

ANALISIS PENGARUH INDEKS HARGA PROPERTI RESIDENSIAL (IHPR), SUKU BUNGA KPR, KEBIJAKAN LOAN TO VALUE (LTV) TERHADAP BACKLOG RUMAH MELALUI PENYALURAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI INDONESIA TAHUN 2014:Q1 – 2022:Q4

Joshua Berly Rombe¹, Tri Oldy Rotinsulu², Mauna Th. B. Maramis³

*Program Studi Magister Ilmu Ekonomi
Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Sam Ratulangi*

E-mail: joshuarombe21@gmail.com oldyrotinsulus43257@gmail.com maunabeatrix@unsrat.ac.id

ABSTRAK

Perkembangan suatu wilayah adalah suatu proses yang seiring dengan berjalannya waktu akan terus terjadi. Salah satu perkembangan yang tidak dapat dihindarkan adalah pertumbuhan penduduk. Jumlah penduduk yang terus meningkat ini dibarengi dengan jumlah pertumbuhan rumah tangga yang ikut meningkat pula. Rumah adalah kebutuhan pokok bagi setiap orang dan terlebih khusus untuk rumah tangga. Karena semakin banyaknya kebutuhan masyarakat yang harus dipenuhi, pembelian rumah secara tunai semakin sulit dilakukan. Peran perbankan dibutuhkan sebagai lembaga yang menjembatani antara masyarakat yang membutuhkan dana dengan masyarakat yang berkelebihan dana. Penelitian ini bertujuan untuk meneliti pengaruh Indeks Harga Perumahan Residensial, Suku Bunga KPR, Kebijakan LTV terhadap Backlog Rumah melalui Penyaluran KPR di Indonesia tahun 2014:Q1 – 2022:Q4. Alat atau metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Path Analysis*.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa IHPR kecil dan menengah memiliki pengaruh negatif secara langsung terhadap backlog dan pengaruh negatif signifikan secara tidak langsung melalui Penyaluran KPR, IHPR besar memiliki pengaruh positif terhadap Backlog dan negatif secara tidak langsung melalui penyaluran KPR, suku bunga KPR berpengaruh negatif terhadap backlog dan secara tidak langsung melalui penyaluran KPR, kebijakan LTV berpengaruh negatif terhadap backlog dan secara tidak langsung melalui penyaluran KPR, Penyaluran KPR memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap Backlog Rumah di Indonesia.

Kata Kunci : *Backlog Rumah, Indeks Harga Properti Residensial, Kredit Pemilikan Rumah, Suku Bunga Kredit, Kebijakan Loan to Value*

ABSTRACT

The development of a region is a process that will continue as time goes by. One of the inevitable developments is population growth. The population continues to increase along with the number of household growth which also increases. A house is a basic need for everyone and especially for households. Due to the increasing number of people's needs that must be met, buying a house online is becoming increasingly difficult. The housing backlog figure in Indonesia from 2014 to 2022 is quite high, namely 80% on average, which means 20% of households do not yet own a house. Based on data from Bank Indonesia in 2019, Residential Financing through the KPR payment mechanism has the highest percentage, namely 72%, while developer installments are 20% and cash only 8%. The role of banking is needed as an institution that bridges between people who need funds and people who have excess funds. This research aims to examine the influence of the Residential Housing Price Index, KPR Interest Rates, LTV Policy on the Housing Backlog through KPR Distribution in Indonesia in 2014:Q1 – 2022:Q4. The tool or method used in this research is *Path Analysis*.

The results of this research show that small and medium IHPR have a direct negative influence on the backlog and a significant negative influence indirectly through KPR distribution, large IHPR has a positive influence on the backlog and an indirect negative influence through KPR distribution, KPR interest rates have a negative influence on the backlog. and indirectly through KPR distribution, the LTV policy has a negative effect on the backlog and indirectly through KPR distribution, KPR distribution has a positive and significant influence on the Housing Backlog in Indonesia.

Keywords: *Housing Backlog, Residential Property Price Index, Mortgage, Mortgage Interest Rates, Loan to Value Policy*

1. PENDAHULUAN

Latar Belakang Masalah

Rumah adalah kebutuhan pokok untuk semua orang, sebagai tempat untuk tinggal dan pembinaan bagi keluarga. Semakin banyak penduduk, yang dibarengi dengan pertumbuhan jumlah rumah tangga membuat permintaan untuk pembelian rumah meningkat. Pembahasan kebutuhan rumah tidak akan lepas dari pembahasan backlog, secara umum backlog perumahan dapat diartikan sebagai kondisi kesenjangan antara jumlah rumah terbangun dengan jumlah rumah yang dibutuhkan rakyat. Dengan pengertian ini, Backlog Perumahan adalah kuantitas rumah yang belum/tidak tertangani. Backlog Perumahan dihitung berdasarkan konsep bahwa satu unit rumah per satu rumah tangga atau kepala keluarga

Maslow (1984) menyebutkan bahwa kebutuhan dasar dari setiap orang adalah kebutuhan fisiologis yakni mempertahankan hidup secara fisik dengan terpenuhinya makan, pakaian, dan tempat tinggal. Tempat tinggal pada dasarnya merupakan wadah bagi manusia atau keluarga dalam melangsungkan kehidupan. Dalam rangka pemenuhan kebutuhan terhadap rumah, diperlukan suatu penyediaan perumahan yang disediakan baik oleh pemerintah melalui Lembaga keuangan dalam hal ini perbankan.

Perbankan memiliki peran sebagai lembaga yang membantu meningkatkan perekonomian masyarakat baik dalam menghimpun, menyalurkan, dan mengatur dana masyarakat tujuannya untuk membantu pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional kearah kesejahteraan rakyat banyak. (Mulyono,1993). Dalam Undang-undang No.10 tahun 1998 tentang perbankan, bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Badan Pusat Statistik pada tahun 2015 mengeluarkan data yaitu 82,63% rumah tangga memiliki rumah sendiri. Dan terdapat Backlog rumah yaitu 11,4 Juta yang artinya 11,4 Juta rumah tangga di Indonesia tidak memiliki rumah sendiri. Berdasarkan data dari Bank Indonesia kuartal IV tahun 2019, dalam pembiayaan residensial persentasenya yaitu pembiayaan melalui KPR=72% melalui Cicilan Pengembang = 20% dan melalui Tunai/Cash Keras = 8%. Dapat dilihat bahwa KPR memiliki persentase paling tinggi dalam pembiayaan residensial di Indonesia. Dilain sisi data dari *Mortgage Interest Rate Percentages* tahun 2019 KPR Indonesia menempati posisi pertama atau tertinggi di Asia dengan rata-rata bunga 12,5% dan tertinggi ke-6 di dunia.

Pemenuhan kebutuhan pembiayaan rumah di Indonesia, pembiayaan melalui perbankan adalah yang paling banyak digunakan oleh Masyarakat, lebih besar dari cicilan kepada pengembang dan pembayaran tunai. Oleh sebab itu kebijakan perbankan dalam mengatur suku bunga guna meningkatkan penyaluran kredit memiliki pengaruh yang besar terhadap tercukupnya angka kepemilikan rumah di Indonesia.

Untuk menentukan acuan jumlah backlog perumahan, terdapat perbedaan sudut pandang (perspektif) terhadap backlog atau kekurangan rumah antara perspektif Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) dengan perspektif Badan Pusat Statistik (BPS). Dalam perspektif Kementerian PUPR, backlog rumah itu terhadap rumah yang tidak layak huni, sedangkan perspektif dari BPS, backlog rumah itu atas rumah milik. Dalam perspektif BPS orang (rumah tangga) tinggal di rumah yang layak huni, tapi sewa, tetap dianggap backlog perumahan. Sebaliknya menurut perspektif Kementerian PUPR, sepanjang sudah tinggal di hunian yang layak, maka tidak terhitung sebagai angka backlog perumahan. Dengan adanya perbedaan tersebut, kecenderungan angka backlog perumahan Kementerian PUPR lebih kecil dari backlog BPS. Pada penelitian ini menggunakan data backlog rumah yang diambil dari Badan Pusat Statistik (BPS)

Tabel 1.1
Backlog Rumah di Indonesia 2014:Q1 – 2022:Q4 (dalam persen)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Q1	78,06	82,01	83,06	80,20	79,92	80,05	79,94	80,41	82,60
Q2	79,32	82,55	82,86	79,66	80,00	80,07	80,01	80,78	83,45
Q3	80,40	82,90	82,48	79,34	80,06	80,08	80,13	81,26	84,41
Q4	81,30	83,07	81,92	79,24	80,10	80,08	80,32	81,87	85,50

Sumber : Badan Pusat Statistik, 2022

Berdasarkan data pada table 1.1 menunjukkan bahwa Backlog rumah di Indonesia dari tahun 2014 hingga 2022 tidak mengalami penurunan. Dapat dilihat bahwa data Backlog di Indonesia berada disekitaran angka 80%, dan bahkan di tahun 2022 angka tersebut kian meningkat hingga tertingginya di tahun 2022:Q4 menyentuh angka 85.50%. Hal ini berarti bahwa dari tahun ke tahun tingkat persentase masyarakat yang memiliki rumah rata-rata berada di angka 80% atau 20% rumah tangga di Indonesia belum memiliki rumah sendiri.

Penyaluran kredit pemilikan rumah adalah pembiayaan pembelian rumah yang terbesar selain kredit melalui developer mapaupun pembayaran tunia / cash. Sehingga penyaluran kredit pembelian rumah yang tinggi akan membuat kepemilikan rumah pun semakin tinggi.

Tabel 1.2
Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah di Indonesia (dalam Triliun)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Q1	848,00	954,40	1028,30	1111,00	1244,20	1411,90	1511,3	1573,3	1756,6
Q2	893,50	975,10	1052,80	1135,30	1286,30	1457,80	1519,1	1614,4	1762
Q3	921,30	995,70	1062,20	1168,70	1333,70	1486,60	1530,5	1655,5	1781,5
Q4	943,70	1013,50	1089,60	1210,40	1378,70	1505,60	1553,1	1701	1835,4

Sumber : Bank Indonesia, 2022

Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah di Indonesia semakin tahun jumlahnya terus mengalami peningkatan, dapat dilihat bahwa dari tahun 2014 hingga tahun 2022 penyaluran kredit meningkat dua kali lipat. Terlihat bahwa pembiayaan pembelian rumah melalui kredit pemilikan rumah perbankan masih terus diminati dari dulu bahkan hingga saat ini. Kemampuan masyarakat untuk membeli Rumah dalam pembayaran jangka pendek ataupun tunia/cash masih sulit dilakukan sehingga pilihan agar dapat memiliki rumah namun dengan membayar dengan tenor atau jangka waktu yang lebih panjang.

