ekspansi volume uang yang beredar merupakan penyebab potensial bagi timbulnya inflasi dalam sebuah perekonomian, karena kenaikan volume uang yang beredar berhubungan secara langsung dengan terjadinya kenaikan harga (inflasi). Perekonomian Indonesia dapat dijadikan contoh, bagaimana kenaikan peredaran uang menciptakan inflasi yang terjadi.

D. Teori Ekspektasi

Menurut Dornbusch (2008:128) teori ekspektasi merupakan teori yang dibentuk berdasarkan ekspektasi laju inflasi. Ekspektasi tersebut berdasarkan ekspektasi adaptif dan ekspektasi rasional. Ekspektasi rasional merupakan ramalan optimal mengenai masa depan dengan menggunakan semua informasi yang ada. Pengertian ekspektasi rasional merupakan suatu tindakan yang logik untuk mencapai tujuan berdasarkan informasi yang ada. Sedangkan untuk ekspektasi adaptif merupakan ramalan inflasi yang lebih mengarah pada adaptasi. Artinya secara sederhana teori ekspektasi dapat ditulis sebagai berikut:

$$\text{Inflasi} = f(\text{ekspektasi adaptif}, \text{ekspektasi rasional}) \dots \dots \dots (2.5)$$

Inflasi ekspektasi juga bisanya disebut sebagai inflasi antisipatif, hal ini dikarenakan dalam teori inflasi ekspektasi diikuti dengan kegiatan antisipatif. Kegiatan antisipatif berupa kerugian yang diperoleh bank di masa depan akibat inflasi. Menurut Dornbusch (2008:165) dalam perkembangannya penting untuk membedakan inflasi yang diantisipasi sempurna (*perfectly anticipated inflation*) dan inflasi yang tidak diantisipasi sempurna (*imperfectly anticipated inflation*), berikut perbedaannya:

a) Inflasi yang di antisipasi sempurna

Dalam suatu perekonomian, inflasi tidak memiliki biaya riil kecuali dua kualifikasi. Kualifikasi pertama timbul akibat tidak ada bunga yang dibayar untuk uang kertas dan logam, bukan karena hal ini sulit dilakukan. Ini artinya bahwa biaya memegang uang tunai naik seiring dengan tingkat inflasi. Biaya seseorang memegang uang seseorang yang hilang dengan tidak memegang asset yang memberi bunga. Ketika tingkat inflasi naik, suku bunga nominal naik, bunga yang hilang akibat memegang uang meningkat. Berkaitan dengan itu permintaan terhadap uang turun. Masyarakat harus beraktivitas dengan menggunakan jumlah uang yang lebih sedikit, pergi ke bank untuk untuk mencairkan cek yang lebih kecil dari sebelumnya. Biaya pergi ke bank ini sering digambarkan dengan biaya inflasi. Ini berhubungan dengan jumlah dimana permintaan terhadap uang menurun sebesar kenaikan inflasi yang diantisipasi yang diperkirakan kecil.

Kualifikasi kedua adalah “menu cost” dari inflasi, ini timbul dari fakta dengan adanya inflasi lawan dari stabilitas harga masyarakat harus menyediakan sumber daya riil untuk menaikkan harga masyarakat harus menyediakan sumber daya riil untuk menaikkan harga. Pada tingkat inflasi rendah hingga moderat seperti, biaya inflasi yang diantisipasi secara penuh adalah kecil. Pernyataan bahwa biaya inflasi yang diantisipasi penuh adalah kecil ambivalen dengan penolakan yang kuat terhadap inflasi yang dicerminkandalam pembuatan kebijakan dan politik.

b) Inflasi yang diantisipasi tidak sempurna

Inflasi yang tidak diantisipasi dengan sempurna menimbulkan pembuatan keputusan yang efisien. Keputusan untuk melakukan pembayaran dimasa depan dengan resiko tambahan akibat inflasi yang tinggi atau rendah di masa depan. Selain

itu inflasi yang tidak diantisipasi juga menimbulkan redistribusi kesejahteraan artinya terjadi kesetaraan kesejahteraan antara sektor swasta dengan pemerintah. Hal ini terjadi karena perubahan tingkat harga menyebabkan terjadinya *redistribusi kesejahteraan* yang besar antara individu dan sektor dalam perekonomian. Khususnya dengan pemerintah sebagai debitor nominal netto utama, redistribusi terbesar terjadi anatar sektor pemerintah dengan sektor swasta. Inflasi mungkin telah terjadi dengan benar diantisipasi, sehingga transfer kesejahteraan yang terjadi sebagai hasil dari inflasi tidak akan menimbulkan gangguan. Ketika pemerintah mendapat keuntungan dari inflasi sektor swasta membayar pajak lebih rendah. Ketika perusahaan mendapat keuntungan dari inflasi, laba pemilik perusahaan menyebabkan beban bagi yang lain.

Berbicara mengenai inflasi, berdasarkan tingkatatan laju inflasi dalam (Murni, 2009:204) yaitu:

- 1) *Moderat inflation* (laju inflasinya 7-10%) merupakan inflasi yang ditandai dengan harga yang meningkat secara lambat.
- 2) *Galloping inflation* (laju inflasinya 20-100%) merupakan inflasi ganas, dimana inflasi ini dapat menimbulkan gangguan-gangguan serius terhadap perekonomian dan timbulnya distorsi-distorsi besar dalam perekonomian. Hal ini ditandai dengan nilai uang yang terus menurun, sehingga orang tidak suka memegang uang atau lebih baik memegang barang. Kredit jangka panjang di dasarkan pada indeks harga atau menggunakan mata uang asing seperti Dollar.
- 3) *Hyper inflation*, merupakan inflasi yang tingkat inflasinya sangat tinggi (diatas 100%). Inflasi ini sangat mematikan kegiatan perekonomian masyarakat.

Selain itu berdasarkan sumber atau penyebab inflasi, inflasi dibedakan menjadi dua yaitu faktor permintaan dan penawaran (Nopirin, 2009:28)

a. *Excess Demand Inflation* (kelebihan permintaan)

Penyebab inflasi dari sudut pandang permintaan ini melahirkan dua pendapat. Pertama, perbedaan harga dapat terjadi akibat adanya kelebihan permintaan dalam masyarakat, pendapat ini menekankan adanya kelebihan permintaan tanpa melihat faktor-faktor lain yang mempunyai kaitan dengan penyebab inflasi. Pendapat kedua menyatakan bahwa penyebab utama terjadi inflasi akibat adanya ekspansi penawaran

uang. Kelompok monetaris mengatakan inflasi terjadi akibat adanya peningkatan konsumsi, investasi (PMA dan PMDN) dan pengeluaran pemerintah walaupun jumlah sirkulasi uang yang beredar tidak meningkat.

b. *Cost Push Inflation* (sudut penawaran)

Inflasi dari sudut penawaran dapat disebabkan kenaikan upah pekerja, sehingga kenaikan upah ini mengakibatkan kenaikan harga-harga yang ditawarkan produsen, ini akibat dampak kenaikan harga pokok produsen (upah buruh naik). Biasanya inflasi ini timbul dibarengi dengan adanya resesi. Keadaan ini timbul biasanya dimulai dengan adanya penurunan dalam penawaran total sebagai akibat kenaikan biaya produksi.

Berkaitan dengan penyaluran kredit pemilikan rumah tentunya bank juga memperhitungkan faktor inflasi dalam pemberian kredit. Hal ini dikarenakan ketika perekonomian suatu Negara terjadi inflasi tentunya hal tersebut akan berpengaruh terhadap segala sektor yang lain termasuk perbankan. Terjadinya inflasi akan mempengaruhi permintaan dan kemampuan masyarakat untuk memenuhi kewajiban kredit yang ditanggungnya, karena dalam teori inflasi telah disebutkan bahwa inflasi merupakan keadaan dimana terjadi kenaikan harga barang secara umum. Tentunya dalam keadaan tersebut daya beli masyarakat akan menurun begitu juga kemampuan bayar kredit yang ditanggung. Hal ini pada akhirnya akan menimbulkan kerugian bagi pihak bank, sehingga diperlukan analisis kredit (kondisi perekonomian) yang tepat sebelum memberikan kredit terutama kredit pemilikan rumah (KPR). Sisi penawaran kredit yang dilihat dari perbankan, ketika terjadi inflasi dalam suatu perekonomian baik secara langsung maupun tidak langsung dapat mempengaruhi penyaluran kredit. Ketika terjadi inflasi bank menahan dananya untuk likuiditas dari pada untuk profitabilitas karena dikhawatirkan akan terjadi gagal bayar. Sehingga dapat diambil kesimpulan bahwa inflasi mempengaruhi penyaluran kredit pemilikan rumah (KPR) dengan koefisien negatif atau bertolak belakang.

2.1.4 Tingkat Suku Bunga

1. Pengertian Tingkat Suku Bunga

Suku bunga merupakan salah satu variabel yang dekat dan berpengaruh secara keseluruhan terhadap perekonomian suatu negara. Fluktuasi suku bunga mempunyai konsekuensi yang penting bagi kesehatan ekonomi. Suku bunga mempengaruhi keputusan pribadi apakah mengkonsumsi atau menyimpan dalam bentuk tabungan atau di investasikan. Berkaitan dengan hal tersebut sependapat dengan pendapat dari (Mishkin, 2004:70) bahwa suku bunga merupakan ukuran atau nilai yang digunakan sebagai patokan dalam mengambil keputusan untuk menginvestasikan dananya atau digunakan untuk saving. Suku bunga biasanya di ukur dengan *Yield to maturity*, yang terdiri dari suku bunga riil yang disesuaikan dengan inflasi dan suku bunga nominal.

Suku Bunga pada dasarnya berperan sebagai pendorong utama agar masyarakat bersedia menabung. Jumlah tabungan akan ditentukan oleh tinggi rendahnya tingkat bunga. Semakin tinggi suku bunga, maka semakin tinggi pula minat masyarakat untuk menabung. Tingkat suku bunga tersebut menyebabkan laju kredit lebih kecil dari laju perluasan deposito. Jenis suku bunga dapat dibedakan karena tiga hal (Mankiw, 2007:51) yaitu:

a) Jangka waktu pinjaman (*terms*)

Beberapa jenis pinjaman memiliki jangka waktu pendek, bahkan ada yang berjangka semalam (*over-night*). Pinjaman lain memiliki jangka waktu 30 tahun atau bahkan lebih panjang dari itu.

b) Resiko Kredit (*credit risk*)

Keputusan pemberian pinjaman kepada kreditur harus memperhitungkan probabilitas debitur untuk membayar kembali pinjamannya.

c) Pajak (*tax*)

Pajak yang dikenakan pada tingkat bunga berbagai jenis obligasi berbeda-beda. Berkaitan dengan tingkat bunga, di Indonesia tingkat bunga dibedakan menjadi dua yaitu:

Teori Suku Bunga Moneter dan Teori Suku Bunga Riil

Teori suku bunga moneter dan teori suku bunga riil merupakan pertentangan yang menarik, apakah tingkat bunga ditentukan oleh faktor-faktor riil atau (kebiasaan menabung) atau produktivitas investasi. Secara umum orang beranggapan bahwa suku bunga terjadi ditentukan oleh faktor-faktor riil, dan pengaruh dari sudut moneter hanya bersifat gangguan jangka pendek yang tidak mengubah tingkat bunga keseimbangan. Tingkat suku bunga keseimbangan merupakan suatu tingkat dimana permintaan barang dan jasa sama dengan penawarannya dalam keadaan *full employment*, karena yang menentukan suku bunga keseimbangan tergantung pada skedul permintaan investasi dan tabungan *full employment* (Nasution, 1998: 96).

Menurut klasik suku bunga keseimbangan merupakan satu-satunya suku bunga keseimbangan yang terjadi, karena tingkat suku bunga tersebut tergantung pada skedul permintaan investasi dan tabungan *full employment*, maka suku bunga keseimbangan dianggap sebagai fenomena riil yang tergantung pada produktivitas investasi dan kebiasaan menabung masyarakat. Sedangkan menurut Keynes mengatakan bahwa *full employment* terjadi hanya merupakan salah satu kemungkinan tingkat keseimbangan maka tidak ada keseimbangan tingkat bunga (tarik menarik antara tabungan dan investasi). Keynes mengatakan bahwa suku bunga merupakan fenomena moneter yang ditentukan perpotongan antara skedul permintaan uang dan jumlah uang yang beredar.

2. Teori Tingkat Suku Bunga

A. Teori Klasik

Berkenaan mengenai teori tingkat suku bunga terdapat beberapa teori yang membahas mengenai teori tingkat suku bunga. Tingkat suku bunga menurut Klasik didasarkan kepada hukum Say bahwa penawaran akan menciptakan permintaannya sendiri, artinya suku bunga ditentukan oleh penawaran dan permintaan akan uang. Teori klasik, stok barang modal dicampuradukkan dengan uang dan keduanya dianggap mempunyai substitutif. Semakin langka modal, maka semakin tinggi suku bunga. Sebaliknya semakin banyak modal, maka semakin rendah tingkat bunga (Nopirin, 1992:78). Investasi juga merupakan fungsi dari suku bunga. Semakin tinggi

suku bunga keinginan masyarakat untuk melakukan investasi juga semakin kecil. Alasannya seorang pengusaha akan menambah pengeluaran investasinya apabila keuntungan yang diharapkan dari investasi lebih besar dari suku bunga yang harus dibayar untuk dana investasi tersebut merupakan biaya untuk penggunaan dana (*cost of capital*) (Case dan Fair, 2007:94). Sebaliknya semakin rendah suku bunga, maka pengusaha akan lebih terdorong untuk melakukan investasi, alasannya biaya penggunaan dana juga semakin kecil.

