



## PENENTU TINGKAT PENYALURAN KREDIT PEMILIKKAN RUMAH BANK UMUM KONVENSIONAL

**Valentina Mey Cristie dan Sri Ayem**

Universitas Sarjanawiyata Tamansiswa, Indonesia  
Email: vmc.tie@gmail.com, sriayemfeust@gmail.com

### Artikel info

#### Artikel history:

Diterima 04 Maret 2021  
Diterima dalam bentuk  
revisi 09 Maret 2021  
Diterima dalam bentuk  
revisi 18 Maret 2021

#### Keywords:

LVL; NPL; third party  
funds; inflansi; interest  
rates; mortgage  
distribution.

**Abstract:** *Analyzing the effect of loan-to-value, non-performing loan, third-party funds, inflansi, and interest rates on the distribution of conventional commercial bank mortgages in Indonesia is the purpose of this research. The population in the study is the Population in the study is a Conventional Commercial Bank in Indonesia. This research uses a quantitative approach. Sample of 36 observations (12 Companies x 3 years of observation). Data collection is carried out from the bank's annual financial [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) in 2017 to 2019. The results showed that LTV, inflansi, and interest rates had a negative impact on the distribution of homeowner loans to Conventional Commercial Banks in Indonesia. Third party funds have a positive impact on the distribution of home ownership loans to Conventional Commercial Banks in Indonesia, while NPLs have no impact on the distribution of homeowner loans to Conventional Commercial Banks in Indonesia. This research has limitations, namely the data obtained by banks that do not publish financial statements during the research period and the number of banks that do not disclose the nominal distribution of mortgage loans and do not explain the mortgage rates provided.*

**Abstrak:** Menganalisis pengaruh kebijakan rasio *loan to value*, *Non Performing Loan*, dana pihak ketiga, inflansi, dan suku bunga terhadap tingkat penyaluran kredit pemilikan rumah Bank Umum Konvensional di Indonesia merupakan tujuan dari penelitian ini. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan kuantitatif. Populasi dalam penelitian merupakan Populasi dalam penelitian merupakan Bank Umum Konvensional di Indonesia. Sampel 36 pengamatan (12 Perusahaan x 3 tahun pengamatan). Pengumpulan data dilakukan dari laporan keuangan tahunan perbankan di [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) pada tahun 2017 sampai dengan 2019. Hasil penelitian menunjukkan bahwa LTV, inflansi, dan suku bunga memiliki dampak dengan arah negatif pada penyaluran kredit pemilikan rumah pada Bank Umum Konvensional di Indonesia. Dana pihak ketiga memiliki dampak dengan arah positif pada penyaluran kredit pemilikan

**Kata kunci:**

LVL; NPL; dana pihak ketiga; inflansi; suku bunga; penyaluran KPR

rumah pada Bank Umum Konvensional di Indonesia, sedangkan NPL tidak berdampak pada terhadap penyaluran kredit pemilikan rumah pada Bank Umum Konvensional di Indonesia. Penelitian ini memiliki keterbatasan yaitu data yang diperoleh adanya bank yang tidak mempublikasikan laporan keuangan selama periode penelitian serta banyaknya bank yang tidak memaparkan nominal penyaluran kredit pemilikan rumah serta tidak menjelaskan suku bunga KPR yang diberikan.

---

**Corresponden author: Valentina Mey Cristie**

Email: sriayemfeust@gmail.com

artikel dengan akses terbuka dibawah lisensi

CC BY SA

2021



---

**Pendahuluan**

Tercatat kredit pemilikan rumah di Indonesia menunjukkan perlambatan atau dapat dikatakan stagnan. Begitupula kredit pemilikan apartemen (KPA) memperlihatkan perkembangan yang melambat. Posisi rasio NPL menurut Bank Indonesia berada diangka 2,78 persen untuk propert per Juli 2019. Angka tersebut merupakan peningkatan dari awal tahun yang berada di basis poin 2,64 persen. Laju NPL menuntut pihak namk agar dapat mencadangkan dananya (Richard, 2019).