Pada kredit pemilikan rumah, salah satu faktor yang mempengaruhi permintaan kredit sehingga penyaluran kredit boleh terjadi adalah tingkat suku bunga. Tingkat suku bunga yang tinggi akan mempengaruhi beban debitor dalam membayar beban kreditnya. Sehingga kebijakan perbankan dalam menentukan tingkat suku bunga akan mempengaruhi penyaluran kredit yang nantinya dapat mempengaruhi backlog rumah di Indonesia.

Tabel 1.3
Tingkat Suku Bunga KPR di Indonesia 2014:Q1 – 2022:Q4

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Q1	12,22	12,64	12,48	12,13	11,25	11,39	11,07	10,6	9,98
Q2	12,61	12,79	12,61	11,95	11,6	11,36	11,13	10,36	9,74
Q3	12,61	12,75	12,15	11,63	11,1	11,3	10,55	9,97	9,38
Q4	12,75	12,78	12,2	11,83	11,37	11,11	10,4	10,09	9,72

Sumber : Bank Indonesia, 2022

Tingkat Suku Bunga KPR di Indonesia sejak tahun 2014 hingga 2021 selalu dalam angka diatas 10% bahkan pada masa pandemi pun suku bunga KPR masih tinggi yaitu tetap berada di angka hampir 10%. Suku bunga KPR di Indonesia termasuk kedalam angka yang cukup tinggi di banding negara-negara Asia lainnya seperti yang dikatakan Mortgage Interest Rate Percentages dalam data tahun 2019. Dengan suku bunga yang tinggi membuat beban kredit yang dirasakan tentunya akan tinggi pula. Dikarenakan minat masyarakat yang selalu tinggi untuk membeli rumah melalui pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah dibandingkan dengan Kredit Developer ataupun Cash, hal tersebut membuat suku bunga Kredit Pemilikan Rumah selalu berada di angka yang tinggi.

Selain faktor-faktor diatas yang mempengaruhi penyaluran kredit pemilikan rumah dan backlog rumah tentunya harga rumah itu sendiri. Sesuai dengan dasar hukum permintaan semakin tinggi harga maka permintaan akan semakin berkurang begitu pun sebaliknya semakin rendah harga maka permintaan akan semakin tinggi pula.

Tabel 1.4
Indeks Harga Properti Residensial Tahun 2014:Q1 – 2022:Q4 (dalam persen)

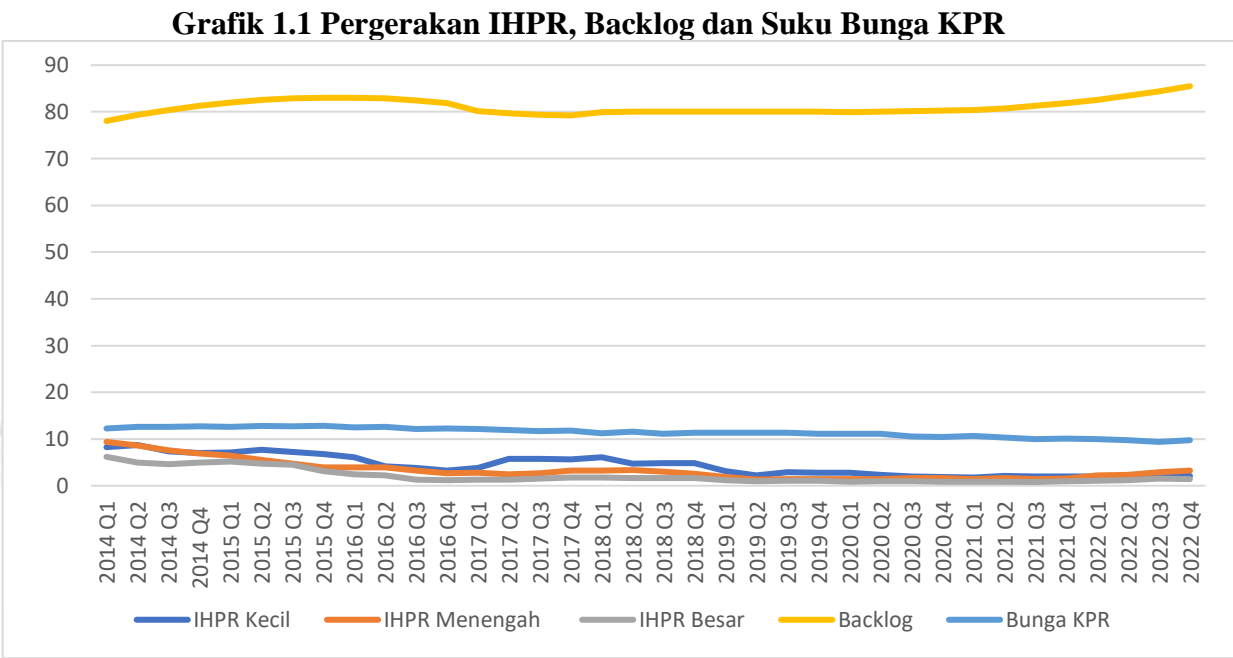
IHPR Kecil									
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Q1	8,21	7,12	6,05	3,86	6,07	3,18	2,83	1,78	2,01
Q2	8,71	7,66	4,16	5,76	4,77	2,18	2,35	2,07	1,55
Q3	7,4	7,21	3,76	5,73	4,85	2,92	1,93	2,03	1,96
Q4	7,04	6,8	3,28	5,59	4,8	2,83	1,87	1,99	2,08
IHPR Menengah									
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Q1	9,38	6,47	3,94	2,73	3,27	1,82	1,36	1,46	2,18
Q2	8,55	5,49	3,87	2,49	3,4	1,32	1,42	1,59	2,37
Q3	7,6	4,72	3,2	2,67	3,06	1,4	1,65	1,39	2,92
Q4	6,93	3,96	2,65	3,25	2,51	1,44	1,61	1,48	3,22
IHPR Besar									
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Q1	6,18	5,23	2,49	1,31	1,76	1,16	0,86	0,83	1,11
Q2	4,96	4,71	2,16	1,32	1,65	0,92	0,99	0,81	1,23
Q3	4,61	4,44	1,32	1,56	1,66	1,07	0,94	0,8	1,48
Q4	4,91	3,1	1,24	1,7	1,6	1,03	0,81	0,93	1,43

Sumber : Bank Indonesia, 2022

Pada tabel Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) diatas dapat dilihat bahwa pada rumah tipe kecil memiliki fluktuasi dibandingkan pada rumah tipe menengah serta rumah tipe besar. Pada

rumah tipe menengah dan rumah tipe besar harga properti kenaikan harga properti persentasenya semakin tahun semakin menurun, berbeda dengan rumah tipe kecil yang pada tahun 2017 dan 2018 mengalami kenaikan.

Dari data-data diatas maka perkembangan IHPR, Suku Bunga KPR, dan Backlog Rumah di Indonesia dapat dilihat pada grafik dibawah ini :



Sumber : Badan Pusat Statistik, Bank Indonesia, 2022

Berdasarkan uraian data pada grafik diatas, dapat dilihat bahwa di Indonesia persentase Backlog rumah atau angka kepemilikan rumah terhadap jumlah rumah tangga cukup tinggi. Rumah tangga atau orang yang sudah berkeluarga yang sudah memiliki rumah rata-rata dari data tahun 2014-2022 berkisar diangka 80% yang berarti sekitar 20% rumah tangga belum memiliki rumah pribadi. Angka kepemilikan rumah di Indonesia dipengaruhi oleh banyak faktor salah satunya harga rumah itu sendiri. Dalam harga rumah di Indonesia dikategorikan menjadi beberapa bagian yaitu harga rumah kecil, harga rumah menengah dan harga rumah besar. Harga rumah di Indonesia setiap triwulan dipantau oleh Bank Indonesia. Pada data diatas harga rumah kecil memiliki fluktuasi yang cukup tinggi, dibandingkan dengan harga rumah menengah ataupun besar. Bank Indonesia melakukan survey terhadap harga rumah yang menjadi Indeks Harga Perumahan Residensial sebagai salah satu acuan untuk membuat kebijakan baik kebijakan suku bunga ataupun kebijakan makroprudensial.

Dapat dilihat grafik diatas tingkat suku bunga kepemilikan rumah di Indonesia masih cukup tinggi yaitu rata-rata berkisar di angka 10%, padahal pembiayaan untuk membeli rumah di Indonesia sangat bergantung kepada pembiayaan melalui mekanisme perbankan yaitu kredit pemilikan rumah. Akan tetapi tingkat suku bunga kepemilikan rumah di Indonesia masih cukup tinggi dengan tingkat bunga yang tinggi beban masyarakat untuk membeli rumah akan lebih tinggi pula yang nantinya tentunya akan sangat berpengaruh terhadap backlog rumah di Indonesia.

Berdasarkan hal diatas maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian tentang Backlog Rumah di Indonesia dan faktor-faktor yang mempengaruhinya dengan judul :

“Analisis Pengaruh Indeks Harga Properti Residensial, Suku Bunga KPR, Kebijakan Loan To Value (LTV) terhadap Backlog Rumah melalui Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah di Indonesia Tahun 2014:Q1 – 2022:Q4”

Rumusan Masalah

Berdasarkan dari latar belakang diatas, maka dapatlah dirumuskan permasalahan yaitu :

1. Bagaimana pengaruh IHPR Kecil, IHPR Menengah, IHPR Besar, Suku Bunga KPR dan LTV terhadap Penyaluran KPR di Indonesia baik secara individu maupun secara keseluruhan/bersamaan ?

2. Bagaimana pengaruh IHPR Kecil, IHPR Menengah, IHPR Besar, Suku Bunga KPR dan LTV terhadap Backlog Rumah di Indonesia baik secara individu maupun secara keseluruhan/bersamaan ?
3. Bagaimana pengaruh tidak langsung IHPR Kecil, IHPR Menengah, IHPR Besar, Suku Bunga KPR dan LTV terhadap Backlog Rumah melalui Penyaluran KPR di Indonesia ?

Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui pengaruh IHPR Kecil, IHPR Menengah, IHPR Besar, Suku Bunga KPR, LTV terhadap Penyaluran KPR di Indonesia baik secara individu maupun secara keseluruhan/bersamaan ?
2. Untuk mengetahui pengaruh IHPR Kecil, IHPR Menengah, IHPR Besar, Suku Bunga KPR dan LTV terhadap Backlog Rumah di Indonesia baik secara individu maupun secara keseluruhan/bersamaan ?
3. Untuk mengetahui pengaruh tidak langsung IHPR Kecil, IHPR Menengah, IHPR Besar, Suku Bunga KPR dan LTV terhadap Backlog Rumah melalui Penyaluran KPR di Indonesia ?