Menurut Klasik (dalam Boediono, 2001:76) suku bunga dikaitkan dengan *loanable fund* atau dana yang tersedia untuk dipinjam, artinya suku bunga tersebut dihubungkan dengan dana investasi. Tingkat bunga menjadi dasar seseorang dalam mendapatkan dana. Klasik menganggap sektor moneter tidak mempunyai peranan dalam menentukan tingkat bunga. Selain itu kelemahan kaum klasik adalah mengabaikan keseimbangan dana yang lebih (*idle money balance*) terhadap penentuan tingkat suku bunga. Suku bunga dalam keadaan keseimbangan (artinya terdapat dorongan untuk naik atau turun) akan tetapi keinginan masyarakat untuk melakukan investasi (Nopirin, 1992:81).

Adapun tingkat suku bunga sendiri ditentukan oleh dua kekuatan yaitu besarnya kekuatan penawaran tabungan dan permintaan investasi modal dari sektor bisnis. Menurut klasik bahwa tabungan masyarakat adalah fungsi dari tingkat suku bunga. Makin tinggi tingkat suku bunga makin tinggi pula keinginan masyarakat untuk menabung. Artinya bunga yang lebih tinggi mendorong masyarakat untuk mengurangi pengeluaran untuk konsumsi guna menambah tabungannya (Nopirin, 1992:92). Investasi juga merupakan fungsi dari tingkat bunga, semakin tinggi suku bunga maka keinginan masyarakat untuk melakukan investasi menjadi semakin kecil.

B. Teori Keynes

Keynes memiliki pendapat yang berbeda dengan Klasik mengenai tingkat suku bunga. Menurut Keynes tingkat suku bunga merupakan fenomena moneter artinya tingkat suku bunga ditentukan oleh kekuatan permintaan dan penawaran uang dalam pasar uang (Mankiw, 2007:103). Teori Keynes menekankan adanya hubungan

langsung antara kesediaan orang membayar harga uang (tingkat bunga) dengan unsur permintaan akan uang untuk tujuan spekulasi, permintaan besar apabila tingkat bunga rendah, dan permintaan kecil apabila tingkat bunga tinggi (Keynes dalam Boediono,2001:82). Teori tersebut dinamakan dengan teori preferensi likuiditas, dimana penyesuaian tingkat bunga digunakan untuk menyeimbangkan penawaran dan permintaan.

Pandangan Keynes dengan pendekatan *Liquidity Preference Theory* tentang tingkat suku bunga berbeda dengan pandangan klasik yang menyatakan tingkat suku bunga merupakan interaksi antara tabungan dan investasi, perubahan tingkat bunga dan kredit akan mempengaruhi jumlah investasi. (Nopirin, 1992:115). Sedangkan dana terbesar untuk biaya pembangunan diperoleh dari investasi dan penanaman modal. Sehingga hal tersebut akan berdampak pada pertumbuhan ekonomi nasional.

Sebenarnya pandangan Klasik dan Keynes mengenai teori tingkat suku bunga merupakan teori yang saling melengkapi satu sama lain. Kaum Klasik memandang uang sebagai dana investasi (*loanable fund*) yang langsung dikaitkan dengan kemungkinan peningkatan produksi barang dan jasa. Kaum Keynesian lebih menekankan sifat uang sebagai suatu aktiva yang likuid yang bias digunakan untuk memanfaatkan kesempatan memperoleh keuntungan dari pasar surat berharga. Sebenarnya uang adalah aktiva yang likuid sekaligus sebagai dana investasi. Tingkat suku bunga adalah harga uang yang dihasilkan dari keseimbangan antara permintaan dan penawaran dana investasi. Tingkat suku bunga juga harga uang yang timbul dari keseimbangan antara permintaan dan penawaran uang sebagai aktiva likuid. Keseimbangan di pasar dana investasi (*loanable funds*) dan sekaligus keseimbangan di pasar uang (aktiva likuid) dikenal sebagai teori sintesis Klasik dan Keynesian yang dikemukakan oleh Sir Jhon Hicks. Hicks menggunakan pendekatan IS-LM dalam menjelaskan penggabungan teori tersebut (Hicks dalam Boediono, 2001:84)

Tingkat suku bunga dengan kredit pemilikan rumah adalah hal yang tidak dapat dipisahkan. Dalam perkembangannya suku bunga yang berlaku dalam suatu perekonomian beraneka ragam, salah satu suku bunga yang memiliki pengaruh terhadap kredit yaitu suku bunga (*BI Rate*). Suku Bunga *BI rate* merupakan tingkat

suku bunga acuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia, suku bunga ini secara langsung akan mempengaruhi suku bunga kredit, suku bunga kredit pada akhirnya mempengaruhi besar kecilnya permintaan kredit KPR. Sejalan dengan pernyataan dari Reed (1995) menjelaskan suku bunga menentukan besar kecilnya nilai kredit yang diberikan bank untuk membiayai kredit pemilikan rumah tersebut. Ketika suku bunga rendah maka maka permintaan untuk kredit pemilikan rumah semakin tinggi dan sebaliknya, ketika tingkat suku bunga tinggi maka kredit pemilikan rumah rendah. Hal itu sesuai dengan penelitian dari Shi *et al* (2014) mengungkapkan bahwa suku bunga yang lebih tinggi harus meredam permintaan untuk pinjaman hipotek. karena harga rumah yang lebih tinggi menyebabkan kenaikan pinjaman perumahan yang menyebabkan harga rumah yang lebih tinggi. Sehingga dapat diambil kesimpulan bahwa suku bunga *BI Rate* memiliki pengaruh yang negatif dan signifikan terhadap penyaluran kredit pemilikan rumah.

2.2 Penelitian Sebelumnya

Krisis *Subprime Mortgage* yang terjadi di Amerika lalu tahun 2007-2008 berhasil mengganggu kegiatan perekonomian Amerika saat itu. Krisis yang diawali dengan krisis gagal bayar di Amerika tersebut ternyata juga menimbulkan efek menular di negara lainnya. Berdasarkan hasil penelitian dari (Ivashina dan Scharfstein, 2010) dalam penelitiannya yang berjudul “*Bank Lending During The Financial Crisis of 2008*” dengan menggunakan metode *Panel Analysis*, peneliti menjelaskan bahwa krisis *Subprime Mortgage* mengakibatkan bank yang ada di Amerika Serikat mengurangi pemberian kredit pasca krisis dan membuat bank yang terkait dengan Lehman Brothers mengalami penurunan kredit terendah sepanjang bank-bank tersebut beroperasi, walaupun *spread* suku bunga telah diturunkan oleh bank.

Berbagai penelitian yang telah dilakukan mengenai kredit perbankan yang dikaitkan dengan fenomena moneter serta fenomena makroekonomi serta variabel - variabel yang mempengaruhinya. Banyak peneliti yang telah menganalisis mengenai perkembangan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) baik di Indonesia maupun di luar negeri. Beberapa penelitian mengenai perkembangan kredit perbankan yang dilakukan

oleh (Haryati, 2009) dalam penelitiannya yang berjudul “*Pertumbuhan Kredit Perbankan di Indonesia: Intermediasi dan Pengaruh Faktor Makroekonomi*” Fokus penelitian dilakukan di semua bank-bank umum yang ada di Indonesia, dengan menggunakan menggunakan metode Regresi Linier Berganda, peneliti menjelaskan bahwa adanya hubungan secara bersama-sama tiap variabel yang digunakan memiliki pengaruh signifikan antar semua variabel independen terhadap variabel dependen. Secara parsial dana pihak ketiga, tingkat inflasi, pinjaman yang diterima dan modal berpengaruh positif signifikan, sedangkan likuiditas, suku bunga (*BI Rate*), nilai tukar berpengaruh negative dan signifikan terhadap intermediasi baik pada perbankan nasional maupun asing.

Peneliti lain menjelaskan (Dwianingrum, 2015) dalam penelitiannya yang berjudul “*Determinasi Tingkat Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (Periode Setelah Kebijakan Loan To Value*” fokus penelitian dilakukan pada semua bank-bank umum yang ada di Indonesia, dengan menggunakan metode analisis Regresi Linier Berganda dengan *Panel Analysis*, peneliti menjelaskan bahwa terdapat keterkaitan antara variabel dependen dan independen, namun memiliki pengaruh yang berbeda tiap variabel. Variabel *Capital Adquency Ratio (CAR)*, *Return On Asset (ROA)*, dan Biaya Operasional memiliki pengaruh yang tidak signifikan terhadap penyaluran Kredit Pemilikan Rumah. Sedangkan untuk variabel *Non Perfoming Loan* memiliki pengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap tingkat penyaluran kredit Kepemilikan Rumah. Hal tersebut terjadi karena terdapat kebijakan *Loan To Value* sebagai *tameng* atau pengontrol kredit perbankan.

Semadiasri *et al* (2015) dalam penelitiannya yang berjudul “*Analisis Pengaruh CAR, NPL, dan Tingkat Inflasi Terhadap Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR)*” fokus dari penelitiannya adalah Bank Pembangunan Daerah Bali, dengan menggunakan metode *Ordinary Least Square*, peneliti menjelaskan bahwa terdapat pengaruh yang berbeda dari tiap variabel yang digunakan antara variabel independen dan dependen. Hasil uji t menunjukkan bahwa variabel tingkat inflasi tidak berpengaruh signifikan terhadap penyaluran kredit kepemilikan rumah. Sedangkan untuk variabel CAR memiliki pengaruh yang positif namun tidak signifikan, untuk

variabel yang lain yaitu *Non Performing Loan* (NPL) memiliki pengaruh yang negatif dan signifikan terhadap tingkat penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Pembangunan Daerah Bali.

Kredit Pemilikan Rumah dalam perkembangannya tentunya mengalami berbagai permasalahan seperti kredit macet, dalam mengatasi hal tersebut telah ditetapkan Kebijakan *Loan To Value* untuk mengontrol berbagai kredit perbankan. Kebijakan *Loan To Value* tentunya memiliki efek yang berbeda di tiap negara, seperti penelitian yang dilakukan oleh (Morgan *et al*, 2015) dalam penelitiannya yang berjudul “*Loan To Value Policy as a Macropudential Tool : The Case of Residential Mortgage Loans in Asia*” dengan menggunakan metode *Ordinary Least Square*, peneliti menjelaskan bahwa kebijakan *Loan To Value* memiliki efek yang berbeda di tiap negara yang dijadikan sampel, peneliti dalam penelitiannya menggunakan negara Asia sebagai obyek penelitian. Hasil menunjukkan bahwa kebijakan LTV sekitar 75% memiliki efek yang positif, artinya kebijakan LTV memiliki pengaruh dalam mengontrol kredit perbankan terutama untuk kredit properti. Sedangkan sisanya sekitar 25% hasil menunjukkan memiliki pengaruh negatif, artinya kebijakan *Loan To Value* tidak memiliki pengaruh dalam mengontrol kredit perbankan.

Demikian uraian penelitian terdahulu mengenai kredit pemilikan rumah serta faktor-faktor yang mempengaruhinya baik yang berasal dari dalam negeri maupun luar negeri. Berdasarkan penelitian terdahulu dapat disimpulkan bahwa terdapat perbedaan serta persamaan dari hasil penelitian Persamaan serta perbedaan dari hasil penelitian sebagai penjelasan lebih detail dapat dilihat pada Tabel 2.1:

2.1 Ringkasan Penelitian Sebelumnya

No	Peneliti & Tahun	Judul	Metode	Variabel	Hasil
1	Sri Haryati (2009)	Pertumbuhan Kredit Perbankan di Indonesia: Intermediasi dan Pengaruh Faktor Makroekonomi.	Regresi Linier Berganda	Pertumbuhan eksees likuiditas, pertumbuhan DPK, pertumbuhan pinjaman, pertumbuhan ekuitas, suku bunga bank Indonesia, tingkat inflasi, kurs valas dan pertumbuhan kredit	Pertumbuhan DPK, pertumbuhan pinjaman diterima mempunyai pengaruh positif signifikan, BI rate mempunyai pengaruh negatif signifikan, inflasi berpengaruh positif signifikan dan exchange rate mempunyai pengaruh negatif signifikan
2	Victoria Ivashina dan David Scharfstein (2010)	Bank Lending During the Financial Crisis of 2008	Panel data	Deposito, kredit investasi real,	krisis <i>subprime mortgage</i> mengakibatkan bank yang ada di Amerika serikat mengurangi pemberian kredit pasca krisis dan membuat bank yang terkait langsung dengan Lehman Brothers mengalami penurunan kredit terendah sepanjang bank-bank tersebut beroperasi, walaupun <i>spread</i> suku bunga telah diturunkan oleh bank.
3	Tri Dwianingrum (2015)	Determinasi Tingkat Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (Periode Setelah Kebijakan <i>Loan To Value</i>)	Analisis regresi dengan data panel	DPK, CAR, NPL, ROA, BOPO, LDR dan BI Rate	Variabel CAR, ROA dan BOPO memiliki pengaruh yang tidak signifikan terhadap penyaluran kredit KPR. Sedangkan Untuk NPL memiliki pengaruh yang tidak signifikan namun positif terhadap

					penyaluran kredit KPR hal ini dikarenakan terdapat LTV.
4	Ketut Semadiasri, Desak Nyoman Sri Werastuti, Edy Sujana (2015)	Analisis Pengaruh CAR, NPL, Dan Tingkat Inflasi Terhadap Penyaluran Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) (Studi Pada BPD Bali Periode 2011-2013)	Analisis Regresi Linier Berganda dan analisis kualitatif	CAR, NPL, dan Inflasi	Hasil uji t menunjukkan bahwa tingkat Inflasi tidak berpengaruh signifikan terhadap penyaluran kredit kepemilikan rumah Variabel CAR tidak signifikan. Untuk NPL memiliki pengaruh yang signifikan terhadap penyaluran kredit kepemilikan rumah Bank Pembangunan Daerah Bali..
5	Peter J. Morgan, Paulo Jose Regis, and Nimesh Salike (2015)	Loan-to-Value Policy as a Macroprudential Tool: The Case of Residential Mortgage Loans in Asia	Metode <i>Ordinary Least Square</i> dan Variabel Dummy	Pinjaman hipotek, NPL, suku bunga riil dan nominal, KURS, PDB, dan Inflasi	Bahwa dengan adanya kebijakan <i>loan to value</i> tersebut mempunyai efek atau dampak langsung dari kredit pemilikan rumah