Sektor utama kelompok usaha (BUKU) IV nilai kredit yang mengalami permasalahan (non performing loan/ NPL) mengalami peningkatan. Sedangka lonjakan tercatat di Otoritas Jasa Keuangan untuk KPR telah menyentuh angka 36,4 persen dalam kurun periode berjalan (year-to-date/ytd) hingga Rp 4,3 triliun per juni 2019. Jika kita menengok tahun lali kolektibilitas 3 sampai 5 pembiayaan property memperoleh capaian 20,4 persen ytd menjadi Rp3,8 triliun (Cahyani, 2019).

Kondisi tersebut diperparah dengan adanya Covid-19, sehingga pemerintah mengeluarkan kebijakkan kredit untuk properti (Ganthari & Syafri, 2019). Keringan yang diberikan Sebagai Kebijakan Kountersiklus untuk nasabah terkena dampak langsung maupun tidak langsung. Keringan tersebut berupa penagguhan pembayaran kredit dalam jangka waktu tiga hingga satu tahun dengan syarat serta kriteria ditentukan oleh bank ataupun lembaga pemberi kredit. Adanya relaksasi kebijakan yang dikeluarkan pemerintah tersebut perbankan nasional memilih untuk selektif dalam menyalurkan kredit kepemilikan rumah (KPR) sebagai mitigasi resiko ditengah meningkatnya potensi pemutusan hubungan kerja (PHK) akibat pandemi tersebut. Perbankan nasional menerima permintaan restrukturisasi KPR yang cukup tinggi. Sebagai contoh Bank Mandiri, kredit bermasalah dalam perhatian khusus (Kolektibilitas 2) mengalami peningkatan. Restrukturisasi harus dilakukan Bank Mandiri agar tidak mengalami peningkatan NPL. Bank Mandiri memperkirakan KPR yang berpotensi direstrukturisasi mencapai Rp 10 triliun. Selain Bank Mandiri, sejumlah bank nasional yang melakukan restrukturisasi KPR adalah CIMB, BNI, dan BCA (Hutauruk, 2020).

Bank Indonesia mengeluarkan Kembali kebijakkan plafon *loan to value* menjadi lebih ringan (Siravati, 2017). Maksimal batasa pemberlakukan LTV guna membeli rumah kedua

dengan KPR kini +- 5% (Hidayat, 2019). Bank Indoenasi menurunkan suku bunga menjadi 5%. Acuan tersebut menjadi dasar pelaku perbankan untuk menentukan tingkat suku bunga kepemilikan rumah (KPR) yang dibebankan kepada nasabah. Berdasarkan SBDK, BTN mencatat suku bunga untuk KPR adalah 10,75%. BCA memberlakukan suku bunga untuk KPR mencapai 9,9% (Laucereno, 2019).

Penelitian berpedoman pada penelitian (Mokodompit, Fitriyanti, Robby Joan Kumaat, 2018) menjelaskan Dana Pihak Ketiga berpengaruh positif dan signifikan terhadap penyaluran kredit, *Non Performing Loan* berpengaruh positif dan tidak signifikan, sedangkan Suku Bunga Kredit berpengaruh negative dan tidak signifikan terhadap penyaluran kredit (Harmayati & Rahayu, 2019). Perbedaan dari penelitian ini adalah penambagan variabel LTV dan inflasi serta keterbaruan tahun penelitian karena pada tahun 2019 terjadi perlambatan penyaluran KPR di tahun tersebut serta objek penelitian mencakup seluruh bank konvensional yang terdaftar di Indonesia (Darma et al., 2018).

### Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan kuantitatif. jumlah sampel sebesar 36 pengamatan yaitu 12 laporan keuangan selama 3 tahun penelitian. Data berasal dari laporan keuangan tahunan perbankan secara resmi tercantum pada Bursa Efek Indonesia periode 2017 hingga 2019. Variabel dependen dituangkan pada penyaluran KPR. Dimana penyaluran KPR merupakan total kredit yang dikeluarkan oleh bank untuk jenis Kredit Pemilikan Rumah. Variabel independent yang digunakan sebagai berikut:

#### 1. LTV

Rasio Uang Muka (*Down Payment*) yang mengalami perubahan karena penyempurnaan kebijakan LTV yaitu perubahan rasio dan *tiering* KPR. LTV diukur dengan Kebijakan rasio uang muka yang berlaku.