Manfaat Penelitian

Penelitian ini selain memberikan manfaat bagi penulis sendiri. Penulis juga berharap dapat memberikan informasi yang berguna dan bermanfaat bagi pembaca dan berbagai pihak yang membutuhkannya.

Tinjauan Pustaka

Kredit

Menurut Kasmir (2013) Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Menurut Hasibuan (2008) Kredit adalah semua jenis pinjaman yang harus dibayar kembali bersama bunganya oleh peminjam sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

Kredit Pemilikan Rumah

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif dengan jaminan/agunan berupa rumah. Kredit Pemilikan Rumah adalah kredit yang masuk dalam kategori kredit konsumsi.

Menurut Hardjono (2008) Kredit Pemilikan Rumah merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah atau renovasi rumah.

Teori Kuantitas Uang

Teori permintaan uang yang dikembangkan atas dasar pemikiran aliran klasik atau lebih dikenal dengan Teori Kuantitas Uang menjelaskan peranan uang terhadap perekonomian secara umum yang pertama kali dijelaskan oleh Irving Fisher pada tahun 1911 melalui *The Quantity Theory of Money* yang termuat dalam bukunya berjudul *The Purchasing Power of Money*.

Teori ini berpandangan bahwa terdapat hubungan langsung antara pertumbuhan jumlah uang beredar dengan kenaikan harga-harga umum (inflasi) dan pertumbuhan jumlah uang beredar merupakan penyebab utama inflasi. Penjelasan ini relevan dengan pandangan monetarist (Milton Friedman) bahwa inflasi, dimana dan kapanpun terjadinya, selalu merupakan sebuah fenomena moneter. Teori kuantitas uang menggambarkan kerangka yang jelas mengenai hubungan langsung yang sistematis antara pertumbuhan jumlah uang beredar dan inflasi. Jika kita mengacu pada teori kuantitas uang tersebut, maka penyebab utama dari satu-satunya yang memungkinkan inflasi muncul adalah terjadinya kelebihan uang sebagai akibat penambahan jumlah uang beredar di masyarakat. inflasi hanya semata-mata merupakan gejala moneter. Artinya, perubahan indeks harga umum hanya diakibatkan oleh perubahan jumlah uang beredar. Jika bank Sentral ingin mencapai dan memelihara tingkat inflasi yang rendah dan stabil, maka yang harus dilakukan adalah mengendalikan atau mengontrol jumlah uang beredar.

Teori Kuantitas Modern

Teori ini menganggap bahwa permintaan uang sama hal nya dengan permintaan uang untuk kekayaan finansial atau fisik yang lain. dalam teori konsumsi permintaan barang-barang ditentukan oleh harga barang itu sendiri dan juga faktor faktor lain. demikian juga dalam pemilihan kekayaan yang di pegang ditentukan oleh karakteristik masing masing termasuk didalamnya hasil yang di dapat berkaitan dengan kekayaan tersebut, alternatif pilihan bagi pemegang kekayaan dibatasi oleh kendala kekayaan (*Wealthconstraint*).

Perumusan teori kuantitas modern banyak dipengaruhi oleh analisis *liquidity preference* yang menekankan pada pemilihan portofolio substitusi uang dengan obligasi, saham dan lain lainnya.

Teori Keynes

Meskipun bisa dikatakan bahwa teori uang Keynes adalah teori yang bersumber dari teori Cambridge, tetapi Keynes mengemukakan sesuatu yang berbeda dengan teori moneter tradisi klasik. Pada hakekatnya perbedaan ini terletak pada penekanan pada fungsi uang yang lain, yaitu sebagai *store of value* dan bukan hanya sebagai *means of exchange*. Teori ini kemudian dikenal dengan nama teori *Liquidity Preference*.

Teori Suku Bunga Kredit

Sebagai mana diketahui bahwa suku bunga kredit mempunyai adil yang besar terhadap jumlah alokasi kredit. Semakin tinggi suku bunga kredit akan menyebabkan semakin berat beban masyarakat dalam melunasi pinjaman kreditnya, dengan pinjaman kredit cenderung berkurang sehingga jumlah alokasi kredit menurut (Darmawi, 2006). Frederic S. Mishkin (2008:135), menyatakan bahwa semakin tinggi perkiraan suku bunga dimasa depan, maka semakin menurun permintaan kredit. Ada dua teori dalam penentuan tingkat suku bunga yang dikemukakan oleh (Sunariyah, 2003) yaitu :

- Menurut ekonomi klasikal, permintaan dan penawaran investasi pada pasar modal menentukan tingkat bunga. Tingkat bunga akan menentukan keseimbangan antara jumlah tabungan dan permintaan investasi. Adapun tingkat itu sendiri ditentukan oleh dua kekuatan yaitu: penawaran tabungan dan permintaan investasi modal terutama dari sektor bisnis.
- Keynes mengatakan bahwa tingkat bunga merupakan pembayaran untuk pengguna sumber daya yang langka (uang). Tingkat bunga adalah harga yang dikeluarkan debitur untuk mendorong seorang kreditur memindahkan sumber daya langka tersebut. Akan tetapi, uang yang dikeluarkan oleh debitur tersebut menerima kemungkinan adanya kerugian berupa resiko yakni tidak diterimannya tingkat bunga tertentu.

Penelitian Terdahulu

Penelitian yang dilakukan oleh Joshua Rombe, Rotinsulu & Maramis (2021) mengenai Analisis Pengaruh Suku Bunga KPR dan Produk Domestik Bruto terhadap Penyaluran KPR di Indonesia tahun 2014:Q1 – 2020:Q4, Joshua meneliti faktor pengaruh suku bunga KPR dan produk domestik bruto terhadap penyaluran KPR menggunakan analisis regresi berganda. Setelah melewati pengujian, penelitian ini memberikan kesimpulan suku bunga kpr berpengaruh negatif dan signifikan terhadap Penyaluran KPR di Indonesia, produk domestik bruto berpengaruh positif dan signifikan terhadap penyaluran KPR di Indonesia.

Penelitian yang dilakukan oleh Sharpan Witdiyanto (2021) mengenai Analisis Determinan Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah di Indonesia periode 2009 – 2019, Sharpan meneliti pengaruh IHPR, suku bunga kredit dan produk domestik bruto penyaluran KPR di Indonesia menggunakan analisis regresi berganda dengan metode ordinary least square. Setelah melewati pengujian, penelitian ini memberikan kesimpulan IHPR, suku bunga kredit dan produk domestik bruto secara bersama-sama variabel independent berpengaruh signifikan terhadap penyaluran kpr.

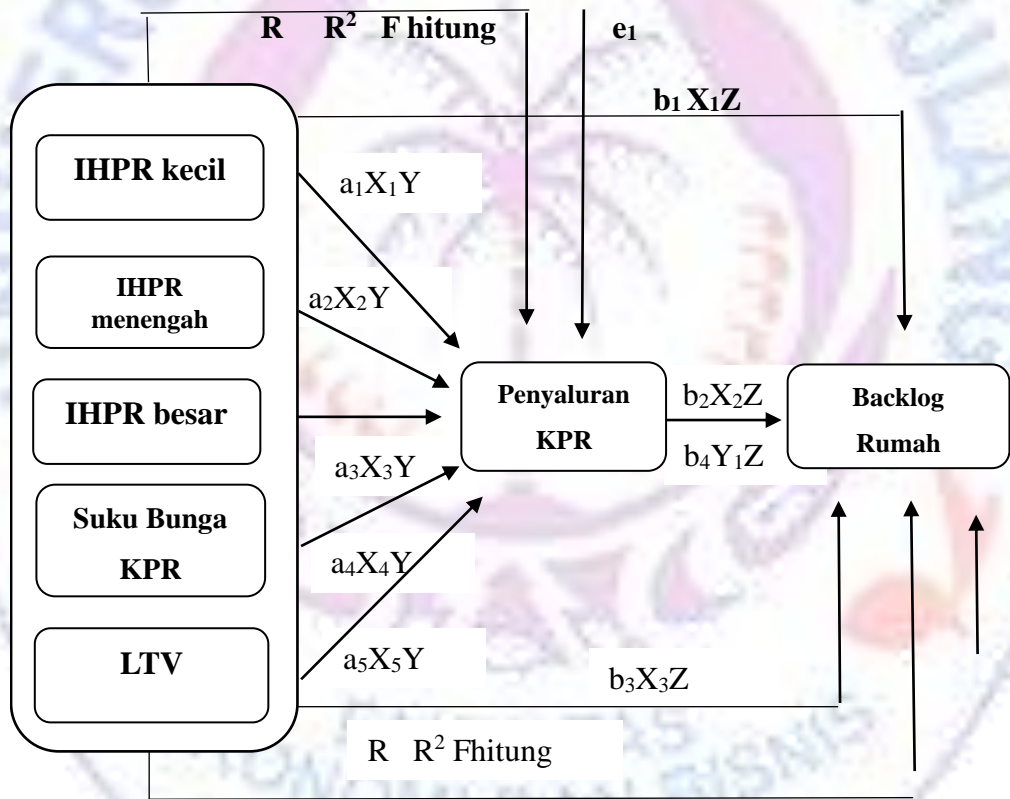
Penelitian yang dilakukan oleh Sandi Siravati (2017) mengenai Dampak Kebijakan Loan to Value dan Variabel Makro Ekonomi terhadap Permintaan Kredit Pemilikan Rumah di Jawa Tengah. Sandi meneliti pengaruh suku bunga kredit, inflasi, pertumbuhan ekonomi, loan to deposit ratio, dan loan to value terhadap permintaan kpr menggunakan regresi berganda dengan metode ordinary least square. Setelah melewati pengujian menunjukkan bahwa suku bunga dan inflasi

berpengaruh negatif, pertumbuhan ekonomi dan loan to deposit ratio berpengaruh negatif, sedangkan kebijakan loan to value tidak berpengaruh signifikan.

Penelitian yang dilakukan oleh Ni Luh Widyawari (2018) mengenai Analisis Pengaruh Kebijakan, Loan to Value, Non Performing Loan, Suku Bunga Kredit terhadap Supply KPR Bank Tabungan Negara 2003.1 – 2016.4. Ni Luh meneliti pengaruh pengaruh kebijakan LTV, NPL dan Suku Bunga Kredit terhadap Supply Bunga Kredit terhadap Supply KPR menggunakan analisis regresi linear berganda dengan metode ordinary least square. Setelah melewati pengujian menunjukkan bahwa kebijakan LTV dan NPL tidak berpengaruh signifikan terhadap supply KPR BTN, suku bunga kredit berpengaruh positif signifikan terhadap KPR BTN.

