

**ANALISIS INDEKS HARGA PROPERTI RESIDENSIAL (IHPR), SUKU BUNGA  
KREDIT, DAN INSTRUMEN MAKROPRUDENSIAL *LOAN TO VALUE* TERHADAP  
PENYALURAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PERIODE 2012 – 2019**



**SKRIPSI**

**Diajukan dalam Rangka Melengkapi Syarat untuk Mencapai Gelar Sarjana Ekonomi**

**Jurusan Ekonomi Pembangunan**

**Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Sebelas Maret**

**SURAKARTA**

**Oleh**

**DWI INDRI NOVIANTI**

**F1118023**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS**

**UNIVERSITAS SEBELAS MARET**

**SURAKARTA**

**2020**

## HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi dengan judul:

### **Analisis Perilaku Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Perbankan di Indonesia Periode 2012 – 2019**

Diajukan oleh:

**DWI INDRI NOVIANTI**

**NIM F1118023**

Diterima dan disetujui oleh pembimbing pada:

18 Juni 2020

Surakarta, 19 Juni 2020

Pembimbing



Hery Sulistyo Jati Nugroho S, S.E., M.S.E

NIP. 198204142005011002

**HALAMAN PENGESAHAN**


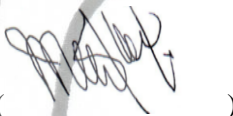

Skripsi dengan judul:

**Analisis Indeks Harga Properti Residensial (IHPR), Suku Bunga Kredit, dan Instrumen Makroprudensial *Loan To Value* Terhadap Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Periode 2012 – 2019**

Atas nama mahasiswa: **Dwi Indri Novianti (F1118023)**

Telah disetujui dan disahkan oleh Tim Penguji Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Sebelas Maret Surakarta guna melengkapi tugas- tugas dan memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi Program Studi S1 Ekonomi Pembangunan.

Pada tanggal: 11 Agustus 2020

1. Ketua Tim Penguji : Lukman Hakim, SE. M.Si, Ph.D  
NIP. 196805182003121002 (  )
2. Sekretaris Penguji : Dr. Mulyanto, ME  
NIP. 196806231993021001 (  )
3. Anggota Penguji : Hery Sulistyio Jati N. S, SE., M.S.E  
NIP. 197904182005011003 (  )

Mengetahui:

Kepala Program Studi Ekonomi Pembangunan


Bhimo Rizky Samudro, S.E., M.Si., Ph.D

NIP. 198003142006041003

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayahNya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “Analisis Perilaku Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Perbankan di Indonesia Periode 2012 – 2019”.

Penulisan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Ekonomi pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Sebelas Maret Surakarta. Dalam proses penulisan skripsi ini tidak terlepas dari peran dan bantuan berbagai pihak sehingga skripsi ini dapat selesai. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis dengan ketulusan hati mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Drs. Djoko Suhardjanto, M.Com.(Hons), Ph.D., Ak. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Sebelas Maret Surakarta.
2. Bapak Bhimo Rizky Samudro, SE, M.Si, Ph.D. selaku Ketua Program Studi Ekonomi Pembangunan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Sebelas Maret Surakarta.
3. Bapak Hery Sulistyio Jati N. S, SE., M.S.E. selaku dosen pembimbing penulis yang telah banyak memberikan bimbingan arahan dan motivasi dalam penyusunan skripsi.
4. Bapak Dr. Mulyanto M.E. selaku dosen wali penulis yang memberikan dukungan selama proses kegiatan perkuliahan berlangsung.
5. Bapak dan Ibu Dosen jurusan Ekonomi Pembangunan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Sebelas Maret Surakarta beserta seluruh staff dan karyawan yang telah mendidik dan memberikan bimbingan arahan juga pelayanan kepada penulis.

6. Ibu yang selalu mendoakan, memberikan dukungan dan bimbingan kepada penulis.
7. Teman-teman di jurusan Ekonomi Pembangunan - Transfer 2018.
8. Seluruh pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu baik secara langsung maupun tidak atas bantuannya kepada penulis hingga terselesaikannya penelitian ini.

Demikian skripsi ini penulis susun dan masih banyak kekurangan yang perlu dibenahi. Oleh karena itu kritik serta saran yang membangun diharapkan demi kesempurnaan skripsi ini. Semoga penulisan skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca.