#### 2. NPL

Risiko kredit macet yang dituangkan dalam rasio. NPL diukur dengan:

$$\text{NPL} = \frac{\text{Kredit Bermasalah}}{\text{Total Kredit}} \times 100\%$$

#### 3. DPK

DPK digambarkan dari himpunan dana masyarakat tertanam pada bank-bank yang mereka percaya. Dana pihak ketiga diukur dengan Simpanan Giro+Tabungan+Deposito.

#### 4. Inflansi

Inflansi diukur dengan tingkat inflansi yang terjadi dalam kurun waktu penelitian.

#### 5. Suku bunga

Acuan suku bunga sebagai kendali bagi bank-bank dibawah naungan Bank Suku bunga diukur dengan penetapan suku bunga yang berlaku.

### Hasil dan Pembahasan

Model	Nilai 1 sampel K-S	Keterangan
Asymptoc signifikan	0,200	Distribusi data normal

Sumber: Data sekunder yang diolah, 2020

**Uji Normalitas** memperlihatkan score signifikansi 0,200 berada diatas 0,05. Artinya data dapat dilanjutkan karena berdistribusi normal.

Variabel	VIF	Toleransi	Keterangan
LTV	0,602	1,660	Multikolinieritas tidak terjadi
NPL	0,500	2,002	Multikolinieritas tidak terjadi
Log(DPK)	0,491	2,037	Multikolinieritas tidak terjadi
Inflasi	0,844	1,184	Multikolinieritas tidak terjadi
<b>Suku bunga</b>	<b>0,737</b>	<b>1,356</b>	<b>Multikolinieritas tidak terjadi</b>

Sumber: Data sekunder yang diolah, 2020

**Uji Multikolinieritas** memperlihatkan nilai VIF yang dibawah kriteria 10 dan nilai tolerance diatas kriteria 0,100. Artinya variabel independent tidak mengalami multikolinieritas antar masing-masing variabel

Durbin-Watson	Keterangan
<b>1,172</b>	<b>Autokorelasi tidak terjadi</b>

Sumber: Data sekunder yang diolah, 2020

**Uji autokorelasi** memperlihatkan nilai durbin Watson 1,172 nilai yang diatas -2 dan dibawah 2. Artinya pada periode penelitian tidak mengalami autokorelasi

Variabel	Sig	Keterangan
LTV	.065	<b>Heteroskedastisitas tidak terjadi</b>
NPL	.761	<b>Heteroskedastisitas tidak terjadi</b>
Log(DPK)	.383	<b>Heteroskedastisitas tidak terjadi</b>
Inflasi	.895	<b>Heteroskedastisitas tidak terjadi</b>
Suku Bunga	.859	<b>Heteroskedastisitas tidak terjadi</b>

Sumber: Data sekunder yang diolah, 2020

**Uji heteroskedastisitas** menampakkan hasil berupa nilai angka signifikan untuk seluruh variabel independent melebihi skor 0,05. Artinya seluruh variabel independent terhadap dependen tidak mengalami keterikatan

<b>Analisis Regresi Berganda</b>			
Variabel	Koefisien variabel	t <sub>hitung</sub>	Sig
LTV	-18.086	-2.084	<b>.046</b>
NPL	.224	.015	<b>.988</b>
Log(DPK)	.266	2.099	<b>.044</b>
Inflasi	-115.780	-2.486	<b>.019</b>
Suku Bunga	-38.860	-3.122	<b>.004</b>

Sumber: Data sekunder yang diolah, 2020

Maka masing-masing variabel dapat diinterpretasikan dan dijabarkan sebagai berikut:

- $\alpha$  : 31,392 merupakan nilai tetap yang menunjukkan arah positif, artinya jika LTV ( $X_1$ ), NPL ( $X_2$ ), Dana Pihak Ketiga ( $X_3$ ), Inflansi ( $X_4$ ), dan suku bunga ( $X_5$ ) tidak berubah secara nilai, maka penyaluran KPR ( $Y$ ) memiliki nilai sebesar 31,392.
- $\beta_1$ : -18,086 artinya jika LTV ( $X_1$ ) ditingkatkan 1 maka penyaluran KPR ( $Y$ ) akan menurun sebesar 18,086. Diperumpamakan NPL ( $X_2$ ), Dana Pihak Ketiga ( $X_3$ ), Inflansi ( $X_4$ ), dan suku bunga ( $X_5$ ) tidak berubah secara nilai.
- $\beta_2$ : 0,224 artinya jika NPL ( $X_2$ ) ditingkatkan 1 maka penyaluran KPR ( $Y$ ) akan meningkat sebesar 0,224. Diperumpamakan LTV ( $X_1$ ), Dana Pihak Ketiga ( $X_3$ ), Inflansi ( $X_4$ ), dan suku bunga ( $X_5$ ) tidak berubah secara nilai.
- $\beta_3$ : 0,266 artinya jika dana pihak ketiga ( $X_3$ ) ditingkatkan 1 maka penyaluran KPR ( $Y$ ) akan meningkat sebesar 0,266. Diperumpamakan LTV ( $X_1$ ), NPL ( $X_2$ ), Inflansi ( $X_4$ ), dan suku bunga ( $X_5$ ) tidak berubah secara nilai.
- $\beta_4$ : -115,780 artinya jika inflansi ( $X_4$ ) ditingkatkan 1 maka penyaluran KPR ( $Y$ ) akan menurun sebesar 115,780. Diperumpamakan LTV ( $X_1$ ), NPL ( $X_2$ ), Dana Pihak Ketiga ( $X_3$ ), dan suku bunga ( $X_5$ ) tidak berubah secara nilai.
- $\beta_5$ : -38,860 artinya jika suku bunga ( $X_4$ ) ditingkatkan 1 maka penyaluran KPR ( $Y$ ) akan menurun sebesar 38,860. Diperumpamakan LTV ( $X_1$ ), NPL ( $X_2$ ), Dana Pihak Ketiga ( $X_3$ ), dan Inflansi ( $X_4$ ) tidak berubah secara nilai

<b>Uji t</b>			
<b>Model</b>	<b>T</b>	<b>Sig.</b>	<b>Keterangan</b>
<b>(Constant)</b>	4.175	.000	
<b>LTV</b>	-2.084	.046	<b>Berpengaruh</b>
<b>NPL</b>	.015	.988	<b>Tidak berpengaruh</b>
<b>Log(DPK)</b>	2.099	.044	<b>Berpengaruh</b>
<b>Inflasi</b>	-2.486	.019	<b>Berpengaruh</b>

Sumber: Data sekunder yang diolah, 2020

### 1. LTV terhadap penyaluran KPR

Perolehan  $t_{hitung}$  bernilai negatif untuk variabel LTV sebesar -2,084. Nilai  $-t_{hitung}$  sebesar -2,084 dibawah dari  $-t_{tabel}$  sebesar -2,042. Sedangkan skor signifikan 0,046 tidak lebih dari 0,05. Artinya LTV berpengaruh terhadap penyaluran KPR dengan arah negative. Apabila uang muka saat pembayaran awal yang diakukkan pihak nasabah melalui aplikasi yang awalnya 85% berubah menjadi 80% mengakibatkan kemampuan masyarakat meningkat dan perimbas pada jumlah penyaluran kredit KPR.

### 2. NPL terhadap penyaluran KPR

Perolehan  $t_{hitung}$  bernilai positif untuk variabel NPL sebesar 0,015. Nilai  $t_{hitung}$  0,015 dibawah dari  $t_{tabel}$  sebesar 2,042. Sedangkan skor signifikan 0,998 tidak lebih dari 0,05. Artinya NPL tidak berpengaruh terhadap penyaluran KPR. NPL tidak dapat menjelaskan dan memprediksi peningkatan penyaluran kredit. Hal ini terjadi karena dimungkinkan bank menganggap NPL bukan sebagai tolak ukur penyaluran KPR.

Rendahnya rasio NPL bisa terjadi karena rendahnya kredit rasio NPL yang diberikan kepada masyarakat sehingga risiko atau kredit bermasalah bernilai rendah.