Penelitian yang dilakukan oleh Dwi Indri (2020) mengenai 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 meneliti pengaruh IHPR, suku bunga kredit dan kebijakan LTV terhadap penyaluran KPR menggunakan analisis regresi linear berganda dengan metode ordinary least square. Setelah melewati pengujian menunjukkan bahwa IHPR berpengaruh positif signifikan terhadap penyaluran KPR sebaliknya suku bunga KPR dan kebijakan LTV berpengaruh negatif signifikan terhadap penyaluran KPR.

Kerangka Pemikiran



Hipotesis Penelitian

- Berdasarkan kerangka pemikiran, hipotesis penelitian ditetapkan sebagai berikut :
1. Diduga bahwa variabel independen IHPR (X1) mempunyai pengaruh negatif terhadap Penyaluran KPR (Y)
 2. Diduga bahwa variabel inependen Suku Bunga KPR (X2) mempunyai pengaruh negatif terhadap Penyaluran KPR (Y)
 3. Diduga bahwa variabel independen LTV (Y) mempunyai pengaruh positif terhadap Penyaluran KPR (Y)
 4. Diduga bahwa varibel independen IHPR (X1) mempunyai pengaruh negatif terhadap Backlog (Z)
 5. Diduga bahwa variabel independent Suku Bunga KPR (X2) mempunyai pengaruh negatif terhadap Backlog (Z)
 6. Diduga bahwa variabel independent LTV (X3) mempunyai pengaruh positif terhadap Backlog (Z)

- 7. Diduga bahwa variabel independent Penyaluran KPR (Y) mempunyai pengaruh positif terhadap Backlog Rumah (Z)
- 8. Diduga bahwa varibel independen IHPR (X1) mempunyai pengaruh negatif terhadap Backlog (Z) melalui Penyaluran KPR (Y)
- 9. Diduga bahwa variabel independent Suku Bunga KPR (X2) mempunyai pengaruh negatif terhadap Backlog (Z) melalui Penyaluran KPR (Y)
- 10. Diduga bahwa variabel LTV (X3) mempunyai pengaruh positif terhadap Backlog (Z) melalui Penyaluran KPR (Y)

2. METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah kuantitatif yang bertujuan untuk mengetahui pengaruh yang ditimbulkan antara variabel IHPR kecil, IHPR menengah, IHPR besar, Suku Bunga KPR, LTV terhadap Backlog melalui Penyaluran KPR sebagai variabel perantara.

Tekniks Analisis Data

Penelitian ini bersifat kuantitatif dengan menggunakan data kuartalan dari 2014-2022, dan kemudian ditabulasi dengan menggunakan program komputer evIEWS. Dari data yang ada kemudian diolah dan di uji dalam beberapa tahap yaitu pertama uji t yang bertujuan untuk mengetahui ada atau tidaknya pengaruh parsial (sendiri), kedua uji F yang bertujuan untuk mengetahui ada atau tidaknya pengaruh simultan (bersama-sama), ketiga uji koefisien determinasi (R²), dan keempat uji normalitas untuk mengetahui apakah data terdistribusi secara normal.

Metode Analisis

Dalam penelitian ini metode analisis yang digunakan adalah metode Path Analysis (Analisis Jalur). Analisis jalur adalah suatu teknik untuk menganalisis hubungan sebab akibat yang terjadi pada regresi berganda jika variabel bebasnya mempengaruhi variabel tergantung tidak hanya secara langsung tetapi juga secara tidak langsung (Retherford, 1993) atau keterkaitan antara variabel independen, variabel intervening, dan variabel dependen. Dengan model dasar sebagai berikut:

Persamaan Substruktur (1)
$$Y = \alpha_1 X_1 + \alpha_2 X_2 + \alpha_3 X_3 + \alpha_4 X_4 + \alpha_5 X_5 + e_1$$

Persamaan Substruktur (2)
$$Z = \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \beta_4 X_4 + \beta_5 X_5 + \beta_6 Y + e_2$$

Dimana :

Z : Backlog Rumah
X₁ : IHPR Kecil
X₃ : IHPR Besar
X₅ : Kebijakan LTV
Y : Penyaluran KPR
X₂ : IHPR Menengah
X₄ : Suku Bunga KPR

α_1, α_2 dan α_3 : Nilai Koefisien dari Variabel X₁, X₂ dan X₃ pada persamaan substruktur 1
e₁ : Nilai dari 1-R² pada persamaan substruktur 1
 $\beta_1, \beta_2, \beta_3$ dan β_4 : Nilai Koefisien dari Variabel X₁, X₂, X₃ dan Y pada persamaan substruktur 2
e₂ : Nilai dari 1-R² pada persamaan substruktur 2

Pengujian Hasil Persamaan Regresi
Goodness of Fit Suatu Model

Ketepatan fungsi regresi sampel dalam menaksir nilai aktual dapat diukur dari goodness of fit suatu model persamaan regresinya. Pengukuran goodness of fit tersebut dapat dilakukan melalui nilai statistik t, nilai statistik F dan koefisien determinasi. Perhitungan statistik disebut signifikan secara statistik apabila nilai uji statistiknya berada dalam daerah kritis (daerah dimana H₀ ditolak). Sebaliknya disebut tidak signifikan bila nilai uji statistiknya berada dalam daerah dimana H₀ diterima.

Uji Signifikansi Parameter Individual (Uji Statistik t)

Uji t dilakukan untuk mengetahui apakah variabel independen secara individual mempengaruhi variabel dependen. Uji t dilakukan dengan membandingkan nilai t statistik dengan t tabel. Dalam pengujian ini dilakukan dengan uji 2 sisi (two tail test) dengan tingkat kepercayaan 95 % atau $\alpha=5\%$ dengan hipotesis $H_0:\beta_0=\beta_1=\beta_2=0$ dan $H_a: \beta_0\neq\beta_1\neq\beta_2\neq 0$.

Uji Signifikansi Simultan (Uji Statistik F)

Uji F digunakan untuk menguji apakah secara statistik bahwa koefisien regresi dari variabel independen secara bersama-sama memberikan pengaruh yang bermakna dengan membandingkan nilai probabilitas (F-statistik) dengan F tabel, dengan ketentuan jika $F_{statistik} > F_{tabel}$ maka H_0 ditolak dan H_a diterima berarti variabel independen berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen secara bersama-sama, dengan formulasi hipotesis sebagai berikut :

$H_0:\beta_0=\beta_1=\beta_2=0$, variabel independen secara bersama-sama tidak berpengaruh terhadap variabel dependen. $H_a:\beta_0\neq\beta_1\neq\beta_2\neq 0$, variabel independen secara bersama-sama berpengaruh terhadap variabel dependen.

Koefisien Determinasi

Koefisien determinasi (R^2) pada intinya mengukur seberapa jauh kemampuan model dalam menerangkan variasi variabel dependen. Nilai koefisien determinasi adalah antara nol dan satu. Nilai R^2 yang kecil berarti kemampuan variabel-variabel independen dalam menjelaskan variasi variabel dependen amat terbatas. Nilai yang mendekati satu berarti variabel-variabel independen memberikan hampir semua informasi yang dibutuhkan untuk memprediksi variasi variabel dependen.

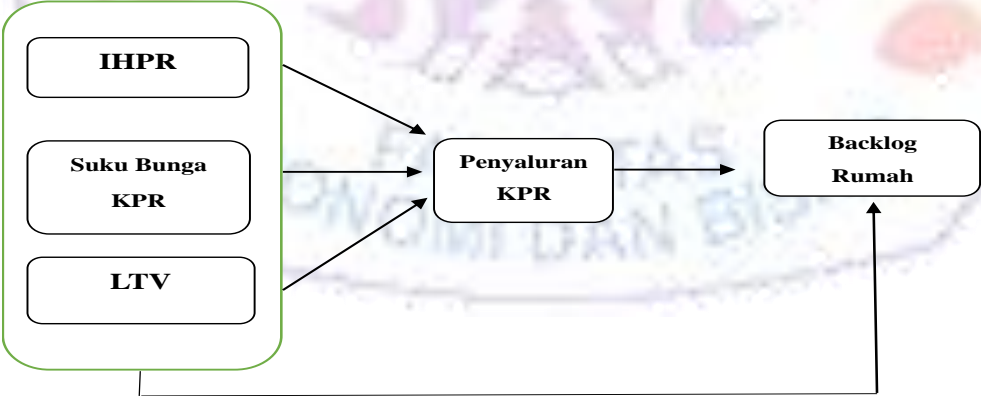
Pengujian Model dengan Asumsi Klasik

Pengujian model terhadap asumsi klasik diberlakukan pada persamaan struktural yang meliputi uji multikolineritas, heteroskedasitas dan autokorelasi.

Variabel Intervening (Perantara)

Dalam penelitian ini yang menjadi variabel intervening adalah Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (Y). Variabel intervening adalah jenis variabel yang menjadikan hubungan tidak langsung antara hubungan variabel independen dengan variabel dependen.

Variabel intervening merupakan variabel yang letaknya terdapat diantara variabel independen dan dependen. Dengan model sebagai berikut:



Untuk mencari pengaruh tidak langsung dan pengaruh total sebagai berikut:

1. $PTL = a_1X_1Y \times b_4YZ$
PT = Pengaruh Langsung + Pengaruh Tidak Langsung
2. $PTL = a_1X_2Y \times b_4YZ$
PT = Pengaruh Langsung + Pengaruh Tidak Langsung
3. $PTL = a_1X_3Y \times b_4YZ$
PT = Pengaruh Langsung + Pengaruh Tidak Langsung

Ket:

PTL = Pengaruh Tidak Langsung
PT = Pengaruh Total

Variabel Dummy

Variabel dummy adalah variabel yang digunakan untuk mengkuantitatifkan variabel yang bersifat kualitatif (misal: jenis kelamin, ras, agama, perubahan kebijakan pemerintah, perbedaan situasi dan lain-lain). Variabel dummy merupakan variabel yang bersifat kategorikal yang diduga mempunyai pengaruh terhadap variabel yang bersifat kontinue. Variabel dummy sering juga disebut variabel boneka, binary, kategorik atau dikotom. Variabel dummy hanya mempunyai 2 (dua) nilai yaitu 1 dan nilai 0, serta diberi simbol D. Dummy memiliki nilai 1 (D=1) untuk salah satu kategori dan nol (D=0) untuk kategori yang lain.