Surakarta, 27 Juni 2019

Penulis

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....		i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING .....		ii
KATA PENGANTAR .....		v
DAFTAR ISI .....		vi
DAFTAR TABEL .....		ix
DAFTAR GAMBAR .....		x
ABSTRAK .....		xi
<b>BAB I</b>	<b>PENDAHULUAN</b>	
	1.1 Latar Belakang .....	1
	1.2 Perumusan Masalah .....	11
	1.3 Tujuan Penelitian .....	12
	1.4 Manfaat Penelitian .....	13
<b>BAB II</b>	<b>TINJAUAN PUSTAKA</b>	
	2.1 Kebijakan Makroprudensial dan <i>Loan to Value</i> .....	14
	2.2 Kebijakan Moneter .....	21
	2.3 <i>Loanable Funds</i> .....	24
	2.4 Kredit dan KPR .....	26
	2.5 Indeks Harga Properti Residensial .....	32
	2.6 Suku Bunga .....	33
	2.7 Penelitian Terdahulu .....	34
	2.8 Kerangka Pemikiran .....	36
	2.9 Hipotesis .....	38
<b>BAB III</b>	<b>METODE PENELITIAN</b>	
	3.1 Ruang Lingkup Penelitian .....	40
	3.2 Jenis Penelitian dan Sumber Data .....	40
	3.3 Variabel Penelitian .....	41

3.4	Definisi Operasional Variabel .....	41
3.5	Metode Analisis Data	
3.5.1	Uji Pemilihan Model .....	43
3.5.2	Uji Stationeritas .....	44
3.5.3	Uji Kointegrasi .....	45
3.5.4	Analisis Regresi Linier .....	45
3.5.5	Koefisien Determinasi .....	46
3.5.6	Uji Asumsi Klasik	
a.	Uji Normalitas .....	46
b.	Uji Multikolinearitas .....	47
c.	Uji Autokorelasi .....	48
d.	Uji Heteroskedastisitas .....	48
3.5.7	Uji Statistik	
a.	Uji T .....	49
b.	Uji F .....	50
<b>BAB IV</b>	<b>HASIL DAN PEMBAHASAN</b>	
4.1	Deskripsi Perkembangan Variabel .....	52
4.2	Analisis Data	
4.2.1	Pemilihan Model .....	56
4.2.2	Uji Stationeritas .....	58
4.2.3	Uji Kointegrasi .....	59
4.2.4	Analisis Regresi Linier .....	60
4.2.5	Koefisien Determinasi .....	61
4.2.6	Uji Asumsi Klasik	
A.	Uji Normalitas .....	61
B.	Uji Multikolinearitas .....	62
C.	Uji Autokorelasi .....	63
D.	Uji Heteroskedastisitas .....	64