Sumber: Berbagai sumber penelitian (diolah)

2.3 Kerangka Konseptual

Integrasi keuangan merupakan suatu keadaan dimana terjadi pertukaran barang dan jasa secara bebas. Pertukaran saat ini tidak hanya barang dan jasa saja melainkan berkembang menjadi pertukaran informasi teknologi bahkan krisis keuangan. Pada tahun 2008 telah terjadi krisis utang yang melanda negara adidaya Amerika. Krisis tersebut berhasil mengganggu kegiatan perekonomian Amerika kala itu. Krisis tersebut terjadi akibat gagal bayar oleh masyarakat terhadap kredit properti yang lebih dikenal dengan *subprime mortgage*. Berbicara mengenai integrasi keuangan ternyata tidak hanya memiliki pengaruh positif, melainkan juga negatif. Secara ekonomi makro krisis global yang terjadi mulai tahun 2007-2008 memiliki efek menular terhadap perekonomian Indonesia khususnya, dampak dari krisis 2008 lalu mengakibatkan efek menular yaitu pada kredit properti di Indonesia. Krisis tersebut mengakibatkan menurunnya permintaan kredit pemilikan rumah di Indonesia. Saat itu untuk menangani hal tersebut Bank Indonesia melakukan peningkatan suku bunga (*BI Rate*). Hal tersebut dilakukan guna meredam permintaan kredit sebagai *tameng* dalam mengantisipasi efek menular krisis *subprime mortgage*.

Berdasarkan teori permintaan dan penawaran uang, yang menjadi tokoh utama dalam penawaran kredit adalah bank yaitu dengan meyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk kredit. Kemudian untuk permintaan uang dilakukan oleh masyarakat, dalam hal ini masyarakat dengan menabung dananya ke bank (motif spekulasi). Permintaan uang dipengaruhi oleh tingkat bunga, dimana ketika tingkat suku bunga tinggi maka motif spekulasi juga akan tinggi, dan penawaran kredit oleh bank juga tinggi. Sebaliknya bila tingkat suku bunga rendah maka motif spekulasi rendah yang pada akhirnya diikuti dengan penawaran kredit yang rendah pula.

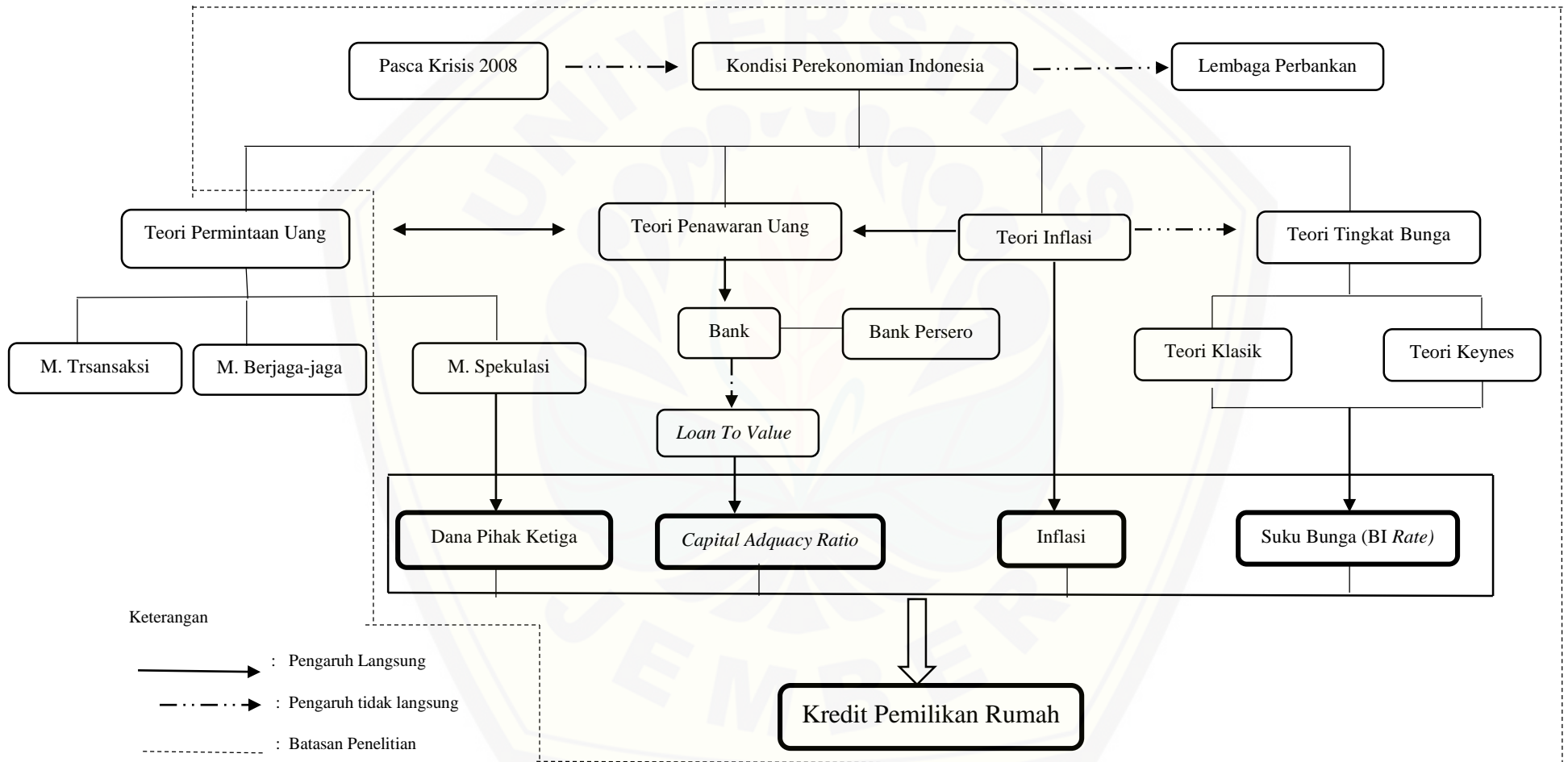
Sektor perbankan merupakan sektor yang penting bagi perekonomian suatu negara. Sektor perbankan atau Lembaga perbankan sebagai stimulus dana dalam perekonomian. Selain itu lembaga perbankan merupakan bagian dari lembaga keuangan dan sistem perekonomian yang ada di Indonesia. Hampir 80 % aset terbesar Indonesia berada dalam pengelolaan sektor perbankan. Sektor perbankan rentan terhadap krisis. Ketika perbankan terkena krisis akan berdampak pada sistem

perekonomian secara keseluruhan. Selain itu Lembaga perbankan mempunyai fungsi menyimpan dalam bentuk tabungan, deposito, dan giro dan menyalurkan dalam bentuk kredit. Perbankan di Indonesia terbagi menjadi tiga jenis yaitu Bank Umum, Bank Perkreditan Rakyat (BPR) dan Bank Syariah. Peneliti lebih memfokuskan pembahasan pada Bank Umum, khususnya Bank Persero. Hal ini dikarenakan masyarakat awam Indonesia lebih banyak yang memanfaatkan fasilitas serta produk dan fungsi intermediasi dari Bank Persero.

Berbicara mengenai kredit properti, di Indonesia sendiri kredit pemilikan rumah (KPR) menunjukkan perkembangan yang signifikan yaitu peningkatan kredit dari tahun ketahun pasca 2008 lalu. Hal ini sejatinya dilatar belakangi oleh adanya penambahan jumlah penduduk yang semakin meningkat pula, sehingga permintaan kredit pemilikan rumah juga meningkat. Selain itu juga akibat meningkatnya kebutuhan investasi rumah. Namun peningkatan permintaan kredit pemilikan rumah tersebut harus tetap terkendali agar tidak terjadi *pembludakan* permintaan kredit. Menganggapi hal itu bank Indonesia secara resmi mengeluarkan kebijakan *Loan To Value*, guna meredam terjadinya peningkatan kredit properti yang berlebihan agar tidak terjadi kredit macet (*credit crunch*).

Selain kebijakan LTV, determinasi kredit dapat dipengaruhi oleh faktor lain *Pertama* Dana Pihak Ketiga, DPK merupakan salah satu sumber dana dari masyarakat yang digunakan untuk kegiatan operasional bank termasuk kredit. Semakin besar DPK yang diterima bank maka kemungkinan besar volume kredit yang diberikan bank juga akan besar. *Kedua*, *Capital Adquacy Ratio*, bank dalam memberikan kredit juga memperhitungkan mengenai kemampuan bank dalam menutup resiko kredit yang mungkin akan terjadi. *Ketiga* Inflasi, Berdasarkan teori inflasi, inflasi merupakan suatu keadaan dimana terjadi kenaikan harga barang-barang secara umum. *Keempat* Suku Bunga, suku bunga di tentukan oleh Bank Indonesia yaitu Suku Bunga (*BI Rate*), yang kemudian bank mengikuti suku bunga acuan tersebut, sehingga pada akhirnya mempengaruhi suku bunga kredit.

3.3 Kerangka Konseptual



Gambar 2.2 Kerangka Konseptual (Sumber : berbagai sumber penelitian diolah)

3.4 Hipotesis Penelitian

Hipotesis penelitian merupakan jawaban sementara dari rumusan masalah penelitian, dimana jawaban sementara berasal dari teori dan penelitian empiris sebelumnya. Berdasarkan landasan teori dan penelitian sebelumnya mengenai determinasi kredit pemilikan rumah di Indonesia, maka hipotesis yang dapat dibangun dalam penelitian ini adalah:

1. Variabel Dana Pihak Ketiga (DPK) memiliki pengaruh positif terhadap penyaluran Kredit Pemilikan Rumah Bank Persero di Indonesia periode 2008.1-2015.11 dalam jangka pendek dan jangka panjang.
2. Variabel *Capital Adequacy Ratio* (CAR) memiliki pengaruh positif terhadap penyaluran Kredit Pemilikan Rumah Bank Persero di Indonesia periode 2008.1-2015.11 dalam jangka pendek dan jangka panjang.
3. Variabel inflasi memiliki pengaruh negatif terhadap penyaluran Kredit Pemilikan Rumah Bank Persero di Indonesia periode 2008.1-2015.11 dalam jangka pendek dan jangka panjang.
4. Variabel suku bunga (*BI Rate*) memiliki pengaruh negatif terhadap penyaluran Kredit Pemilikan Rumah Bank Persero di Indonesia periode 2008.1-2015.11 dalam jangka pendek dan jangka panjang.

BAB 3. METODE PENELITIAN

Pada bab 3 ini dijelaskan mengenai metodologi penelitian yang digunakan untuk mengestimasi tiap-tiap variabel dengan menggunakan data yang diperoleh. Hasil dari estimasi dari data dapat menggambarkan pergerakan dari tiap variabel yang digunakan sebagai bahasan penelitian dengan menggunakan dua analisis yaitu analisis statistik deskriptif dan analisis kuantitatif.

3.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah *explanatory research*. Penelitian *explanatory research* merupakan jenis penelitian yang menjelaskan hubungan serta pengaruh variabel-variabel yang digunakan, dalam hal ini pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen. Selain itu *explanatory research* juga digunakan untuk menguji hipotesis yang telah dirumuskan sebelumnya.

3.2 Jenis dan Sumber Data

Ruang lingkup penelitian adalah Bank Persero di Indonesia. Jenis data yang digunakan adalah data sekunder berupa data *time series* dengan periode bulanan yaitu bulan Januari 2008 sampai November 2015. Alasan peneliti mengambil periode tersebut dikarenakan pada periode tersebut merupakan periode pemulihan dari krisis yang terjadi tahun 2008 di Amerika yaitu krisis *Suprime Mortgage*. Krisis tersebut memiliki efek menular ke negara lain termasuk Indonesia. Dalam mengurangi efek menular, perbankan Indonesia memperkuat struktur serta kinerjanya yang tercermin dalam Arsitektur Perbankan Indonesia (API) yang telah terbentuk pada tahun 2004 lalu. Namun dalam perbaikan sistem serta kinerja perbankan yang dikeluarkan oleh bank sentral tidak membutuhkan waktu singkat, tetapi membutuhkan rentan waktu yang cukup lama. Sehingga digunakan periode Januari 2008 sampai November 2015 untuk mengurangi resiko kesalahan penelitian ini. Untuk sumber data diperoleh dari

Statistik Perbankan Indonesia (SPI), Bank Indonesia (BI), Otoritas Jasa Keuangan (OJK), Badan Pusat Statistik (BPS) dan International Monetary Fund (IMF).