Variabel dummy adalah variabel yang digunakan untuk membuat kategori data yang bersifat kualitatif (data kualitatif tidak memiliki satuan ukur), agar data kualitatif dapat digunakan dalam analisa regresi maka harus lebih dahulu di transformasikan ke dalam bentuk kuantitatif.

Dalam kegiatan penelitian, kadang variabel yang akan diukur bersifat kualitatif, sehingga muncul kendala dalam pengukuran, dengan adanya variabel dummy tersebut, maka besaran atau nilai variabel yang bersifat kualitatif tersebut dapat di ukur dan diubah menjadi kuantitatif. (Ghozali, 2013).

Uji Sobel

Sobel Test merupakan alat pengujian signifikansi indirect effect yang umum digunakan dan banyak direkomendasikan MacKinnon dkk, 2002 dalam Murniati, dkk (2013). Tujuan Sobel Test adalah untuk mengetahui apakah mediator (M) memediasi hubungan IV ke DV. Sobel test akan efektif dilakukan hanya pada pengujian dengan sampel besar. Preacher, K. J., & G.J. Leonardelli merekomendasikan jika memungkinkan sebaiknya peneliti menggunakan, 29 bootstrapping agar hasilnya lebih baik. Turunan standard error pada Sobel diasumsikan berasal dari estimasi atas a dan b berasal dari regresi yang independen (berbeda), dan regresinya merupakan multiple regression bukan pengujian regresi lainnya (misalnya: logistic regression, structural equation modeling, dan multilevel modeling). Pengujian ini menggunakan unstandardized coefficients.



Pengujian hipotesis mediasi ini dapat dilakukan dengan prosedur yang dikembangkan oleh Sobel (1982) dan dikenal dengan uji Sobel (Sobel test). Uji sobel dilakukan dengan cara menguji kekuatan pengaruh tidak langsung X ke Y melalui M. Pengaruh tidak langsung X ke Y melalui M dihitung dengan cara mengalikan jalur X \diamond M (a) dengan jalur M \diamond Y (b) atau ab.

Jadi koefisien $ab = (c - c')$, dimana c adalah pengaruh X terhadap Y tanpa mengontrol M, sedangkan c' adalah koefisien pengaruh X terhadap Y setelah mengontrol M. Standard error koefisien a dan b ditulis dengan sa dan sb dan besarnya standard error pengaruh tidak langsung (indirect effect) sab digambarkan sebagai berikut :

$$Sab = \sqrt{b^2sa^2 + a^2sb^2 + sa^2sb^2}$$

Keterangan :

- Sa = standar error koefisien a
- Sb = standar error koefisien b
- b = koefisien variabel mediasi
- a = koefisien variabel bebas

Untuk menguji signifikansi pengaruh tidak langsung, maka perlu menghitung nilai t dari koefisien ab dengan rumus sebagai berikut:

$$t = ab / sab$$

Nilai t hitung ini dibandingkan dengan nilai t tabel. Jika nilai t hitung lebih besar dari nilai t tabel maka dapat disimpulkan terjadi pengaruh mediasi. Asumsi uji sobel memerlukan jumlah sampel yang besar, jika jumlah sampel kecil, maka uji sobel menjadi kurang konservatif (Ghozali, 2013).

Turunan standard error pada Sobel diasumsikan berasal dari estimasi atas a dan b berasal dari regresi yang independen (berbeda), dan regresinya merupakan multiple regression bukan pengujian regresi lainnya (misalnya: logistic regression, structural equation modeling, dan multilevel modeling). Pengujian ini menggunakan unstandardized coefficients. Berikut ini 33 adalah beberapa rumusan pengujian indirect effect MacKinnon, Warsi, & Dwyer dalam (Murniati dkk, 2013):

Sobel test

⇒

$$Z-value = \frac{a * b}{SQRT(b^2 S_a^2 + a^2 S_b^2)}$$

- a : unstandardized regression coefficient X (dalam regresi X -> M),
- S_a^2 : standard error regression coefficient X yang mempengaruhi M,
- b : unstandardized regression coefficient M (dalam multiple regression X & M -> Y)
- S_b^2 : standard error regression coefficient M (dalam multiple regression X & M -> Y).

Persamaan dalam Sobel test tidak memperhitungkan bagian ketiga pembagiya ($2 * 2 a b S$). Sobel test dan Aroian test juga digunakan dalam studi Monte Carlo (Murniati dkk, 2013) dan hasilnya sangat baik

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil Estimasi dan Pembahasan

Berikut hasil regresi untuk mengetahui indeks harga property residensial, suku bunga kpr, kebijakan loan to value terhadap backlog rumah melalui penyaluran KPR di Indonesia dengan menggunakan *Path Analysis* (Analisis Jalur). Sesuai dengan pengolahan data dengan menggunakan EvIEWS secara bertahap yaitu sebagai berikut.

Persamaan Substruktur I

Tabel 3.1
Persamaan Sub Struktur I

Variabel	Koefisien	t – statistic	Probability
IHPR Kecil	-0.050959	-1.401744	0.1713
IHPR Menengah	-0.177669	-4.038339	0.0003
IHPR Besar	0.104206	2.327307	0.0269
Suku Bunga KPR	-0.160724	-11.09520	0.0000
Kebijakan LTV	-0.068237	-2.182745	0.0370
R ² 0.971081		E ₁ = 1 – 0.971081 = 0.029	
F- stat 201.4745		t table = 1.697 f tabel = 2,28	

$$Y = \alpha_1 X_1 + \alpha_2 X_2 + \alpha_3 X_3 + \alpha_4 X_4 + \alpha_5 X_5 + e_1$$
$$Y = -0,050959 - 0,177669 + 0,104206 - 0,160724 - 0,068237 + 0,029$$

Dimana :

Z : Backlog Rumah

Y : Penyaluran KPR

X₁ : IHPR Kecil

X₂ : IHPR Menengah

X₃ : IHPR Besar

X₄ : Suku Bunga KPR

X₅ : Kebijakan LTV

α_1, α_2 dan α_3 : Nilai Koefisien dari Variabel X₁, X₂ dan X₃ pada persamaan substruktur 1

e₁ : Nilai dari 1-R₂

Uji Determinasi (R^2)

Berdasarkan output views diatas, diketahui pada persamaan substruktural I dalam model penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menguji besar pengaruh IHPR, Suku Bunga KPR, Kebijakan LTV terhadap Penyaluran KPR. Hasil estimasi memilih koefisien R^2 sebesar 0.971 atau 97.1 %. Nilai ini memiliki arti bahwa variable Penyaluran KPR yang dapat dijelaskan dengan menggunakan variable IHPR, Suku Bunga KPR dan Kebijakan LTV adalah 97.1 %. Sedangkan sisanya sebesar 0.029 atau 2.9 % dipengaruhi oleh faktor lain diluar model.

Hasil Uji T (Parsial)

Berdasarkan hasil estimasi yang didapatkan diatas, bahwa IHPR Kecil (X_1) memiliki pengaruh secara negatif (-) -0.050959 dan tidak signifikan sebesar terhadap Penyaluran KPR (Y). Hasil ini ternyata sesuai dengan teori yang menyatakan adanya hubungan negatif (-) antara keduanya. Pengaruh tidak signifikan ini ditunjukkan oleh nilai t statistic yang lebih kecil dibandingkan dengan nilai t table pada tingkat keyakinan 95 %. Nilai t statistic sebesar -1.4017414 lebih kecil dari nilai t table sebesar 1.697.

Berdasarkan hasil estimasi yang didapatkan diatas, bahwa IHPR Menengah (X_2) memiliki pengaruh secara negatif (-) -0.177669 dan signifikan terhadap Penyaluran KPR (Y). Hasil ini ternyata sesuai dengan teori yang menyatakan adanya hubungan negatif (-) antara keduanya. Pengaruh signifikan ini ditunjukkan oleh nilai t statistic yang lebih besar dibandingkan dengan nilai t table pada tingkat keyakinan 95 %. Nilai t statistic sebesar -4.038339 lebih besar dari nilai t table sebesar 1.697.

Berdasarkan hasil estimasi yang didapatkan diatas, bahwa IHPR Besar (X_3) memiliki pengaruh secara positif (+) sebesar 0.104206 dan signifikan terhadap Penyaluran KPR (Y). Hasil ini ternyata tidak sesuai dengan teori yang seharusnya menyatakan adanya hubungan negatif (-) antara keduanya. Pengaruh signifikan ini ditunjukkan oleh nilai t statistic yang lebih besar dibandingkan dengan nilai t table pada tingkat keyakinan 95 %. Nilai t statistic sebesar 2.327307 lebih besar dari nilai t table sebesar 1.697.

Berdasarkan hasil estimasi yang didapatkan diatas, bahwa Suku Bunga KPR (X_4) memiliki pengaruh secara negatif (-) sebesar -0.160724 dan signifikan terhadap Penyaluran KPR (Y). Hasil ini sesuai dengan teori yang menyatakan adanya hubungan negatif (-) antara keduanya. Pengaruh signifikan ini ditunjukkan oleh nilai t statistic yang lebih kecil dibandingkan dengan nilai t table pada tingkat keyakinan 95 %. Nilai t statistic sebesar -11.09520 lebih besar dari nilai t table sebesar 1.697.

Berdasarkan hasil estimasi yang didapatkan diatas, bahwa Kebijakan LTV (X_5) memiliki pengaruh secara negatif (-) sebesar -0.068237 dan signifikan terhadap Penyaluran KPR (Y). Hasil ini sesuai dengan teori yang menyatakan adanya hubungan negatif (-) antara keduanya. Pengaruh signifikan ini ditunjukkan oleh nilai t statistic yang lebih besar dibandingkan dengan nilai t table pada tingkat keyakinan 95 %. Nilai t statistic sebesar -2.182745 lebih besar dari nilai t table sebesar 1.697.

Hasil Uji F (Simultan)

Berdasarkan hasil estimasi diatas, secara individu variable IHPR kecil, IHPR besar, kebijakan LTV tidak signifikan, variable IHPR menengah dan Suku Bunga KPR tidak signifikan terhadap penyaluran KPR. Namun secara keseluruhan (simultan), variable IHPR kecil, IHPR menengah, IHPR besar, suku bunga KPR, Kebijakan LTV mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap penyaluran KPR di Indonesia. Dengan demikian hal ini ditunjukkan oleh nilai F-tabel sebesar 2,28 yang lebih kecil dari F stat sebesar 201.4745 pada tingkat kepercayaan 95%.