4.2.7 Uji T ..... 65

4.2.8 Uji F ..... 68

4.3 Pembahasan

4.3.1 Pengaruh Indeks Harga Properti Terhadap Penyaluran KPR . 69

4.3.2 Pengaruh Suku Bunga Terhadap Penyaluran KPR ..... 70

4.3.3 Pengaruh *Loan to Value* Terhadap Penyaluran KPR ..... 72

BAB V PENUTUP

5.1 Kesimpulan ..... 74

5.2 Saran ..... 75

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

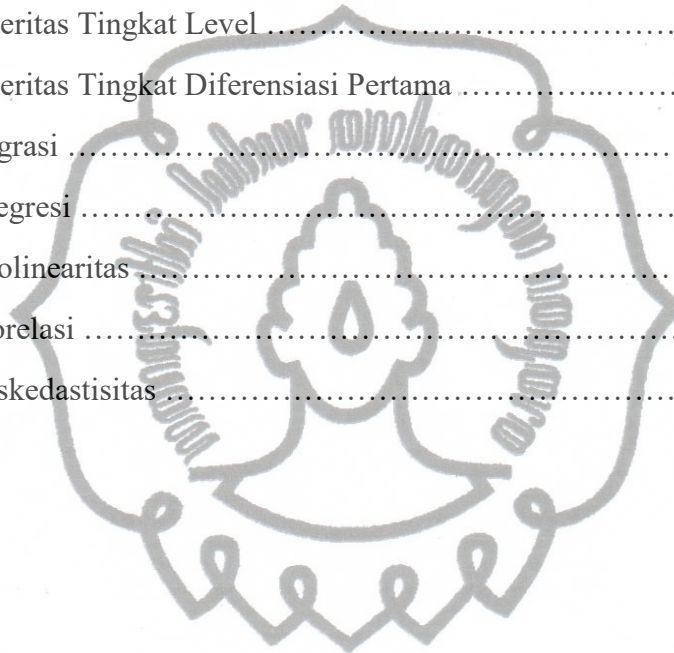




## DAFTAR TABEL

### TABEL

2.1 Ketentuan <i>Loan to Value</i> pada Kredit Pemilikan Rumah Tahun 2013 .....	30
2.2 Ketentuan <i>Loan to Value</i> pada Kredit Pemilikan Rumah Tahun 2015 .....	31
4.1 Hasil Uji MWD .....	56
4.2 Hasil Uji Stationeritas Tingkat Level .....	58
4.3 Hasil Uji Stationeritas Tingkat Diferensiasi Pertama .....	58
4.4 Hasil Uji Kointegrasi .....	59
4.5 Hasil Analisis Regresi .....	60
4.6 Hasil Uji Multikolinearitas .....	63
4.7 Hasil Uji Autokorelasi .....	64
4.8 Hasil Uji Heteroskedastisitas .....	65



## DAFTAR GAMBAR

### GAMBAR

Gambar 1.1 Penyaluran KPR di Indonesia 2013:Q3 – 2016:Q2 .....	3
Gambar 1.2 Penyaluran KPR dan Pertumbuhan KPR di Indonesia 2013:Q3 – 2016:Q2 .....	6
Gambar 1.3 Penyaluran KPR dan Indeks Harga Properti Residensial di Indonesia 2013:Q3 – 2016:Q2 .....	7
Gambar 1.4 Penyaluran KPR dan Suku Bunga Kredit di Indonesia 2013:Q3 – 2016:Q2 .....	9
Gambar 2.1 Kurva Keseimbangan Penawaran dan Permintaan <i>Loanable Fund</i> ..	25
Gambar 2.2 Diagram Pemikiran .....	38
Gambar 4.1 Perkembangan Penyaluran KPR .....	51
Gambar 4.2 Perkembangan Indeks Harga Properti Residensial .....	53
Gambar 4.3 Perkembangan Suku Bunga Kredit .....	54
Gambar 4.4 Perkembangan KPR Pasca Ketentuan LTV .....	55
Gambar 4.6 Hasil Uji Normalitas .....	62

## ABSTRAK

### **ANALISIS INDEKS HARGA PROPERTI RESIDENSIAL (IHPR), SUKU BUNGA KREDIT, DAN INSTRUMEN MAKROPRUDENSIAL *LOAN TO VALUE* TERHADAP PENYALURAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PERIODE 2012 – 2019**

Dwi Indri Novianti

F1118023

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh dari indeks harga properti residensial, suku bunga KPR, dan ketentuan *loan to value* terhadap penyaluran KPR di Indonesia. Independen variabel dalam penelitian ini menggunakan indeks harga properti residensial, suku bunga KPR, dan dummy variabel *loan to value* penyaluran KPR sebagai dependennya. Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif dengan regresi linear dan menggunakan data triwulan *time series* dari 2012:3 hingga 2019:4. Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa indeks harga properti residensial menunjukkan pengaruh positif juga signifikan terhadap penyaluran KPR, sebaliknya suku bunga KPR dan LTV diketahui memiliki pengaruh yang negatif juga signifikan. Selain itu, dari hasil menunjukkan bahwa ketiga variabel bebas dalam penelitian ini secara bersama-sama mempunyai pengaruh signifikan terhadap penyaluran KPR. Berdasarkan hasil tersebut, Bank Indonesia dapat melakukan kajian ulang terhadap *loan to value* agar pengetatan atau pelonggaran yang dilakukan dapat berdampak optimal bagi sektor kredit pemilikan rumah.

Kata kunci: *Indeks Harga Properti Residensial, KPR, loan to value.*