3.3 Spesifikasi Model Penelitian

Sesuai dengan metode yang digunakan dalam penelitian ini spesifikasi model yang diadopsi dari sebelumnya oleh (Dwianingrum, 2015) yaitu sebagai berikut:

$$KPR = f(DPK_t + CAR_t + INF_t + IR_t) \dots \dots \dots (3.1)$$

Kemudian model di transformasikan ke dalam sebuah model ekonometrika menjadi:

$$KPR_t = \beta_0 + \beta_1 DPK_t + \beta_2 CAR_t + \beta_3 INF_t + \beta_4 IR_t + e \dots \dots \dots (3.2)$$

Sedangkan nilai koefisien konstanta atau β_0 dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$\beta_0 = KPR_t - \beta_1 DPK_t - \beta_2 CAR_t - \beta_3 INF_t - \beta_4 IR_t \dots \dots \dots (3.3)$$

Dimana :

- KPR_t = nilai penyaluran *Kredit Pemilikan Rumah* waktu t
- DPK_t = dana pihak ketiga waktu t
- IR_t = suku bunga bank indonesia pada waktu t (%)
- CAR_t = *capital adequacy ratio* pada waktu t
- INF_t = inflasi pada waktu t (Miliar rupiah)
- β_0 = besarnya KPR pada tingkat konstan
- β_1 = besarnya pengaruh dana pihak ketiga terhadap KPR
- β_2 = besarnya pengaruh *capital adequacy ratio* terhadap KPR
- β_3 = besarnya pengaruh inflasi terhadap KPR
- β_4 = besarnya pengaruh suku bunga (*BI Rate*) terhadap KPR
- e = *error term*

Perbedaan model yang digunakan dalam penelitian ini dengan beberapa penelitian sebelumnya adalah penambahan rentan waktu yang diambil peneliti sebelumnya, penambahan data variabel serta alat analisis yang digunakan. Variabel-

variabel tersebut tidak terlepas dari adopsi model yang digunakan oleh peneliti-peneliti sebelumnya. Arah koefisien dari variabel-variabel tersebut diharapkan sesuai dengan teoritis yang menjadi landasan dari penelitian ini.

3.4 Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis statistik deskriptif dan analisis kuantitatif. Analisis statistik deskriptif digunakan untuk menjelaskan gambaran mengenai data yang digunakan peneliti. Analisis kuantitatif digunakan untuk melihat pergerakan tiap variabel independen terhadap variabel dependen berdasarkan estimasi data. Metode analisis kuantitatif menggunakan metode *Error Correction Model* (ECM).

3.3.1 Metode Analisis Statistik-Deskriptif

Metode analisis statistik memberikan gambaran atau penjelasan mengenai suatu data yang dilihat dari nilai minimum, nilai maksimum, mean, standar deviasi dan koefisien korelasi antar variabel penelitian. Penggunaan analisis deskriptif ini dapat diartikan sebagai prosedur pemecahan masalah dengan menggambarkan keadaan obyek penelitian melalui kajian penelitian dan fakta yang terjadi. Penggambaran dengan penggunaan metode ini analisis statistik deskriptif ini dapat dilakukan dengan memberikan penjelasan berupa kalimat dari variabel-variabel yang mempengaruhi determinasi kredit pemilikan rumah Bank Persero di Indonesia.

3.3.2 Metode Analisis Kuantitatif

Untuk mengetahui determinasi penyaluran kredit pemilikan rumah (KPR) Bank Persero di Indonesia, digunakan metode analisis kuantitatif yaitu metode *Error Correction Model* (ECM). Model ECM ini memiliki variabel lebih banyak untuk diestimasi dalam jangka pendek dan jangka panjang, serta pemecahan terhadap ketidakstasioneritasan variabel *time series* yang dapat menghasilkan regresi ancung. Model Ini dapat menjelaskan rumusan masalah penelitian. Analisis dengan

menggunakan ECM juga dapat menjelaskan perilaku ekonomi yang tidak sama dengan harapan yang ingin dicapai oleh pelakunya (Widarjono, 2013:320). Dalam hal ini pelaku ekonomi melakukan perbaikan actual akibat perbedaan yang terjadi. Perilaku tersebut memberikan insentif efisiensi biaya yang diperlukan dalam perubahan kearah kondisi perekonomian sesuai dengan yang diharapkan.

3.4 Analisis Model Dinamis

3.4.1 Uji Statistik Penting

Uji statistik penting digunakan untuk mengetahui perilaku tiap variabel dalam mempengaruhi variabel lain yang sesuai dengan syarat metode yang digunakan untuk dilakukan estimasi selanjutnya. Uji statistik penting dilakukan untuk mengetahui apakah perilaku variabel sesuai dengan tujuan penelitian. Dari hasil estimasi tersebut antara data variabel penelitian dan tujuan penelitian dapat berjalan searah.

1. Uji Akar-Akar Unit (*Unit Root Test*)

Kestasioneritas data merupakan hal yang paling mendasari untuk data *time series*. Hal ini dikarenakan jika data tidak stasioner maka koefisien regresi yang dihasilkan tidak efisien atau terjadi regresi lancung. Regresi lancung (*spurious regression*) terjadi karena regresi dengan nilai R^2 yang lebih dari 0.9 tetapi terdapat hubungan yang tidak signifikan antar variabel namun disertai dengan Durbin Watson yang rendah (Wardhono, 2004). Ide dasar uji stasioneritas data dengan uji akar unit dapat dijelaskan melalui model 2.3 berikut:

$$Y_t = pY_{t-1} + e_t \quad -1 \leq p \leq 1 \dots\dots\dots (3.4)$$

Dimana, e_t adalah variabel pengganggu yang bersifat random atau stokastik dengan rata-rata nol, varian yang konstan dan tidak saling berhubungan (nonautokorelasi) sebagaimana asumsi metode OLS. Variabel gangguan yang mempunyai sifat tersebut disebut variabel gangguan yang *white noise* (Widarjono, 2013:307). Jika nilai $p = 1$ maka dapat dikatakan bahwa variabel random (stokastik) Y mempunyai akar unit (*unit root*). Jika data *time series* memiliki akar unit maka dikatakan data tersebut mempunyai sifat *random walk* atau dikatakan data tidak stasioner. Oleh karena itu jika kita

melakukan regresi Y_t pada lag Y_{t-1} dan mendapat nilai $p = 1$ maka data dikatakan tidak stasioner. Ini merupakan ide dasar untuk mengetahui data stasioner atau tidak.

Kestasioneritas data dalam uji akar-akar unit dapat menggunakan *Dicky Fuller* test (DF) atau *Augmented Dicky Fuller* test (ADF). Dalam praktiknya uji ADF inilah yang sering digunakan untuk mendeteksi apakah data stasioner atau tidak. Adapun formuli uji ADF, berdasarkan Widarjono (2013:309) sebagai berikut:

$$\Delta Y_t = \gamma Y_{t-1} + \sum_{i=2}^p \beta_i \Delta Y_{t-i+1} + e_t \dots\dots\dots (3.5)$$

$$\Delta Y_t = \alpha_0 + \gamma Y_{t-1} + \sum_{i=2}^p \beta_i \Delta Y_{t-i+1} + e_t \dots\dots\dots (3.6)$$

$$\Delta Y_t = \alpha_0 + \alpha_1 T + \gamma Y_{t-1} + \sum_{i=2}^p \beta_i \Delta Y_{t-i+1} + e_t \dots\dots\dots (3.7)$$

Dimana Y = variabel yang diamati, Δ = *difference*, $\Delta Y_t = Y_t - Y_{t-1}$ dan T = tren waktu,

Persamaan (3.5) merupakan uji tanpa konstanta dan tren waktu. Sedangkan persamaan (3.6) merupakan uji dengan konstanta dan tren waktu. Pada uji ADF perbedaan persamaan (3.7). Prosedur untuk menentukan apakah data stasioner atau tidak dengan cara membandingkan nilai statistik ADF dengan nilai kritisnya distribusi statistik Mackinnon. Nilai statistik ADF ditunjukkan pada persamaan (3.5) sampai (3.7). Apabila nilai absolut statistik ADF lebih besar dari nilai kritisnya, maka data dikatakan stasioner dan sebaliknya apabila nilai absolut statistik ADF lebih kecil dari nilai kritisnya maka data dikatakan tidak stasioner.

2. Uji Derajat Integrasi (*Integration test*)

Uji integrasi dilakukan apabila pada uji akar-akar unit data yang diestimasi tidak stasioner sehingga uji integrasi merupakan uji untuk mengetahui pada derajat keberapa data yang diteliti akan stasioner (Wardhono, 2004). Apabila dalam kasus penelitian dimana data yang digunakan tidak stasioner dapat diketahui melalui hasil regresi yang biasanya mempunyai R_2 yang relatif tinggi namun memiliki statistik Durbin Watson yang rendah, sehingga hal tersebut dapat diindikasikan terjadinya regresi lancung. Berdasarkan (Widarjono, 2013:314) data yang tidak stasioner pada uji unit akar maka terlebih dahulu di stasionerkan pada derajat yang sama tiap variabel yaitu dengan persamaan berikut :

$$\Delta 2Y_t = yY_{t-1} + \sum_{i=2}^p \beta_i \Delta 2Y_{t-i+1} + e_t \dots\dots\dots (3.8)$$

$$\Delta 2Y_t = \alpha_0 + yY_{t-1} + \sum_{i=2}^p \beta_i \Delta 2Y_{t-i+1} + e_t \dots\dots\dots (3.9)$$

$$\Delta 2Y_t = \alpha_0 + \alpha_1 T + yY_{t-1} + \sum_{i=2}^p \beta_i \Delta 2Y_{t-i+1} + e_t \dots\dots\dots (3.10)$$

Seperti pada uji unit akar untuk mengetahui data stasioner atau tidak dilakukan dengan melihat perbandingan nilai statistik ADF dengan nilai kritis distribusi statistik Mackinnon. Jika nilai absolut dari nilai statistik ADF lebih besar dari nilai kritisnya pada diferensi tingkat pertama, maka data dikatakan stasioner pada derajat satu. Akan tetapi, jika nilainya lebih kecil dari uji derajat integrasi perlu dilanjutkan pada diferensi yang lebih tinggi sehingga diperoleh data yang stasioner.

3. Uji Kointegrasi

Hasil estimasi setelah melalui uji stasioneritas unit akar dan uji integrasi selanjutnya dilakukan uji kointegrasi. Uji Kointegrasi merupakan uji yang dilakukan untuk menguji apakah residual regresi yang dihasilkan stasioner atau tidak. Hal ini dikarenakan untuk dapat melakukan uji kointegrasi harus diyakini terlebih dahulu variabel terkait dalam pendekatan ini mempunyai derajat integrasi sama atau tidak. Jika kombinasi linear diantara variabel-variabel yang memiliki kointegrasi yang sama bisa menghasilkan suatu distribusi stasioner maka dapat dikatakan terdapat kointegrasi (Kaluge, 2010). Regresi yang menggunakan data *time series* yang tidak stasioner kemungkinan besar akan menghasilkan regresi lancung (*spurious regression*). Regresi lancung terjadi jika koefisien determinasi cukup tinggi tapi hubungan antara variabel independen dan variabel dependen tidak mempunyai makna (Widarjono, 2013:216). Hal tersebut terjadi karena hubungan keduanya yang merupakan data *time series* menunjukkan tren saja. Jadi tingginya koefisien determinasi karena tren bukan karena hubungan antar keduanya. Untuk mengetahui hubungan tiap variabel yang digunakan, dapat menggunakan persamaan berikut :

$$Y_t = \beta_0 + \beta_1 X_t + e_t \dots\dots\dots (3.11)$$

Apabila variabel yang di gunakan mengandung unsur unit akar maka dengan kata lain tidak stasioner, namun kombinasi inier kedua variabel mungkin saja stasioner. Untuk menunjukkan hal ini persamaan (3.11) dapat ditulis dalam bentuk persamaan berikut:

$$e_t = Y_t - \beta_0 - \beta_1 X_t \dots \dots \dots (3.12)$$

variabel gangguan e_t dalam hal ini kombinasi linier,. Jika variabel gangguan e_t ternyata tidak mengandung akar unit atau data stasioner maka variabel yang diuji adalah terkointegrasi yang berarti memiliki pengaruh jangka panjang.

Salah satu pengujian kointegrasi yang biasa digunakan yaitu uji kointegrasi Engle Granger. Dalam pengujian kointegrasi Engle Granger ini terlebih dahulu meregresi persamaan (3.11) dan kemudian mendapatkan residualnya, dari residual tersebut kemudian di uji ADF dengan persamaan berikut:

$$\Delta e_t = \beta_1 + e_{t-1} \dots \dots \dots (3.13)$$

$$\Delta e_t = \beta_1 e_{t-1} + \sum_{i=2}^p \alpha_i \Delta e_{t-i-1} \dots \dots \dots (3.14)$$

Dari hasil estimasi nilai statistik ADF kemudian dibandingkan dengan nilai kritisnya. Nilai statistik ADF diperoleh dari koefisien β_1 , apabila nilai statistiknya lebih besar dari nilai kritisnya maka variabel-variabel yang diamati saling berkointegrasi atau mempunyai hubungan jangka panjang dan sebaliknya apabila nilai statistiknya lebih kecil dari nilai kritisnya maka variabel yang diamati tidak berkointegrasi.