### 3. Dana Pihak Ketiga terhadap penyaluran KPR

Perolehan  $t_{hitung}$  bernilai positif untuk variabel NPL sebesar 2,099. Nilai  $t_{hitung}$  2,099 diatas skor  $t_{tabel}$  sebesar 2,042 Sedangkan skor signifikan 0,044 tidak lebih dari dari 0,05. Artinya dana pihak ketiga dapat mempengaruhi penyaluran KPR dengan arah positif. Keberhasilan bank menghimpun DPK yang berasal dari deposito, tabungan, dan giro dapat menciptakan penawaran menghasilkan penawaran uang modern. Ketika bank memiliki sumber dana yang berasal dari pihak ketiga besar, maka kekhawatiran bank akan kekurangan dana untuk menyalurkan kredit berkurang. Ketika sumber dana pihak ketiga meningkat maka bank akan memiliki dana cukup guna menyalurkan kredit pemilikan rumah kepada masyarakat (Zubair, 2017).

### 4. Inflansi terhadap penyaluran KPR

Perolehan  $t_{hitung}$  bernilai negatif untuk variabel LTV sebesar -2,486. Nilai  $-t_{hitung}$  -2,486 dibawah dari  $-t_{tabel}$  sebesar -2,042. Sedangkan skor signifikan 0,019 tidak lebih dari dari 0,05. Artinya inflansi berpengaruh terhadap penyaluran KPR dengan arah negative. Inflansi yang terjadi berdampak pada penarikan uang di bank yang digunakan untuk kebutuhan hidup. Masyarakat akan lebih memilih menggunakan uangnya untuk keperluan utama dibandingkan dengan memiliki rumah. Hal ini yang menyebabkan penyaluran kredit pemilikan rumah yang ditawarkan oleh pihak bank tidak memenuhi target kredit yang ditetapkan (Fitria & Astutik, 2017).

### 5. Suku bunga terhadap penyaluran KPR

Perolehan  $t_{hitung}$  bernilai negatif untuk variabel LTV sebesar -3,122. Nilai  $-t_{hitung}$  -3,122 dibawah dari  $-t_{tabel}$  sebesar -2,042. Sedangkan skor signifikan 0,004 tidak lebih dari dari 0,05. Artinya suku bunga berpengaruh terhadap penyaluran KPR dengan arah negative. Besarnya suku bunga membuat masyarakat akan beralih untuk mencari bank yang mempunyai suku bunga yang lebih rendah karena masyarakat tidak mau membayar harga yang tinggi akibat dari suku bunga yang ditetapkan oleh suatu bank. Karena dalam suasana ketidakpastian seperti Covid-19 saat ini, orang dapat berspekulasi yang bertujuan memperoleh keuntungan.

### Uji F

$F_{hitung}$	Sig.	Keterangan
7.780	.000 <sup>b</sup>	Memenuhi kelayakkan model regresi

Sumber: Data sekunder yang diolah, 2020

Tabel uji F memperlihatkan nilai angka  $F_{hitung}$  (7,780) melebihi dari  $F_{tabel}$  (2,53) dengan signifikan 0,000. Maka dapat diartikan secara simultan LTV ( $X_1$ ), NPL ( $X_2$ ), Dana Pihak Ketiga ( $X_3$ ), Inflansi ( $X_4$ ), dan suku bunga ( $X_5$ ) memiliki dampak terhadap penyaluran KPR (Y).

### Koefisien Determinasi (Adj R<sup>2</sup>)

Adjusted R Square	Rumus	Keterangan
.492	$0,492 \times 100$ %	Besar pengaruh variabel independent secara keseluruhan terhadap dependen sebesar 49,2 %

Sumber: Data sekunder yang diolah, 2020

Tabel koefisien determinasi memperlihatkan hasil 0,492. Berarti variabel LTV (X<sub>1</sub>), NPL (X<sub>2</sub>), Dana Pihak Ketiga (X<sub>3</sub>), Inflansi (X<sub>4</sub>), dan suku bunga (X<sub>5</sub>) mempunyai pengaruh terhadap penyaluran KPR (Y) sebesar 49,2%. 50,8% dari 100% adalah variabel lain yang dapat mempengaruhi penyaluran kredit pemilikan rumah di luar konteks variabel independent yang diambil peneliti.