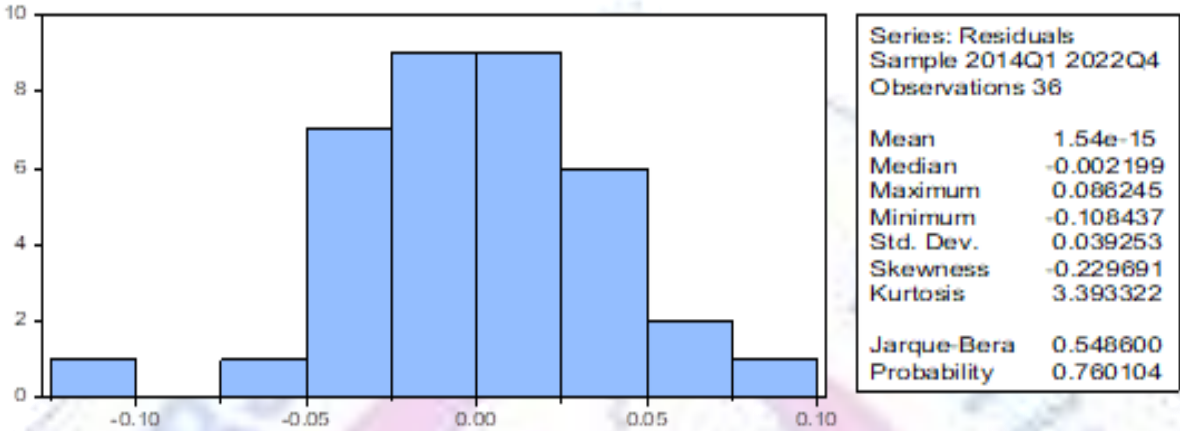
Koefisien Determinasi (R^2)

Hasil uji R^2 atau koefisien determinasi yaitu nilai Adjusted R Square sebesar 0.901058 menunjukkan bahwa kontribusi Penanaman Modal Asing (PMA), Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN), Tenaga Kerja (TK) dan Pengeluaran Pemerintah Daerah (PPD) berpengaruh terhadap Pertumbuhan Ekonomi (PE) sebesar 90% (0,90 x 100%). Sisanya sebesar 10% (100% – 90%) dapat dipengaruhi oleh faktor lain yang tidak diteliti dalam penelitian ini.

Hasil Uji Asumsi Klasik

Uji asumsi klasik digunakan untuk mengetahui apakah hasil analisis yang digunakan dalam penelitian ini terbebas dari penyimpangan asumsi klasik yang meliputi uji normalitas, multikolinieritas, heterokedastisitas dan auto korelasi. Adapun masing-masing pengujian tersebut dapat dijabarkan sebagai berikut :

Uji Normalitas



Sumber : Hasil Olahan Eviews 8, 2023

Berdasarkan gambar dari hasil uji normalitas diatas dapat diketahui bahwa nilai probabilitas $0.760104 > 0.05$ maka dapat dinyatakan bahwa data berdistribusi normal. Sehingga model regresi dapat digunakan untuk pengujian hipotesis.

Uji Heterokedastisitas

Variabel	Prob.
IHPR kecil	0.4538
IHPR menengah	0.2965
IHPR besar	0.5754
Suku Bunga KPR	0.0772
Kebijakan LTV	0.4428

Sumber : Hasil Olahan Eviews 8, 2023

Berdasarkan hasil uji heteroskedastisitas dengan menggunakan uji Glesjer dimana nilai probabilitas atau signifikansi variable IHPR kecil, IHPR menengah, IHPR besar, Suku Bunga KPR, Kebijakan LTV lebih besar dari 0.05 yang artinya semua variable tidak memiliki masalah heterokedastisitas.

Uji Multikolinieritas

Variabel	Coefficient	Uncentered VIF	Centered VIF
C	0.020737	415.2892	NA
IHPR kecil	0.001322	53.53043	7.641771
IHPR menengah	0.001936	53.01835	12.30820
IHPR besar	0.002005	20.86473	15.59557
Suku Bunga KPR	0.000210	553.6368	4.295419
Kebijakan LTV	0.00097	2.718404	2.340848

Sumber : Hasil Olahan Eviews 8, 2023

Berdasarkan hasil uji multikolinieritas diatas menggunakan metode VIF menunjukkan besarnya nilai VIF variable IHPR menengah, IHPR besar lebih besar dari 10 maka disimpulkan terdapat multikolinieritas, tetapi variable IHPR kecil, Suku Bunga KPR, kebijakan LTV besarnya nilai VIF kurang dari 10 berarti tidak terdapat multikolinieritas.

Uji Autokorelasi

Prob. Chi-Square	0.7133
------------------	--------

Sumber : Hasil Olahan Eviews 8, 2023

Berdasarkan table hasil uji autokorelasi menggunakan evIEWS 8 menunjukkan bahwa nilai *Prob. Chi Square* lebih besar dari $\alpha = 5\%$ ($0.7133 > 0.05$). Artinya model regresi tidak terjadi auto korelasi, sehingga model ini layak digunakan.

Persamaan Substruktur I

Tabel 3.1
Persamaan Sub Struktur I

Variabel	Koefisien	t – statistic	Probability
IHPR Kecil	-0.052583	-4.865353	0.0000
IHPR Menengah	0.042110	2.674923	0.0122
IHPR Besar	0.028495	0.014011	0.0512
Suku Bunga KPR	0.017159	1.820620	0.0790
Kebijakan LTV	-0.044775	-4.619662	0.0001
Penyaluran KPR	0.085209	1.620502	0.1159
R ²	0.694055	E ₁ = 1 – 0.694055 = 0.306	
F- stat	10.96471	t tabel = 1.699	

Berikut ini merupakan hasil olah data dengan menggunakan evIEWS untuk mengetahui pengaruh Penyaluran KPR (variable dependen) dengan IHPR, Suku Bunga KPR, Kebijakan LTV (variable independent). Hasil regresi dapat dilihat

$$Z = \beta_1X_1 + \beta_2X_2 + \beta_3X_3 + \beta_4X_4 + \beta_5X_5 + \beta_6 Y + e_2$$
$$Z = -0.0525 + 0.0421 + 0.0284 + 0.0171 - 0.0447 + 0.0852 + 0.306$$

Dimana :

Z : Backlog Rumah

X₁ : IHPR Kecil

X₃ : IHPR Besar

X₅ : Kebijakan LTV

α₁, α₂ dan α₃ : Nilai Koefisien dari Variabel X₁, X₂ dan X₃ pada persamaan substruktur 1

e₂ : Nilai dari 1-R²

Y : Penyaluran KPR

X₂ : IHPR Menengah

X₄ : Suku Bunga KPR

Uji Determinasi (R²)

Berdasarkan output evIEWS diatas, diketahui pada persamaan substruktur II dalam model penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menguji besar pengaruh IHPR kecil, IHPR menengah, IHPR besar, suku bunga KPR, kebijakan LTV dan penyaluran KPR terhadap backlog rumah. Hasil estimasi memiliki koefisien determinasi sebesar 0.694 atau 69.4 %. Nilai ini memiliki arti bahwa variabilitas backlog rumah yang dapat dijelaskan dengan menggunakan variable IHPR kecil, IHPR menengah, IHPR besar, suku bunga KPR, kebijakan LTV dan penyaluran KPR adalah sebesar 89.5%. Sedangkan sisanya sebesar 0.306 atau 30.6% dipengaruhi oleh faktor-faktor lain diluar model.

Hasil Uji T (Parsial)

Berdasarkan hasil estimasi yang didapatkan diatas, bahwa IHPR Kecil (X₁) memiliki pengaruh secara negatif (-) sebesar -0.052583 dan signifikan terhadap Backlog Rumah (Z). Hasil ini ternyata sesuai dengan teori yang menyatakan adanya hubungan negatif (-) antara keduanya. Pengaruh signifikan ini ditunjukkan oleh nilai t statistic yang lebih besar dibandingkan dengan nilai t table pada tingkat keyakinan 95 %. Nilai t statistic sebesar –4.865353 lebih besar dari nilai t table sebesar 1.699.

Berdasarkan hasil estimasi yang didapatkan diatas, bahwa IHPR Menengah (X_2) memiliki pengaruh secara positif (+) sebesar 0.042110 dan signifikan terhadap Backlog Rumah (Z). Hasil ini ternyata tidak sesuai dengan teori yang menyatakan adanya hubungan negatif (-) antara keduanya. Pengaruh signifikan ini ditunjukkan oleh nilai t statistic yang lebih besar dibandingkan dengan nilai t table pada tingkat keyakinan 95 %. Nilai t statistic sebesar 2.674923 lebih besar dari nilai t table sebesar 1.699.

Berdasarkan hasil estimasi yang didapatkan diatas, bahwa IHPR Besar (X_3) memiliki pengaruh secara positif (+) sebesar 0.028495 dan signifikan terhadap Backlog Rumah (Z). Hasil ini ternyata tidak sesuai dengan teori yang menyatakan adanya hubungan negatif (-) antara keduanya. Pengaruh signifikan ini ditunjukkan oleh nilai t statistic yang lebih besar dibandingkan dengan nilai t table pada tingkat keyakinan 95 %. Nilai t statistic sebesar 2.033725 lebih besar dari nilai t table sebesar 1.699.

Berdasarkan hasil estimasi yang didapatkan diatas, bahwa Suku Bunga KPR (X_4) memiliki pengaruh secara positif (+) sebesar 0.017159 dan signifikan terhadap Backlog Rumah (Z). Hasil ini tidak sesuai dengan teori yang menyatakan adanya hubungan negatif (-) antara keduanya. Pengaruh signifikan ini ditunjukkan oleh nilai t statistic yang lebih besar dibandingkan dengan nilai t table pada tingkat keyakinan 95 %. Nilai t statistic sebesar -4.619662 lebih besar dari nilai t table sebesar 1.699.

Berdasarkan hasil estimasi yang didapatkan diatas, bahwa Kebijakan LTV (X_5) memiliki pengaruh secara negatif (-) sebesar -0.044775 dan signifikan terhadap Backlog Rumah (Z). Hasil ini sesuai dengan teori yang menyatakan adanya hubungan negatif (-) antara keduanya. Pengaruh signifikan ini ditunjukkan oleh nilai t statistic yang lebih besar dibandingkan dengan nilai t table pada tingkat keyakinan 95 %. Nilai t statistic sebesar -4.619662 lebih besar dari nilai t table sebesar 1.699.