3.5.2 Error Correction Model (ECM)

Model koreksi kesalahan atau *Error Correction Model* diperkenalkan oleh Sargen, dikembangkan oleh Hendry dan dipopulerkan oleh Engle dan Granger. Model ini digunakan untuk mengoreksi kesalahan. Selain itu metode ini digunakan untuk mengetahui adanya keseimbangan dan ketidakseimbangan anantara variabel dependen dan variabel independen. Penggunaan metode ECM ini membantu peneliti dalam memecahkan permasalahan apakah penelitian terkena regresi lancung atau tidak, serta memecahkan masalah data *time series* yang tidak stasioner (Kaluge, 2010). Analisis dengan menggunakan metode ECM juga dapat menjelaskan perilaku yang tidak sama dengan harapan yang ingin dicapai pelakunya (Juanda dan Junaidi, 2012:129). Terjadinya perbedaan tersebut diperlukan penyesuaian (*adjustment*). Dalam hal ini pelaku ekonomi dapat melakukan perbaikan aktual akibat perbedaan yang terjadi.

Perilaku tersebut memberikan insentif efisiensi biaya yang diperlukan dalam perubahan kearah kondisi perekonomian yang sesuai.

Dalam melakukan estimasi dengan metode ECM ada beberapa tahapan yang harus dilakukan terlebih dahulu *pertama* uji akar-akar unit yang bertujuan mengetahui apakah variabel yang diamati akan stasioner dalam jangka panjang. *Kedua* Uji integrasi juga dapat dilakukan dengan menggunakan ADF tes. *Ketiga* uji kointegrasi dilakukan untuk menguji apakah residual regresi yang dilakukan stasioner atau tidak dan untuk mengetahui apakah dalam jangka panjang terdapat hubungan antara variabel dependen dan variabel independen. Kemudian langkah terakhir dilakukan perhitungan ECT (*Error Correction Term*). Variabel ECT yang signifikan menunjukkan pola hubungan yang stabil dan stasioner antara variabel yang diteliti dengan variabel penjelasnya

Penelitian ini menggunakan metode ECM Engle-Granger. Model ECM Engle Granger terdapat dua langkah (*two steps*). Menurut Engle Granger (E-G) jika dua variabel Y dan X tidak stasioner tetapi terkointegrasi, maka hubungan antara keduanya dapat dijelaskan dengan model ECM berikut :

$$\Delta Y_t = \alpha_0 + \alpha_1 \Delta X_t + \alpha_2 EC_t + e_t \dots \dots \dots (3.15)$$

Dimana $EC_t = Y_{t-1} - \beta_0 - \beta_1 X_{t-1}$

Dalam hal ini koefisien α_1 adalah koefisien jangka pendek, sedangkan β_1 adalah koefisien jangka panjang. Koefisien koreksi ketidakseimbangan α_2 dalam bentuk nilai absolut menjelaskan seberapa cepat waktu diperlukan untuk mendapatkan nilai keseimbangan.

Berdasarkan persamaan tersebut model ekonometrika ECM Engle-Granger dapat ditulis sebagai berikut:

$$DY_t = \beta_0 + \beta_1 DX_1 + \beta_2 DX_2 + \beta_3 DX_3 + \beta_4 DX_4 \dots \dots \dots \beta_5 ECT_{-1} \dots \dots \dots (3.16)$$

Persamaan tersebut ditransformasikan dalam bentuk log, sehingga dapat ditulis sebagai berikut:

$$\Delta \ln KPR_t = \beta_0 + \beta_1 \Delta \ln DPK_t + \beta_2 \Delta CAR_t + \beta_3 \Delta INF_t + \beta_4 \Delta IR + \beta_5 ECT_{-1} \dots \dots \dots (3.17)$$

Dimana :

Y = variabel dependen

- X = variabel independen
 Δ/D = nilai *first difference*, menunjukkan hubungan jangka pendek
t = waktu
Ln = *Logaritma Natural*
ECT = *Error Correction Term*

3.5 Uji Asumsi Klasik

3.5.1 Uji Multikolinearitas

Uji Multikolinearitas dilakukan untuk mengetahui ada tidaknya korelasi yang sempurna antar variabel independen. Pengujian ini dapat dilakukan dengan cara melihat nilai R-Square (R^2), untuk mengetahui multikolinearitas dapat dilihat dari R^2 yang tinggi berkisar 0,7-1,0 dan jika koefisien korelasi sederhana juga tinggi. Jika dalam model regresi terdapat multikolinearitas, maka model regresi tersebut tidak dapat menaksir secara tepat sehingga diperoleh kesimpulan yang salah tentang variabel yang diteliti. Masalah Multikolinearitas ini dapat diatasi dengan menghubungkan data *cross section* dengan data *time series*, dapat dikatakan bahwa adanya masalah Multikoliniearitas dapat diatasi dengan menggunakan data panel (Supranto, 1995:20).

3.5.2 Uji Heteroskedasitas

Kondisi dimana semua residual atau error mempunyai varian yang tidak konstan atau berubah-ubah. Untuk mengetahui apakah suatu data bersifat heteroskedasitas atau tidak maka perlu pengujian. Pengujian Heteroskedasitas biasanya menggunakan pengujian uji *white heteroschedasticity*. Dalam menguji heteroskedastisitas dengan cara membandingkan nilai X^2 dengan X^2 tabel, dimana dan nilai Obs* Rsquared dengan α . Apabila $X^2 <$ daripada X^2 tabel maka tidak terjadi heterokedasitas dan sebaliknya. Sedangkan apabila nilai Obs* Rsquared $>$ α (5%) maka model dapat disimpulkan model tersebut tidak mengalami masalah heterokedasitas.

3.5.3 Uji Autokorelasi

Uji Autokorelasi dilakukan untuk menguji apakah dalam model regresi linier terdapat korelasi antara kesalahan pengganggu pada periode t dengan kesalahan pengganggu pada periode $t-1$ atau untuk mengetahui ada atau tidaknya hubungan antara residual satu observasi dengan residual observasi lain. Artinya variabel tidak berkorelasi dengan periode waktu sebelumnya maupun sesudahnya. Selain itu juga dapat menggunakan uji *Breusch – Godfrey* yakni membandingkan X^2 hitung dengan X^2 tabel dan nilai probabilitasnya dengan α (derajat kepekaan). Apabila X^2 hitung $< X^2$ tabel dan nilai probabilitas $> \alpha$ (5%) maka tidak menunjukkan masalah autokorelasi.

3.5.4 Uji Normalitas

Uji normalitas dilakukan dengan Uji statistik J-B melalui perhitungan skewness dan kurtosis. Tujuannya adalah untuk mendeteksi apakah residualnya berdistribusi normal atau tidak dengan cara membandingkan Jaque-Bera X^2 dimana apabila $JB < X^2$ tabel maka residualnya berdistribusi normal. Selain itu juga dapat dilakukan dengan cara membandingkan probabilitas JB-nya dimana apabila nilai probabilitas $JB > \alpha$ (5%) maka residualnya berdistribusi normal.

3.6 Definisi Operasional

Variabel yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari satu variabel terikat (*dependent variabel*) dan empat variabel bebas (*independent variabel*). Variabel terikat yang digunakan dalam penelitian ini adalah volume penyaluran kredit pemilikan rumah (KPR) Bank Persero di Indonesia. Sedangkan untuk variabel bebas yang digunakan adalah Dana Pihak Ketiga, *Capital Adquacy Ratio*, Suku Bunga dan Inflasi. Definisi Operasional sebagai berikut adalah:

1. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Kredit Pemilikan Rumah Merupakan salah satu bentuk kredit bagi *consumer* yang dikenal dengan “*Housing Loan*” yang diberikan kepada konsumen yang memerlukan tempat tinggal atau sebagai investasi, digunakan untuk keperluan pribadi, keluarga atau rumah tangga yang tidak digunakan untuk komersial serta tidak memiliki

pertambahan nilai barang dan jasa masyarakat. Ukuran yang digunakan dalam variabel kredit pemilikan rumah ini dalam miliaran rupiah (Rp)/bulan.

2. Dana Pihak Ketiga (DPK)

Dana pihak ketiga merupakan dana-dana yang berasal dari masyarakat atau perorangan maupun badan usaha, yang diperoleh bank dengan menggunakan berbagai instrumen produk simpanan yang dimiliki oleh bank. Ukuran yang digunakan dalam variabel dana pihak ketiga adalah miliaran dalam rupiah (Rp)/bulan.

3. *Capital Adquacy Ratio* (CAR)

Capital Adquacy Ratio merupakan rasio yang menunjukkan perbandingan antara modal yang dimiliki bank dengan Aktiva Tertimbang Menurut Resiko (ATMR). Rasio CAR menunjukkan kemampuan bank untuk menanggung atau menutupi penurunan aktiva akibat kerugian (resiko kredit) yang disebabkan aktiva yang berisiko memiliki masalah. Data CAR yang digunakan dalam penelitian ini adalah persen (%)/bulan.

4. Inflasi (INF)

Inflasi merupakan peningkatan tingkat harga barang-barang secara keseluruhan. Terjadi ketika banyak harga meningkat secara serentak. Inflasi diukur dengan menghitung peningkatan harga rata-rata sejumlah besar barang selama beberapa periode waktu. Inflasi yang dijadikan variabel penelitian adalah inflasi yang diukur berdasarkan Indeks Harga Konsumen (IHK). Berkaitan dengan pendapat tersebut inflasi juga mempengaruhi volume penyaluran kredit pemilikan rumah oleh perbankan yang ada di Indonesia. Ukuran variabel inflasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah dalam bentuk persen (%)/bulan.

5. Suku Bunga (*BI Rate*) (IR)

Suku bunga (*BI rate*) merupakan suku bunga acuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia, dimana suku bunga (*BI Rate*) tersebut pada akhirnya akan mempengaruhi suku bunga kredit, dan suku bunga deposito. Ukuran yang digunakan dalam variabel suku bunga (*BI Rate*) adalah dalam bentuk persen (%)/bulan.

BAB 5. PENUTUP

Pada Bab 5 akan dijelaskan mengenai kesimpulan dari hasil penelitian yang telah dipaparkan pada bab sebelumnya. Hasil penelitian baik yang menggunakan analisis statistik deskriptif maupun analisis kuantitatif dengan metode *Error Correction Model* (ECM) mengenai determinasi penyaluran kredit pemilikan rumah (KPR) Bank Persero di Indonesia dan akan disimpulkan dan selanjutnya diambil saran yang tepat bagi pihak terkait.

5.1 Kesimpulan

Pemaparan hasil analisis kuantitatif maupun analisis statistik deskriptif yang telah dijelaskan sebelumnya sehingga dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Berdasarkan hasil analisis kuantitatif dengan menggunakan metode *Error Correction Model* (ECM), memberikan kesimpulan bahwa secara keseluruhan determinasi penyaluran kredit pemilikan rumah (KPR) Bank Persero dipengaruhi oleh variabel internal (dana pihak ketiga, *capital adequacy ratio*) dan variabel eksternal bank (inflasi dan suku bunga *BI Rate*)
 - a. Dalam Jangka Pendek secara keseluruhan variabel independen yang digunakan dapat menjelaskan determinasi penyaluran kredit pemilikan rumah Bank Persero sebesar 15% dan sisanya dijelaskan atau dipengaruhi oleh variabel lain. Selain itu dalam jangka pendek fluktuasi dari faktor internal bank cenderung meningkat sedangkan faktor eksternal cenderung konstan. Signifikansi variabel independen terhadap variabel dependen dalam jangka pendek hanya dipengaruhi oleh dana pihak ketiga dan *capital adequacy ratio* dengan masing-masing koefisien positif dan negatif. Sedangkan untuk variabel inflasi dan suku bunga *BI Rate* tidak memiliki pengaruh terhadap penyaluran kredit pemilikan rumah.
 - b. Dalam Jangka Panjang secara keseluruhan variabel independen yang digunakan dapat menjelaskan determinasi penyaluran kredit pemilikan rumah Bank Persero sebesar 97% dan sisanya dijelaskan atau dipengaruhi variabel lain.

Dalam jangka panjang kondisi internal dan eksternal bank cenderung meningkat. Selain itu juga diterapkannya berbagai kebijakan perbankan yaitu kebijakan Arsitektur Perbankan Indonesia (API) dan kebijakan *Loan To Value* (LTV) sehingga mempengaruhi fluktuasi variabel penelitian. Signifikansi variabel independen dalam jangka panjang dipengaruhi oleh variabel dana pihak ketiga dan inflasi dengan masing masing koefisien positif. Sedangkan untuk variabel yang lainnya yaitu *capital adequacy ratio* dan suku bunga *BI Rate* tidak memiliki pengaruh terhadap penyaluran kredit pemilikan rumah Bank Persero di Indonesia.

2. Berdasarkan hasil analisis statistik deskriptif dapat dikatakan bahwa masing-masing variabel memiliki fluktuasi yang cukup jauh, terlihat dari perbedaan nilai maksimum dan minimum yang cukup jauh. Selain itu sebaran data dari semua variabel yang digunakan dapat dikatakan memiliki sebaran data yang baik, terlihat pada nilai standar deviasi yang lebih kecil dari nilai rata-rata (*mean*).

5.2 Saran

Dinamika penyaluran kredit Bank Persero memiliki tingkat sensitif yang cukup tinggi dalam merespon gejolak perekonomian nasional. Demi pengembangan dan kemajuan serta mampu memberikan manfaat maka terdapat beberapa saran serta arahan rekomendasi kebijakan dari peneliti mengenai struktur modal dan karakteristik spesifik bank terhadap penyaluran kredit pemilikan rumah (KPR) Bank Persero di Indonesia sebagai berikut:

1. Bagi Bank Persero di seluruh Indonesia, besarnya sumber dana (dana pihak ketiga) serta permodalan (*capital adequacy ratio*) yang dimiliki digunakan untuk kegiatan operasional bank, maka bank Persero diharapkan menerapkan prinsip *prudential banking* atau prinsip kehati-hatian. Hal ini dilakukan guna menjaga agar dana tetap aman serta terhindar dari resiko kredit. Selain itu diharapkan Bank Persero dapat menggunakan sumber pendanaan tersebut dengan baik dan efisien. Penggunaan sumber dana yang baik dan efisien dilakukan dengan mengoptimalkan fungsi intermediasi khususnya dalam penyaluran kredit. Penyaluran kredit sebaiknya lebih

di optimalkan dalam kredit modal kerja/produktif daripada kredit konsumtif. Pemaksimalan kredit untuk kegiatan yang produktif ini bertujuan agar kredit yang disalurkan dapat terus berkembang sehingga pada akhirnya membantu pembiayaan yang dapat meningkatkan pendapatan nasional.