### Kesimpulan

LTV, Inflansi, dan suku bunga berpengaruh terhadap penyaluran KPR dengan arah pengaruh negatif. Serta dana pihak ketiga berpengaruh terhadap penyaluran KPR dengan arah pengaruh positif. Sedangkan NPL tidak berpengaruh terhadap penyaluran KPR. Dana pihak ketiga memiliki dampak dengan arah positif pada penyaluran kredit pemilikan rumah pada Bank Umum Konvensional di Indonesia, sedangkan NPL tidak berdampak pada terhadap penyaluran kredit pemilikan rumah pada Bank Umum Konvensional di Indonesia. Penelitian ini memiliki keterbatasan yaitu data yang diperoleh adanya bank yang tidak mempublikasikan laporan keuangan selama periode penelitian serta banyaknya bank yang tidak memaparkan nominal penyaluran kredit pemilikan rumah serta tidak menjelaskan suku bunga KPR yang diberikan.

## Bibliografi

- Cahyani, D. R. (2019). *Ekonomi Loyo, Kredit Macet Naik Jari Rp. 4,3 Triliun*.  
<https://bisnis.tempo.co/read/1247335/ekonomi-loyo-kredit-macet-kpr-naik-jadi-rp-43-triliun>.
- Darma, K. A. W., Dewi, P. E. D. M., & Wahyuni, M. A. (2018). Analisis Pengaruh Capital Adequacy Ratio (CAR), Dana Pihak Ketiga (DPK), Suku Bunga Bank Indonesia (BI Rate), Non Performing Loan (NPL), dan Tingkat Inflasi terhadap Penyaluran Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Komersial (Studi pada BPD Bali Periode 2013-201. *JIMAT (Jurnal Ilmiah Mahasiswa Akuntansi) Undiksha*, 8(2).
- Fitria, S., & Astutik, E. D. (2017). Penguatan Penyaluran Kpr Di Indonesia Dalam Memenuhi Kebutuhan Backlog (Studi pada Bank Umum Konvensional Periode 2013-2015). *Fokus Bisnis: Media Pengkajian Manajemen Dan Akuntansi*, 16(2), 48–60.
- Ganthari, S., & Syafri, S. (2019). Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kredit Perumahan Di Indonesia. *Media Ekonomi*, 26(1), 55–62.
- Harmayati, W. R., & Rahayu, D. (2019). Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penyaluran Kredit Pada Bank Umum Yang Go Publik Di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Ekonomi Manajemen Akuntansi*, 26(46).
- Hutauruk, D. M. (2020). *Penyaluran KPR Kian Selektif, Restrukturisasiupun Sudah Mulai Naik*. <https://keuangan.kontan.co.id/news/penyaluran-kpr-kian-selektif-restrukturisasi-pun-sudah-mulai-naik?page=2>. Diakses 9 Oktober 2020. Pukul 12.30wib
- Laucereno, S. F. (2019). *Hallo Perbankan, Bunga KPR Sudah Turun?*.  
<https://finance.detik.com/moneter/d-4763392/halo-perbankan-bunga-kpr-sudah-turun/2>
- Mokodompit, Fitriyanti, Robby Joan Kumaat, dan A. o. N. (2018). Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penyaluran Kredit Pada Umum di Sulawesi Utara (Periode 2010.1-2015.4). *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi*, Vol 8 No 3.
- Richard. (2019). *Kala Penyaluran KPR Nonsubsidi Lesu Dana*.  
<https://finansial.bisnis.com/read/20190925/90/1152374/kala-penyaluran-kpr-nonsubsidi-lesu-darah>
- Siravati, S. A. (2017). *Dampak Kebijakan Loan To Value dan Variabel Makroekonomi terhadap Permintaan Kredit Pemilikan Rumah di Jawa Tengah*. Universitas Negeri Semarang.
- Zubair, A. M. (2017). Analisis Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di Kota Malang (Studi Kasus Pada Bank Tabungan Negara Cabang Malang Tahun 2010-2015). *Jurnal Ilmiah Mahasiswa FEB*, 5(2).