Berdasarkan hasil estimasi yang didapatkan diatas, bahwa Penyaluran KPR (Y) memiliki pengaruh secara positif (+) sebesar 0.085209 dan tidak signifikan terhadap Backlog Rumah (Z). Hasil ini sesuai dengan teori yang menyatakan adanya hubungan positif (+) antara keduanya. Pengaruh tidak signifikan ini ditunjukkan oleh nilai t statistic yang lebih kecil dibandingkan dengan nilai t table pada tingkat keyakinan 95 %. Nilai t statistic sebesar 1.620502 lebih kecil dari nilai t table sebesar 1.699.

Hasil Uji F (Simultan)

Berdasarkan hasil estimasi diatas, secara individu variable IHPR kecil, IHPR besar, kebijakan LTV tidak signifikan, variable IHPR menengah dan Suku Bunga KPR tidak signifikan terhadap penyaluran KPR. Namun secara keseluruhan (simultan), variable IHPR kecil, IHPR menengah, IHPR besar, suku bunga KPR, Kebijakan LTV mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap penyaluran KPR di Indonesia. Dengan demikian hal ini ditunjukkan oleh nilai F-tabel sebesar 2,28 yang lebih kecil dari F stat sebesar 201.4745 pada tingkat kepercayaan 95%.

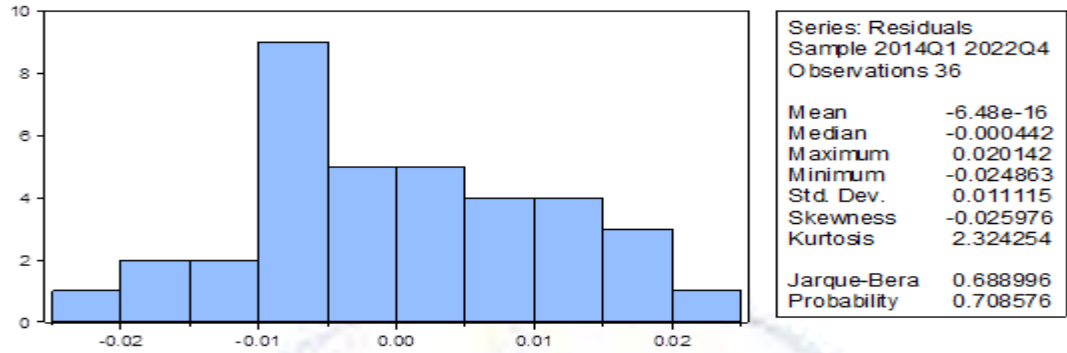
Koefisien Determinasi (R^2)

Hasil uji R^2 atau koefisien determinasi yaitu nilai Adjusted R Square sebesar 0.901058 menunjukkan bahwa kontribusi Penanaman Modal Asing (PMA), Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN), Tenaga Kerja (TK) dan Pengeluaran Pemerintah Daerah (PPD) berpengaruh terhadap Pertumbuhan Ekonomi (PE) sebesar 90% ($0,90 \times 100\%$). Sisanya sebesar 10% ($100\% - 90\%$) dapat dipengaruhi oleh faktor lain yang tidak diteliti dalam penelitian ini.

Hasil Uji Asumsi Klasik

Uji asumsi klasik digunakan untuk mengetahui apakah hasil analisis yang digunakan dalam penelitian ini terbebas dari penyimpangan asumsi klasik yang meliputi uji normalitas, multikolinieritas, heterokedastisitas dan auto korelasi. Adapun masing-masing pengujian tersebut dapat dijabarkan sebagai berikut

Uji Normalitas



Sumber : Hasil Olahan Eviews 8, 2023

Berdasarkan gambar 4.1 dari hasil uji normalitas diatas dapat diketahui bahwa nilai probabilitas $0.708576 > 0.05$ maka dapat dinyatakan bahwa data berdistribusi normal. Sehingga model regresi dapat digunakan untuk pengujian hipotesis.

Uji Heterokedastisitas

F Statistic	1.328410	Prob. F (6,29)	0.2765
Obs*R-squared	7.761241	Prob. Chi-Square(6)	0.2561
Scaled explained SS	3.334753	Prob. Chi-Square(6)	0.7658

Sumber : Hasil Olahan Eviews 8, 2023

Berdasarkan hasil uji heteroskedastisitas dengan menggunakan uji Breusch Pagan Godfrey (GBP) dimana nilai p value yang ditunjukkan dengan nilai *Prob. Chi-Squared (6)* pada Obs*R-Squared yaitu sebesar 0.2561. Oleh karena nilai *Prob. Chi-Squared* lebih besar dari $\alpha = 5\%$ ($0.2765 > 0.05$) artinya tidak terdapat masalah heteroskedastisitas.

Uji Multikolinieritas

Variabel	Coefficient	Uncentered VIF	Centered VIF
C	0.235678	56902.60	NA
IHPR kecil	0.000117	57.03647	8.142278
IHPR menengah	0.000248	81.83945	18.99901
IHPR besar	0.000196	30.53449	18.41128
Suku Bunga KPR	8.88E-05	2825.465	21.92144
Kebijakan LTV	9.39E-05	3.150121	2.712604
Penyaluran KPR	0.002765	34211.87	34.57908

Sumber : Hasil Olahan Eviews 8, 2023

Berdasarkan hasil uji multikolinieritas diatas menggunakan metode VIF menunjukkan besarnya nilai VIF variable IHPR kecil dan Kebijakan LTV lebih kecil dari 10 maka disimpulkan tidak terdapat multikolinieritas, tetapi variable IHPR menengah, IHPR besar, Suku Bunga KPR, dan Penyaluran KPR besarnya nilai VIF lebih dari 10 berarti terdapat multikolinieritas.

Uji Autokorelasi

Prob. Chi-Square	0.3054
------------------	--------

Sumber : Hasil Olahan Eviews 8, 2023

Berdasarkan tabel 4.5 hasil uji autokorelasi menggunakan evIEWS 8 menunjukkan bahwa nilai *Prob. Chi Square* lebih besar dari $\alpha = 5\%$ ($0.3054 > 0.05$). Artinya model regresi tidak terjadi auto korelasi, sehingga model ini layak digunakan.

Uji Sobel

Variabel	t hitung	t tabel
IHPR kecil	-0.90149303	1.697
IHPR menengah	-0.50860458	1.697
IHPR besar	1.3310617	1.697
Suku Bunga KPR	-11.10821832	1.697
Kebijakan LTV	-0.725311	1.697

Sumber : Hasil Olahan Eviews 8

Berdasarkan hasil estimasi uji sobel yang didapatkan diatas, bahwa IHPR Kecil (X_1) memiliki t hitung $-0.901 < t$ table 1.697. Yang berarti bahwa IHPR kecil tidak berpengaruh secara tidak langsung terhadap Backlog melalui variabel intervening Penyaluran KPR.

Berdasarkan hasil estimasi uji sobel yang didapatkan diatas, bahwa IHPR Menengah (X_2) memiliki t hitung $-0.508 < t$ table 1.697. Yang berarti bahwa IHPR menengah tidak berpengaruh secara tidak langsung terhadap Backlog melalui variabel intervening Penyaluran KPR.

Berdasarkan hasil estimasi uji sobel yang didapatkan diatas, bahwa IHPR Besar (X_3) memiliki t hitung $1.331 < t$ table 1.697. Yang berarti bahwa IHPR besar tidak berpengaruh secara tidak langsung terhadap Backlog melalui variabel intervening Penyaluran KPR.

Berdasarkan hasil estimasi uji sobel yang didapatkan diatas, bahwa Suku Bunga KPR (X_4) memiliki t hitung $11.108 > t$ table 1.697. Yang berarti bahwa Suku Bunga KPR berpengaruh secara tidak langsung terhadap Backlog melalui variabel intervening Penyaluran KPR.

Berdasarkan hasil estimasi uji sobel yang didapatkan diatas, bahwa Kebijakan LTV (X_5) memiliki t hitung $-0.7253 < t$ table 1.697. Yang berarti bahwa kebijakan LTV tidak berpengaruh secara tidak langsung terhadap Backlog melalui variabel intervening Penyaluran KPR.

Hasil dan Pembahasan

IHPR kecil terhadap Penyaluran KPR

Berdasarkan hasil estimasi persamaan substruktur I, secara statistik IHPR kecil berpengaruh negatif tidak signifikan terhadap Penyaluran KPR. Hal ini sesuai dengan teori yang menyatakan bahwa hubungan negatif antara keduanya. Apabila harga rumah naik maka kemampuan masyarakat untuk membeli rumah akan lebih berat sehingga penyaluran KPR pun akan berkurang dikarenakan dalam pembelian rumah pembiayaan melalui KPR menjadi pilihan utama.

IHPR kecil secara langsung terhadap Backlog Rumah

Berdasarkan hasil estimasi persamaan sub struktur II, secara statistik IHPR kecil berpengaruh negatif signifikan terhadap Backlog Rumah, dikarenakan apabila harga rumah rendah maka backlog akan semakin tinggi, artinya apabila harga rumah rendah maka kemampuan masyarakat untuk membeli rumah akan lebih besar. Sebaliknya apabila harga rumah tinggi secara langsung akan membuat masyarakat mengurungkan keinginan untuk membeli rumah, sehingga akan berpengaruh terhadap angka Backlog Rumah.

IHPR kecil secara tidak langsung terhadap Backlog melalui Penyaluran KPR

Berdasarkan hasil estimasi uji sobel yang didapatkan diatas, bahwa IHPR bahwa IHPR kecil tidak berpengaruh secara tidak langsung terhadap Backlog melalui variabel intervening Penyaluran KPR.

IHPR menengah terhadap Penyaluran KPR

Berdasarkan hasil estimasi persamaan substruktur I, secara statistik IHPR menengah berpengaruh negatif signifikan terhadap Penyaluran KPR. Hal ini dikarenakan rumah tipe menengah juga masih banyak permintaan dari masyarakat namun tidak sebanyak rumah tipe kecil.

Rumah tipe menengah selain di beli untuk menjadi tempat tinggal, tetapi tidak dipungkiri bahwa rumah tipe menengah juga menjadi rumah yang dijadikan untuk investasi jangka panjang yang dilakukan oleh masyarakat dengan ekonomi menengah ke atas. Sehingga membuat apabila harga rumah tipe menengah naik pengaruhnya terhadap Panyaluran KPR negatif dikarenakan kemampuan untuk membeli semakin tinggi sehingga masyarakat membutuhkan dana lebih sehingga apabila harga rumah naik membuat penyaluran kredit pemilikan rumah.