2. Bagi Peneliti selanjutnya, guna dalam rangka pengembangan penelitian selanjutnya mengenai determinasi penyaluran kredit pemilikan rumah (KPR) diharapkan menggunakan variabel penelitian yang lebih bervariasi, serta penggunaan rentang waktu penelitian yang lebih lama dan penggunaan obyek penelitian yang lebih umum atau secara menyeluruh. Hal tersebut tentunya agar mengurangi bias dalam penelitian Penggunaan variabel yang lebih variatif sangat dianjurkan, mengingat hasil penelitian *R Square* yang kecil dalam jangka pendek

DAFTAR PUSTAKA

- Ali, Masyhud. 2004. *Asset Liability Management: Menyiasati Resiko Pasar dan Resiko Operasional*. Jakarta: PT Gramedia.
- Ambarwati. Erni. 2015. Analisis Kredit Bermasalah Sebagai Antisipasi Terhadap Krisis Perbankan di Indonesia (Kasus Pada Kredi Properti BTN). *Journal Skripsi Hal 15. Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Brawijaya*.
- Anindhita, Apshari. 2015. Analisis Pengaruh DPK, CAR, ROA dan Suku Bunga SBI Terhadap Penyaluran Kredit Perbankan (Studi Kasus Bank Umum yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2009-2013). *Journal Skripsi Hal 9-10 Fakultas Ekonomi dan Bisnis. Universitas Brawijaya Malang*.
- Arbi, Syarif. 2013. *Lembaga Perbankan Keuangan dan Pembiayaan Edisi Pertama*. Yogyakarta: BPFE Yogyakarta.
- Arma. Anindhita. 2011. "Analisis Pengaruh Tingkat Suku Bunga, CAR, NPL Dan LDR terhadap penyaluran kredit UMKM (studi pada bank umum swasta nasional periode 2003-2010)". *Diponegoro Journal of Management. Vol.3. Fakultas Ekonomi Universitas Diponegoro*.
- Bank Indonesia . 2012. *Laporan Pengawasan Perbankan*.
- Bank Indonesia. 2012. *Laporan Perekonomian Indonesia: Menjaga Keseimbangan, Mendukung Pembangunan Ekonomi Berkelanjutan ISSN 0522-2572*.
- Bank Indonesia. *Outlook Ekonomi Indonesia Tahun 2008-2012 Integrasi Ekonomi ASEAN dan Prospek Perekonomian Nasional. Januari 2008*. Biro Riset Ekonomi Direktorat Riset Ekonomi dan Kebijakan Moneter.
- Bank Indonesia. *Statistik Perbankan Indonesia Desember 2008-2015 ISSN 2086-2954. Vol 7-14 Nomor 1*.
- Bank Indonesia. *Statistik Ekonomi Keuangan Indonesia Tahun 2008-2015*.
- Basuki, Sunaryo.1991. *Hukum Real Estate Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Bindseil, U. & Jablecki, J. 2011. A Structural Model of Central Bank Operations and Bank Intermediation. *Working Paper Series, No. 1312 : European Central Bank*.

- Boediono. 2001. *Ekonomi Moneter Edisi 3*. Yogyakarta: BPFE Yogyakarta.
- Brigham, E. F. & Ehrhardt, M. C. 2011. *Financial Management : Theory and Practice Thirteenth Edition*. United State of America : South- Western Cengage Learning.
- Budisantoso, T dan Nuritomo. 2015. *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*. Jakarta: Salemba Empat
- Case, Fair. 2007. *Prinsip-prinsip Ekonomi*. Jakarta: Erlangga.
- Cerutti, E., Dagher, J., and Dell'Araccia, G. 2015. Housing Finance and Real-Estate Booms: A Cross-Country Perspective. *International Monetary Fund Paper*.
- Dendawijaya, Lukman. 2005. *Manajemen Perbankan*. Edisi Kedua. Ghalia Indonesia. Jakarta.
- Dwianingrum, Titia. 2013. Determinasi Tingkat Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (Periode Setelah Kebijakan Loan To Value). *Journal Skripsi. Universitas Brawijaya Malang*.
- Gujarati, N., Damodar. 2014. *Dasar-Dasar Ekonometrika Edidi 5*. Jakarta: Salemba Empat.
- Haryati, S. 2009. Pertumbuhan Kredit Perbankan di Indonesia : Intermediasi dan Pengaruh Variabel Makro Ekonomi. *Jurnal Keuangan dan Perbankan, Vol.13, Mei 2009*.
- Hasibuan, Malayu. 2009. *Dasar-Dasar Perbankan*. Jakarta: PT Bumi Aksara.
- Indrawan, Risky. 2013. Analisis Pengaruh LDR, SBI Bank Size dan Inflasi terhadap Non Performing Loan Kredit Kepemilikan Rumah (Studi Kasus Bank PERSERO tahun 2006-2012). *Jurnal skripsi. Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta*.
- Indroes. N., Ferry dan Sugarto. 2006. *Manajemen Resiko Perbankan*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Ivashina, Victoria dan David Scharfstein. 2009. Bank Lending During the Financial Crisis of 2008. *Journal of Financial Economics. Vol. 97, Issue 24 December: 319-338*.

- Juanda, Bambang dan Junaidi. 2012. *Ekonometrika Deret Waktu Teori dan Aplikasi*. Jakarta: IPB Press
- Johanes, Ibrahim. 2004. *Mengupas Tuntas Kredit Komersil Perjanjian Kredit Bank (Perspetif Hukum dan Ekonomi)*. Bandung. Mandar Maju..
- Kasmir. 2004. *Manajemen Perbankan*. Jakarta: Rhineka Cipta
- Kaluge, David. 2010. Pendekatan Error Correction Model Sebagai Penentu Harga saham. *Jurnal Keuangan dan Perbankan, Vol 14, No.3*.
- Kuncoro, Mudarajad dan Suhardjono. 2002. *Manajemen Perbankan (Teori dan Aplikasi)* Edisi Pertama. Yogyakarta: BPFE UGM
- Leony, Larissa dan Rafael Romeu. 2011. A Model of Bank Lending in the Global Financial Crisis and the Case of Korea. *Journal of Asian Economics. Vol. 22, Issue 23 March: 322-334*.
- Lestari, Indah. 2007. Analisis Pengaruh CAR dan NPL Terhadap Tingkat Penyaluran Kredit Pada Bank-Bank Umum di Indonesia. *Journal Skripsi Hal 101-102 Fakultas Ekonomi Universitas Sumatra Utara*.
- Ma'ruf, Muhammad. 2009. *Tsunami Finansial : Peluang Bisnis dan Investasi Indonesia dan Setiao Individu di Tahun 2009*. Bandung: Mizan Media Utama (MMU).
- Mankiw, Gregory. 2007. *Makroekonomi Edisi Keenam*. Jakarta: Erlangga
- Mendenhall, William. 2011. *A Second Course in Statistics: Regression Analysis [7th (Seventh) Edition]*. Prentice Hall.
- Mishkin, F. S. 2004. *The Economic of Money, Banking, and Financial Markets, 7th Edition*. New Jersey: Pearson Education, Inc.
- Mongid, A. 2008. The Impact of Monetary Policyon Bank Credit During Economic Crisis : Indonesia's Experience. *Jurnal Keuangan dan Perbankan, Januari 2008*.
- Morgan, P., P. J. Regis, and N. Salike. 2015. Loan-to-Value Policy as a Macroprudential Tool: The Case of Residential Mortgage Loans in Asia. *ADB Working Paper 528. Tokyo: Asian Development Bank Institute*.

- Murni, Asfia. 2006. *Ekonomika Makro*. Bandung:PT. Refika Aditama.
- Mutiara, Tika, R. 2015. Pengaruh CAR, LDR, NPL, Tingka Inflasi, dan Kebijakan Perubahan Aturan Definisi UMKM Terhadap *Share* Penyaluran Kredit UMKM Oleh Perbankan di Indonesia. *Jurnal Ilmiah. Fakultas Ekonomi dan Bisnis Hal 6 Universitas Brawijaya Malang*.
- Myers, Forest E. 2010. *Basics for Bank Directors*. United State of America: Division of Supervision and Risk Management – Federal Reserve Bank of Kansas City.
- Nasution, Mulia. 1998. *Ekonomi Moneter Uang dan Bank*. Jakarta: Djambatan.
- Nopirin. 1992. *Ekonomi Moneter Buku I*. Yogyakarta: BPFE.
- Nopirin, 2009. *Ekonomi Moneter Buku II Edisi keduabelas*. Yogyakarta:BPFE.
- Pohan, Aulia. 2008. *Potret Kebijakan Moneter Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada
- Pradana, Y., & Sampurno, R. D. 2013. Analisis Pengaruh LDR, CAR, ROA, dan Faktor Ekternal Perbankan Terhadap Volume KPR Pada Bank Persero Periode 2008-2012. *Journal of Management, Volume 2, Nomor 3, Halaman 1. ISSN : 2337-3792*.
- Prasetya, D, H. 2014. Analisis Suku Bunga KPR: Acuan Dan Faktor Penentunya Berdasarkan Jenis Bank. *Jurnal Ilmiah: Universitas Brawijaya Malang*.
- Prasetyantoko, A. 2010. *Ponzi Ekonomi: Prospek Indonesia di Tengah Instabilitas Global*. Jakarta: PT. Kompas Media Nusantara.
- Putong, Iskandar. 2007. *Economics Pengantar Mikro dan Makro*. Jakarta: Mitra Wacana Media
- Reed, Gill. 1995. *Commercial Bank (Fourth Edition)*: Prentice Hall inc.
- Ridwan, Mochamad. 2013. Analisis Determinasi Fungsi Intermediasi Bank Pembangunan Daerah di Indonesia Periode 2003.1-2013.10. *Jurnal Skripsi. Jember. Universitas Jember*,
- Semadiasri, S., Nyoman., D., Werastuti, S dan Sujana, E. 2015. Analisis Pengaruh CAR, NPL, Dan Tingkat Inflasi Terhadap Penyaluran Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) (Studi Pada BPD Bali Periode 2011-2013). *e-Journal SI Ak*

Universitas Pendidikan Ganesha jurusan Akuntansi Program SI (Volume 3 No. 1 Tahun 2015)

Soedarto, Mochamad. 2004. Analisis Faktor Yang Mempengaruhi Penyaluran Kredit Pada Bank Perkreditan Rakyat (Studi Kasus Pda BPR di Wilayah Kerja BI Semarang). *Jurnal Tesis Program Studi Magister Manajemen Universitas Diponegoro Semarang*.

Sudirman. I. Wayan. 2013. *Manajemen Perbankan: Menuju Bankir Konvensional yang Profesional*. Jakarta:Kencana Prenada Media Group.

Sukirno, Sadono. 2000. *Makroekonomi Modern Perkembangan Pemikiran Dari Klasik Hingga Keynesian Baru*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Sukirno, Sadono. 2005. *Teori Pengantar Mikro Ekonomi Edisi ketiga*. Jakarta.: Rajawali Pers

Susilo, Y. Sri. Triandaru. S, Santoso, B. 2000. *Bank dan Lembaga Keuangan Lain* . Jakarta: Salemba Empat.

Triandarau, Sigit. 2000. *Ekonomi Makro Pendekatan Kontemporer*. Jakarta: Salemba Empat

Universitas, Jember 2012. *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*. Jember: Badan Penerbit Universitas Jember.

Veithzal, Rivai., Basir, Sofyan., Sudarto, Sawono dan Veithzal, Permata., A.2013. *Commercial Bank Management Manajemen Perbankan dari Teori ke Praktik*. Jakarta. PT. Raja Grafindo Persada.

Wardhono, Adhitya. 2004. *Mengenal Ekonometrika: Teori dan Aplikasi*. Edisi Pertama. Jember: Universitas Jember.

Widiarjono, Agus. 2013. *Ekonometrika: Pengantar dan Aplikasinya disertai Panduan Eviews*. Yogyakarta: UPP STIM YKAN.

Winarno, W., Wahyu. 2009. *Analisis Ekonometrika da Statistika dengan Eviews Edisis Kedua*. Yogyakarta: Unit Penerbit dan Percetakan Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen.

Wong, Eric, Tom Fong, Ka-fai Li, and Henry Choi, 2011, "Loan-to-Value Ratio as a Macroprudential Tool: Hong Kong's Experience and Cross-Country Evidence," *Hong Kong Monetary Authority Working Paper No. 01/2011*.

Undang-Undang

Undang-Undang RI Nomor 10 Tahun 1998 tanggal 10 November 1998 tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Pasal 43 ayat (2) dan (3) tentang perumahan dan kawasan pemukiman.

Website

Mdprop. 2014. Lima Besar Penyalur KPR. <http://www.mdprop.com>. Diakses tanggal 1 oktober 2015

Bank Indonesia. *Peraturan Bank Indonesia nomor 17 Pasal 10 tahun 2012 mengenai kebijakan Loan To Value*

Bank Indonesia. *Surat Edaran Bank Indonesia No 26/5/BPPN tentang Rasio Minimum Permodalan (CAR)*.

LAMPIRAN A. DATA KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR), DANA PIHAK KETIGA, CAPITAL ADQUACY RATIO BANK PERSERO DI INDONESIA DAN INFLASI, SUKU BUNGA BI RATE TAHUN 2008.1-2015.11

Periode	LnKPR (Miliar Rp)	LnDPK (Miliar Rp)	CAR (%)	INF (%)	IR (%)
2008.M1	10.49576	13.18605	20.52%	7.36%	8.00%
2008.M2	10.52584	13.16964	20.94%	7.40%	8.00%
2008.M3	10.55375	13.16515	19.92%	8.17%	8.00%
2008.M4	10.5819	13.17793	18.70%	8.96%	8.00%
2008.M5	10.60807	13.18245	16.79%	10.38%	8.25%
2008.M6	10.6412	13.24139	15.45%	11.03%	8.50%
2008.M7	10.67484	13.21208	15.74%	11.90%	8.75%
2008.M8	10.69867	13.19026	15.39%	11.85%	9.00%
2008.M9	10.73768	13.26311	15.05%	12.14%	9.25%
2008.M10	10.75272	13.31284	14.35%	11.77%	9.50%
2008.M11	10.7479	13.3405	14.00%	11.68%	9.50%
2008.M12	10.7953	13.41477	14.31%	11.06%	9.25%
2009.M1	10.80137	13.38371	15.72%	9.17%	8.75%
2009.M2	10.81211	13.37756	15.62%	8.60%	8.25%
2009.M3	10.82955	13.39201	15.53%	7.92%	7.75%
2009.M4	10.84695	13.3963	14.85%	7.31%	7.50%
2009.M5	10.86389	13.39886	14.57%	6.04%	7.25%
2009.M6	10.88202	13.43637	14.21%	3.65%	7.00%
2009.M7	10.89951	13.42663	13.81%	2.71%	6.75%
2009.M8	10.91525	13.45362	13.51%	2.75%	6.50%
2009.M9	10.92808	13.45046	13.27%	2.83%	6.50%
2009.M10	10.94414	13.45772	13.11%	2.57%	6.50%
2009.M11	10.95293	13.48837	12.77%	2.41%	6.50%
2009.M12	10.97622	13.57138	13.81%	2.78%	6.50%
2010.M1	10.83744	13.53596	15.67%	3.72%	6.50%
2010.M2	10.84201	13.50227	15.62%	3.81%	6.50%
2010.M3	10.85731	13.52273	15.10%	3.43%	6.50%
2010.M4	10.89676	13.52011	14.46%	3.91%	6.50%
2010.M5	10.94403	13.52116	14.17%	4.16%	6.50%
2010.M6	10.98834	13.56505	14.19%	5.05%	6.50%
2010.M7	10.99306	13.5409	13.80%	6.22%	6.50%
2010.M8	11.03373	13.54122	13.45%	6.44%	6.50%
2010.M9	11.02903	13.55982	14.04%	5.80%	6.50%
2010.M10	11.04348	13.57041	14.27%	5.67%	6.50%
2010.M11	11.05958	13.59002	14.89%	6.33%	6.50%
2010.M12	11.07628	13.70838	15.36%	6.96%	6.50%
2011.M1	11.08422	13.64999	16.33%	7.02%	6.50%
2011.M2	11.09821	13.61588	17.93%	6.84%	6.75%
2011.M3	11.12321	13.64799	17.47%	6.65%	6.75%
2011.M4	11.1416	13.63332	17.56%	6.16%	6.75%

2011.M5	11.17565	13.64976	16.96%	5.98%	6.75%
2011.M6	11.16101	13.67517	16.43%	5.54%	6.75%
2011.M7	11.19033	13.68359	17.16%	4.61%	6.75%
2011.M8	11.25348	13.67761	16.87%	4.79%	6.75%
2011.M9	11.28526	13.7094	15.60%	4.61%	6.75%
2011.M10	11.32242	13.73877	16.54%	4.42%	6.50%
2011.M11	11.33254	13.75147	15.33%	4.15%	6.00%
2011.M12	11.4271	13.85402	15.04%	3.79%	6.00%
2012.M1	11.44472	13.81088	17.82%	4.61%	6.00%
2012.M2	11.44468	13.77532	18.05%	4.42%	5.75%
2012.M3	11.46869	13.79192	17.86%	3.97%	5.75%
2012.M4	11.48886	13.79866	17.11%	4.50%	5.75%
2012.M5	11.53749	13.84381	17.17%	4.45%	5.75%
2012.M6	11.63292	13.86288	16.58%	4.53%	5.75%
2012.M7	11.67473	13.84994	16.11%	4.56%	5.75%
2012.M8	11.46638	13.85863	16.38%	4.58%	5.75%
2012.M9	11.47276	13.87406	16.61%	4.31%	5.75%
2012.M10	11.49461	13.88463	16.13%	4.61%	5.75%
2012.M11	11.51736	13.92209	16.39%	4.32%	5.75%
2012.M12	11.54217	13.9989	16.17%	4.30%	5.75%
2013.M1	11.5532	13.95987	18.61%	4.57%	5.75%
2013.M2	11.57096	13.94507	18.47%	5.31%	5.75%
2013.M3	11.5929	13.94772	18.25%	5.90%	5.75%
2013.M4	11.61531	13.97944	17.24%	5.57%	5.75%
2013.M5	11.63755	13.99235	17.51%	5.47%	5.75%
2013.M6	11.76845	14.01968	16.61%	5.90%	6.00%
2013.M7	11.7981	14.01767	16.41%	8.61%	6.50%
2013.M8	11.80903	14.03404	16.35%	8.79%	6.50%
2013.M9	11.83307	14.05302	16.17%	8.40%	7.00%
2013.M10	11.84098	14.06035	16.40%	8.32%	7.25%
2013.M11	11.8508	14.06476	16.70%	8.37%	7.25%
2013.M12	11.86222	14.07066	15.91%	8.38%	7.50%
2014.M1	11.86406	14.07066	18.60%	8.22%	7.50%
2014.M2	11.87335	14.07848	17.98%	7.75%	7.50%
2014.M3	11.88311	14.08893	17.84%	7.32%	7.50%
2014.M4	11.89122	14.11408	17.27%	7.25%	7.50%
2014.M5	11.91338	14.12467	16.91%	7.32%	7.50%
2014.M6	11.93715	14.14858	16.81%	6.70%	7.50%
2014.M7	11.91932	14.15393	16.90%	4.53%	7.50%
2014.M8	11.92923	14.17283	17.58%	3.99%	7.50%
2014.M9	11.93894	14.20435	17.31%	4.53%	7.50%
2014.M10	11.94948	14.20339	17.48%	4.83%	7.50%
2014.M11	11.95987	14.18644	17.56%	6.23%	7.75%
2014.M12	11.96954	14.27451	17.08%	8.36%	7.75%
2015.M1	11.96886	14.27451	19.00%	6.96%	7.75%
2015.M2	11.97471	14.24299	19.88%	6.29%	7.50%
2015.M3	11.98656	14.26127	19.04%	6.38%	7.50%

2015.M4	11.99528	14.2571	18.85%	6.79%	7.50%
2015.M5	12.00395	14.22994	18.76%	7.15%	7.50%
2015.M6	12.01722	14.28145	18.45%	7.26%	7.50%
2015.M7	12.02424	14.29305	18.71%	7.26%	7.50%
2015.M8	12.032	14.30155	18.80%	7.18%	7.50%
2015.M9	12.04398	14.32292	18.89%	6.86%	7.50%
2015.M10	12.05585	14.29376	19.54%	6.25%	7.50%
2015.M11	12.06784	14.29793	19.58%	4.89%	7.50%



LAMPIRAN B. STATISTIK DESKRIPTIF DATA DANA PIHAK KETIGA, CAPITAL ADQUACY RATIO, INFLASI DAN SUKU BUNGA BI RATE TERHADAP PENYALURAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) BANK PERSERO DI INDONESIA

	LnKPR	LnDPK	CAR	INF	IR
Mean	11.35557	13.77208	0.165475	0.062689	0.070105
Median	11.4271	13.77532	0.1658	0.0616	0.0675
Maximum	12.06784	14.32292	0.2094	0.1214	0.095
Minimum	10.49576	13.16515	0.1277	0.0241	0.0575
Std. Dev.	0.481576	0.342561	0.018246	0.023081	0.009502
Skewness	-0.03438	-0.06191	0.056423	0.696575	0.596186
Kurtosis	1.600808	1.844244	2.421538	3.102098	2.942589
Jarque-Bera	7.768091	5.348119	1.374938	7.723856	5.64082
Probability	0.020567	0.068972	0.502847	0.021027	0.059582
Sum	1078.779	1308.348	15.72012	5.9555	6.66
Sum Sq. Dev.	21.80009	11.0307	0.031293	0.050075	0.008486
Observations	95	95	95	95	95

LAMPIRAN C. UJI AKAR-AKAR UNIT DAN UJI DERAJAT INTEGRASI**C. Hasil Uji Akar Unit dan Uji Derajat Integrasi (Augment Dicky Fuller)**

1. Variabel Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

a. Tingkat Level

Null Hypothesis: LNKPR has a unit root

Exogenous: Constant

Lag Length: 0 (Automatic - based on SIC, maxlag=11)

	t-Statistic	Prob.*
Augmented Dickey-Fuller test statistic	-1.074639	0.7231
Test critical values:		
1% level	-3.501445	
5% level	-2.892536	
10% level	-2.583371	

*MacKinnon (1996) one-sided p-values.

b. Tingkat *First Difference*

Null Hypothesis: D(LNKPR) has a unit root

Exogenous: Constant

Lag Length: 0 (Automatic - based on SIC, maxlag=11)

	t-Statistic	Prob.*
Augmented Dickey-Fuller test statistic	-9.071725	0.0000
Test critical values:		
1% level	-3.502238	
5% level	-2.892879	
10% level	-2.583553	

*MacKinnon (1996) one-sided p-values.

2. Variabel Dana Pihak Ketiga (DPK)

a. Tingkat Level

Null Hypothesis: LNDPK has a unit root

Exogenous: Constant

Lag Length: 5 (Automatic - based on SIC, maxlag=11)

	t-Statistic	Prob.*
Augmented Dickey-Fuller test statistic	-1.210225	0.6672
Test critical values:		
1% level	-3.505595	
5% level	-2.894332	
10% level	-2.584325	

*MacKinnon (1996) one-sided p-values.

b. Tingkat *First Difference*

Null Hypothesis: D(LNDPK) has a unit root

Exogenous: Constant

Lag Length: 11 (Automatic - based on SIC, maxlag=11)

	t-Statistic	Prob.*
Augmented Dickey-Fuller test statistic	-3.278225	0.0191
Test critical values:		
1% level	-3.512290	
5% level	-2.897223	
10% level	-2.585861	

*MacKinnon (1996) one-sided p-values.

3. Variabel *Capital Adquacy Ratio* (CAR)

a. Tingkat Level

Null Hypothesis: CAR has a unit root

Exogenous: Constant

Lag Length: 0 (Automatic - based on SIC, maxlag=11)

	t-Statistic	Prob.*
Augmented Dickey-Fuller test statistic	-2.458527	0.1290
Test critical values:		
1% level	-3.501445	
5% level	-2.892536	
10% level	-2.583371	

*MacKinnon (1996) one-sided p-values.

b. Tingkat *First Difference*

Null Hypothesis: D(CAR) has a unit root

Exogenous: Constant

Lag Length: 0 (Automatic - based on SIC, maxlag=11)

	t-Statistic	Prob.*
Augmented Dickey-Fuller test statistic	-8.962345	0.0000
Test critical values:		
1% level	-3.502238	
5% level	-2.892879	
10% level	-2.583553	

4. Variabel Inflasi (INF)

a. Tingkat Level

Null Hypothesis: INF has a unit root

Exogenous: Constant

Lag Length: 1 (Automatic - based on SIC, maxlag=11)

	t-Statistic	Prob.*
Augmented Dickey-Fuller test statistic	-2.461433	0.1282
Test critical values:		
1% level	-3.502238	
5% level	-2.892879	
10% level	-2.583553	

*MacKinnon (1996) one-sided p-values.

b. Tingkat *First Difference*

Null Hypothesis: D(INF) has a unit root

Exogenous: Constant

Lag Length: 0 (Automatic - based on SIC, maxlag=11)

	t-Statistic	Prob.*
Augmented Dickey-Fuller test statistic	-5.954108	0.0000
Test critical values:		
1% level	-3.502238	
5% level	-2.892879	
10% level	-2.583553	

*MacKinnon (1996) one-sided p-values.

5. Variabel Suku Bunga BI Rate (IR)

a. Tingkat Level

Null Hypothesis: IR has a unit root

Exogenous: Constant

Lag Length: 2 (Automatic - based on SIC, maxlag=11)

	t-Statistic	Prob.*
Augmented Dickey-Fuller test statistic	-2.258451	0.1877
Test critical values:		
1% level	-3.503049	
5% level	-2.893230	
10% level	-2.583740	

*MacKinnon (1996) one-sided p-values.

b. Tingkat *First Difference*

Null Hypothesis: D(IR) has a unit root

Exogenous: Constant

Lag Length: 1 (Automatic - based on SIC, maxlag=11)

	t-Statistic	Prob.*
Augmented Dickey-Fuller test statistic	-3.525313	0.0094
Test critical values:		
1% level	-3.503049	
5% level	-2.893230	
10% level	-2.583740	

*MacKinnon (1996) one-sided p-values.

LAMPIRAN D. HASIL UJI ASUMSI KLASIK

1. Uji Multikolinearitas

	LNDPK	CAR	INF	IR
LNDPK	1.00000	0.49568	-0.1839	-0.2252
CAR	0.49568	1.00000	0.13338	0.0776
INF	-0.1839	0.13338	1.00000	0.78012
IR	-0.2252	0.0776	0.78012	1.00000

2. Uji Autokorelasi

a. Sebelum Treatment

Breusch-Godfrey Serial Correlation LM Test:

F-statistic	53.61981	Prob. F(2,88)	0.0000
Obs*R-squared	52.18082	Prob. Chi-Square(2)	0.0000

Test Equation:

Dependent Variable: RESID

Method: Least Squares

Date: 03/20/16 Time: 09:40

Sample: 2008M01 2015M11

Included observations: 95

Presample missing value lagged residuals set to zero.

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
LNDPK	-0.022216	0.017539	-1.266677	0.2086
CAR	0.612412	0.327541	1.869726	0.0648
INF	-0.096378	0.341598	-0.282138	0.7785
IR	-0.185067	0.830590	-0.222813	0.8242
C	0.223704	0.230350	0.971147	0.3341
RESID(-1)	0.798687	0.104364	7.652884	0.0000
RESID(-2)	-0.062891	0.105447	-0.596424	0.5524

R-squared	0.549272	Mean dependent var	-6.06E-15
Adjusted R-squared	0.518540	S.D. dependent var	0.068116
S.E. of regression	0.047264	Akaike info criterion	-3.195313
Sum squared resid	0.196581	Schwarz criterion	-3.007132
Log likelihood	158.7774	Hannan-Quinn criter.	-3.119274
F-statistic	17.87327	Durbin-Watson stat	1.954996
Prob(F-statistic)	0.000000		

b. Sesudah Treatment

Breusch-Godfrey Serial Correlation LM Test:

F-statistic	0.776467	Prob. F(2,87)	0.4632
Obs*R-squared	1.648457	Prob. Chi-Square(2)	0.4386

Test Equation:

Dependent Variable: RESID

Method: Least Squares

Date: 03/02/16 Time: 15:14

Sample: 2008M02 2015M11

Included observations: 94

Presample missing value lagged residuals set to zero.

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	-0.000130	0.003811	-0.034195	0.9728
D(LNDPK)	0.009840	0.119696	0.082205	0.9347
D(CAR)	0.022878	0.470889	0.048584	0.9614
D(INF)	-0.014668	0.549453	-0.026695	0.9788
D(IR)	-0.095274	2.360683	-0.040359	0.9679
RESID(-1)	0.037724	0.109249	0.345299	0.7307
RESID(-2)	-0.128760	0.106616	-1.207695	0.2304

R-squared	0.017537	Mean dependent var	3.20E-18
Adjusted R-squared	-0.050219	S.D. dependent var	0.033497
S.E. of regression	0.034328	Akaike info criterion	-3.834166
Sum squared resid	0.102521	Schwarz criterion	-3.644771
Log likelihood	187.2058	Hannan-Quinn criter.	-3.757664
F-statistic	0.258822	Durbin-Watson stat	2.009961
Prob(F-statistic)	0.954407		

3. Uji Heterokedastisitas

Heteroskedasticity Test: White

F-statistic	1.455530	Prob. F(4,90)	0.2224
Obs*R-squared	5.772167	Prob. Chi-Square(4)	0.2168
Scaled explained SS	6.872157	Prob. Chi-Square(4)	0.1428

Test Equation:

Dependent Variable: RESID^2

Method: Least Squares

Date: 03/02/16 Time: 14:56

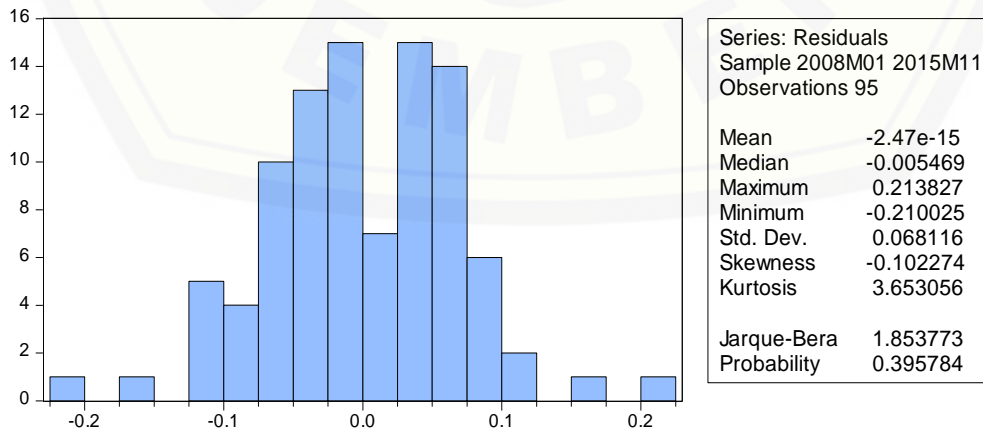
Sample: 2008M01 2015M11

Included observations: 95

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	0.010709	0.017927	0.597394	0.5517
LNDPK^2	2.42E-05	9.85E-05	0.245749	0.8064
CAR^2	-0.114343	0.147922	-0.772997	0.4415
INF^2	0.443395	0.415158	1.068015	0.2884
IR^2	-1.902618	0.994670	-1.912814	0.0590

R-squared	0.060760	Mean dependent var	0.004591
Adjusted R-squared	0.019016	S.D. dependent var	0.007518
S.E. of regression	0.007446	Akaike info criterion	-6.911167
Sum squared resid	0.004989	Schwarz criterion	-6.776752
Log likelihood	333.2804	Hannan-Quinn criter.	-6.856853
F-statistic	1.455530	Durbin-Watson stat	1.447541
Prob(F-statistic)	0.222407		

4. Uji Normalitas



LAMPIRAN D. HASIL UJI KOINTEGRASI

Null Hypothesis: ECT has a unit root

Exogenous: Constant

Lag Length: 0 (Automatic - based on SIC, maxlag=11)

	t-Statistic	Prob.*
Augmented Dickey-Fuller test statistic	-3.835243	0.0037
Test critical values:		
1% level	-3.501445	
5% level	-2.892536	
10% level	-2.583371	

*MacKinnon (1996) one-sided p-values.

Augmented Dickey-Fuller Test Equation

Dependent Variable: D(ECT)

Method: Least Squares

Date: 03/16/16 Time: 15:08

Sample (adjusted): 2008M02 2015M11

Included observations: 94 after adjustments

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
ECT(-1)	-0.274009	0.071445	-3.835243	0.0002
C	0.000467	0.004866	0.096051	0.9237
R-squared	0.137843	Mean dependent var		0.000489
Adjusted R-squared	0.128472	S.D. dependent var		0.050538
S.E. of regression	0.047180	Akaike info criterion		-3.248647
Sum squared resid	0.204787	Schwarz criterion		-3.194534
Log likelihood	154.6864	Hannan-Quinn criter.		-3.226790
F-statistic	14.70909	Durbin-Watson stat		1.842431
Prob(F-statistic)	0.000230			

LAMPIRAN E. HASIL ESTIMASI ECM DALAM JANGKA PENDEK

Dependent Variable: D(LNKPR)

Method: Least Squares

Date: 03/16/16 Time: 15:09

Sample (adjusted): 2008M02 2015M11

Included observations: 94 after adjustments

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	0.013465	0.003663	3.675724	0.0004
D(LNDPK)	0.269694	0.117544	2.294409	0.0241
D(CAR)	-1.283523	0.461545	-2.780928	0.0066
D(INF)	-0.177806	0.517201	-0.343786	0.7318
D(IR)	2.225851	2.261072	0.984423	0.3276
ECT(-1)	-0.158786	0.054323	-2.923008	0.0044
R-squared	0.186391	Mean dependent var		0.016724
Adjusted R-squared	0.140164	S.D. dependent var		0.035455
S.E. of regression	0.032877	Akaike info criterion		-3.930412
Sum squared resid	0.095116	Schwarz criterion		-3.768074
Log likelihood	190.7293	Hannan-Quinn criter.		-3.864839
F-statistic	4.032025	Durbin-Watson stat		1.832570
Prob(F-statistic)	0.002428			

LAMPIRAN F. HASIL ESTIMASI ECM DALAM JANGKA PANJANG

Dependent Variable: LNKPR

Method: Least Squares

Date: 03/16/16 Time: 15:06

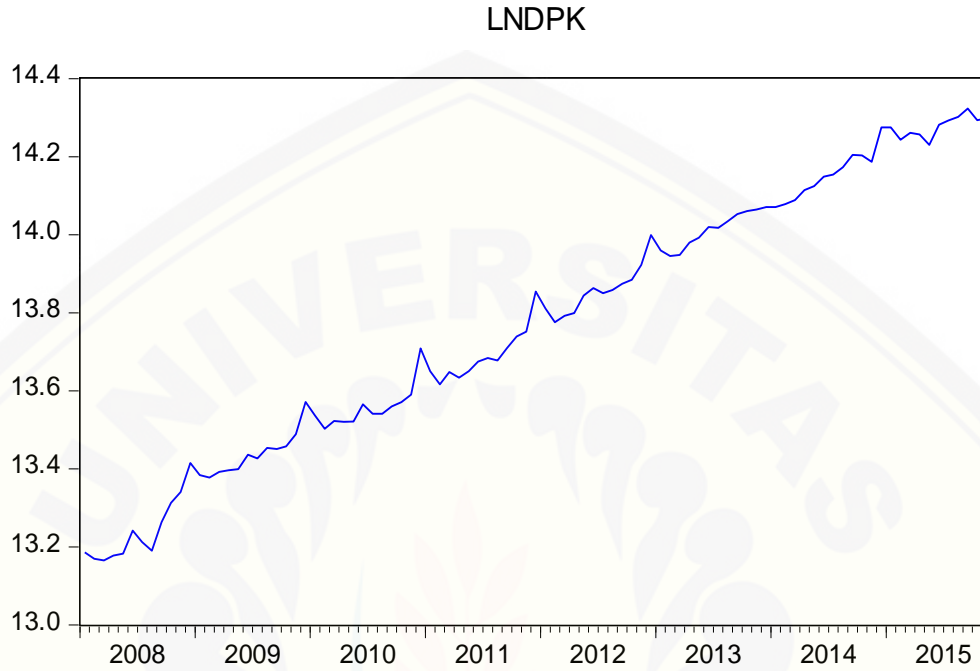
Sample: 2008M01 2015M11

Included observations: 95

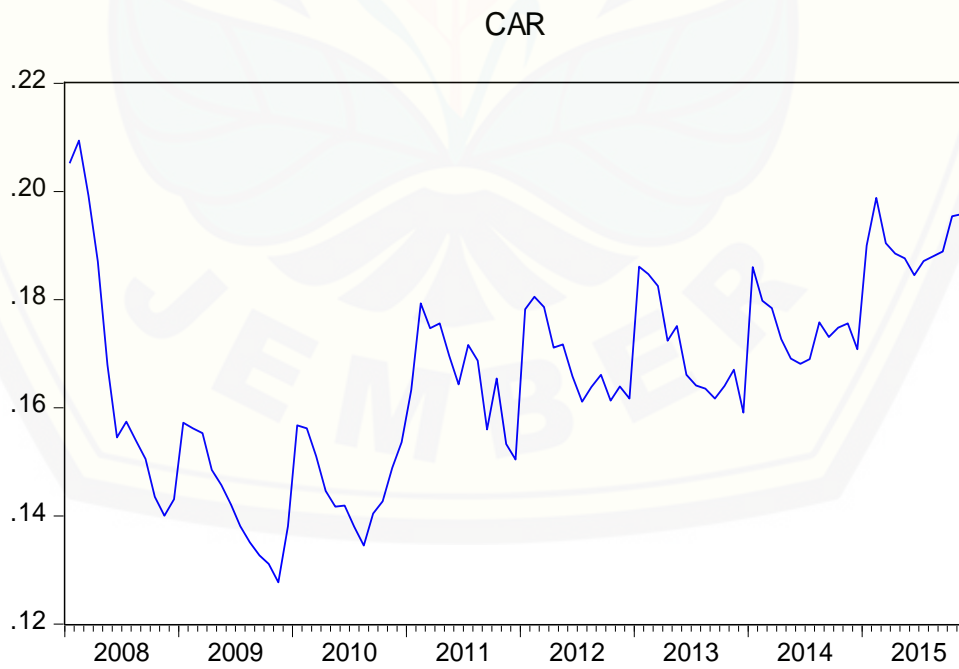
Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	-7.867812	0.335553	-23.44733	0.0000
LNDPK	1.398184	0.025438	54.96500	0.0000
CAR	-0.020555	0.469900	-0.043743	0.9652
INF	1.520261	0.502660	3.024433	0.0032
IR	-1.774876	1.219375	-1.455562	0.1490
R-squared	0.979994	Mean dependent var		11.35557
Adjusted R-squared	0.979104	S.D. dependent var		0.481576
S.E. of regression	0.069613	Akaike info criterion		-2.440527
Sum squared resid	0.436141	Schwarz criterion		-2.306113
Log likelihood	120.9250	Hannan-Quinn criter.		-2.386214
F-statistic	1102.142	Durbin-Watson stat		0.544668
Prob(F-statistic)	0.000000			

LAMPIRAN G. GRAPH DATA DANA PIHAK KETIGA, CAPITAL ADQUACY RATIO DAN INFLASI

a. Dana Pihak Ketiga



b. Capital Adquacy Ratio



c. Inflasi

INF