IHPR menengah secara langsung terhadap Backlog Rumah

Berdasarkan hasil estimasi persamaan sub struktur II, secara statistik IHPR menengah berpengaruh positif signifikan terhadap Backlog Rumah, dikarenakan apabila harga rumah tipe menengah naik maka tingkat backlog atau kepemilikan rumah juga naik. Hal ini dikarenakan rumah tipe menengah masih banyak permintaan selain rumah tipe kecil, sehingga IHPR menengah naik backlog rumah akan naik pula.

IHPR menengah secara tidak langsung terhadap Backlog Rumah melalui Penyaluran KPR

Berdasarkan hasil estimasi uji sobel yang didapatkan bahwa IHPR menengah tidak berpengaruh secara tidak langsung terhadap Backlog melalui variabel intervening Penyaluran KPR.

IHPR besar terhadap Penyaluran KPR

Berdasarkan hasil estimasi persamaan substruktur I, secara statistik IHPR besar berpengaruh positif signifikan terhadap Penyaluran KPR. Hasil yang sama juga didapatkan dari penelitian yang dilakukan oleh Dwi Indri (2020), Koetter & Poghosyan (2010) yaitu harga rumah memiliki pengaruh yang positif dan signifikan terhadap penyaluran KPR. Hubungan yang positif antara harga properti dan penyaluran KPR disebabkan karena KPR merupakan sumber pembiayaan dari perbankan yang dapat digunakan dalam pembelian rumah. Ketika harga rumah naik maka masyarakat memerlukan dana yang lebih besar untuk membeli rumah sehingga diperlukan sumber pembiayaan seperti KPR untuk meringankan dalam memperoleh rumah dan juga sebagai alat investasi dengan mengharapkan keuntungan akan kenaikan harga properti dimasa depan. Disisi lain, pergerakan harga properti berdampak pada pasokan kredit melalui efek neraca. Pertumbuhan harga properti meningkatkan nilai modal bank sehingga menambah kemungkinan dan keinginan bank untuk meningkatkan penyaluran KPR. Sehingga ketika harga properti meningkat maka dapat menyebabkan permintaan kredit meningkat yang juga sekaligus akan meningkatkan penyaluran KPR.

IHPR besar secara langsung terhadap Backlog Rumah

Berdasarkan hasil estimasi persamaan sub struktur II, secara statistik IHPR besar berpengaruh positif signifikan terhadap Backlog Rumah, hal ini terjadi dikarenakan harga rumah besar tidak begitu berpengaruh terhadap backlog rumah, sebab untuk rumah tangga baru rata-rata mengambil rumah kecil atau menengah.

IHPR besar secara tidak langsung terhadap Backlog Rumah melalui Penyaluran KPR

Berdasarkan hasil estimasi uji sobel yang didapatkan bahwa IHPR besar tidak berpengaruh secara tidak langsung terhadap Backlog melalui variabel intervening Penyaluran KPR.

Suku Bunga KPR terhadap Penyaluran KPR

Berdasarkan hasil estimasi persamaan substruktur I, secara statistik suku bunga KPR berpengaruh negatif signifikan terhadap Penyaluran KPR. Hal ini sesuai dengan teori yang menyatakan bahwa hubungan negatif antara kuadanya. Suku bunga yang tinggi membuat beban untuk kredit lebih besar sehingga permintaan akan kredit berkurang sehingga menyebabkan penyaluran KPR pun menurun.

Hasil tersebut sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh Josphat Njihia Njongoro (2013) yaitu suku bunga kredit dalam jangka panjang, memiliki pengaruh yang negatif namun signifikan terhadap penyaluran KPR. Hasil tersebut selaras dengan penelitian terdahulu yang membuktikan bahwa suku bunga kredit memiliki pengaruh yang negatif dan signifikan ((Said, 2015), (Rombe et al., 2021), dan (DeFusco & Paciorek, 2014)). Hasil dalam penelitian ini sesuai dengan hipotesis pada awal penelitian karena dengan meningkatnya suku bunga kredit maka minat masyarakat akan menurun untuk melakukan pinjaman kredit. Suku bunga kredit yang tinggi dapat meningkatkan biaya pinjaman sekaligus mempengaruhi besaran cicilan yang dibayarkan oleh masyarakat. Sehingga dapat berdampak pada penurunan permintaan kredit dari masyarakat dan juga dapat mempengaruhi besaran penyaluran kredit perbankan.

Dengan suku bunga yang tinggi, masyarakat lebih memilih untuk menggunakan dananya untuk kebutuhan lain daripada harus membayar bunga kredit yang tidak dapat di jangkau.

Sehingga pada akhirnya dapat membuat masyarakat enggan untuk membeli rumah sekaligus berinvestasi. Di sisi lain, suku bunga kredit yang tinggi juga dapat menyebabkan risiko kredit macet meningkat. Oleh karena itu, bank harus lebih selektif dalam menyalurkan kredit kepada masyarakat.

Suku Bunga KPR secara langsung terhadap Backlog Rumah

Berdasarkan hasil estimasi persamaan substruktur II, secara statistik suku bunga KPR berpengaruh positif signifikan terhadap Backlog Rumah. Hal ini tidak sesuai dengan teori yang menyatakan bahwa hubungan negatif antara keduanya.

Suku Bunga KPR secara tidak langsung terhadap Backlog Rumah melalui Penyaluran KPR

Berdasarkan hasil estimasi uji sobel yang didapatkan bahwa Suku Bunga KPR berpengaruh secara tidak langsung terhadap Backlog melalui variabel intervening Penyaluran KPR.

Kebijakan LTV terhadap Penyaluran KPR

Berdasarkan hasil estimasi persamaan substruktur I, secara statistik kebijakan LTV berpengaruh negatif signifikan terhadap Penyaluran KPR. Hal ini sesuai dengan teori yang menyatakan bahwa hubungan negatif antara keduanya. LTV yang tinggi membuat beban untuk kredit lebih besar sehingga permintaan akan kredit berkurang sehingga menyebabkan penyaluran KPR pun menurun.

Berdasarkan hasil regresi menyatakan bahwa LTV memiliki pengaruh negatif yang signifikan terhadap penyaluran KPR. Hasil tersebut sejalan dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Xiangyun Xu, Dongdan Jiao, Guorong Li, Huanhuan Chen, dan Yunping Chen (2021) yang menunjukkan bahwa Kebijakan LTV telah efektif menjalankan fungsinya sebagai pengendali KPR dan Dwi Novianti (2020) bahwa kebijakan LTV memiliki pengaruh negative dan signifikan terhadap penyaluran KPR di Indonesia. Hasil penelitian ini sesuai dengan teori dari target kebijakan makroprudensial yang dikeluarkan Bank Indonesia yaitu Peraturan Bank Indonesia Nomor 17/10/DKMP/PBI/2015 tentang pelonggaran rasio LTV yang bertujuan untuk meningkatkan industri properti dan real estate agar tetap berada dalam momentum yang baik. Hal ini membuktikan bahwa setelah pelonggaran kebijakan LTV dapat meningkatkan penyaluran KPR di Indonesia. Pengaruh negatif LTV signifikan terhadap penyaluran KPR disebabkan oleh tingginya rasio LTV yang menjadi pertimbangan perbankan dalam menyalurkan KPR karena meningkatkan keinginan masyarakat terhadap KPR terutama masyarakat golongan menengah ke bawah. Penyaluran KPR yang berlebihan dapat menyebabkan peningkatan Harga properti yang tidak menggambarkan harga yang sesungguhnya. Kenaikan harga properti terlalu tinggi dan tidak diimbangi dengan kenaikan pendapatan akan memicu terjadinya gagal bayar oleh masyarakat yang menggunakan jasa perbankan sebagai sumber pembiayaan dalam pembelian properti sehingga pada akhirnya meningkatkan resiko kredit macet. Pertimbangan tersebut menjadi kebijakan perbankan dalam manajemen risiko dan menerapkan prinsip kehati-hatian.

Kebijakan LTV secara langsung terhadap Backlog Rumah

Berdasarkan hasil estimasi persamaan substruktur II, secara statistik kebijakan LTV berpengaruh negatif signifikan terhadap Penyaluran KPR. Hal ini sesuai dengan teori yang menyatakan bahwa hubungan negatif antara keduanya. LTV yang tinggi membuat beban untuk kredit lebih besar sehingga permintaan akan kredit berkurang sehingga menyebabkan penyaluran KPR pun menurun sehingga backlog pun menurun.

Kebijakan LTV secara tidak langsung terhadap Backlog Rumah melalui Penyaluran KPR

Berdasarkan hasil estimasi uji sobel yang didapatkan bahwa kebijakan LTV tidak berpengaruh secara tidak langsung terhadap Backlog melalui variabel intervening Penyaluran KPR.

Penyaluran KPR terhadap Backlog Rumah

Berdasarkan hasil estimasi persamaan substruktur II, secara statistik Penyaluran KPR berpengaruh Positif namun tidak signifikan terhadap Backlog Rumah. Hal ini sesuai dengan teori yang menyatakan bahwa hubungan positif antara keduanya. Penyaluran KPR yang tinggi akan membuat angka backlog naik atau semakin sedikit rumah tangga yang tidak memiliki rumah.

Penyaluran KPR adalah pembiayaan pembelian rumah yang paling tinggi digunakan oleh masyarakat Indonesia selain kredit pada developer maupun tunai/cash. Sehingga Penyaluran KPR akan secara linier berpengaruh terhadap angka Backlog Rumah di Indonesia.

Semakin tinggi Penyaluran KPR maka angka Backlog Rumah akan semakin tinggi pula yang artinya semakin banyak rumah tangga yang memiliki rumah pribadi dan semakin sedikit yang tidak memiliki rumah.

4. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Dari penelitian mengenai analisis pengaruh IHPR, suku bunga KPR, kebijakan LTV terhadap backlog rumah melalui penyaluran KPR di Indonesia tahun 2014:Q1 – 2022:Q4, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Variabel IHPR kecil memiliki pengaruh negatif dan signifikan terhadap Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah, hal ini sudah sesuai dengan teori yang menyatakan hubungan negatif antara keduanya. Apabila harga rumah meningkat maka beban untuk kredit pun akan meningkat, sehingga masyarakat akan mengurungkan niat untuk mengambil kredit.
2. Variabel IHPR kecil memiliki pengaruh negatif dan signifikan secara langsung terhadap Backlog Rumah, hal ini sudah sesuai dengan teori yang menyatakan hubungan negatif antara keduanya. Apabila harga rumah naik maka tingkat backlog akan turun atau pemilikan rumah akan turun.
3. Variabel IHPR kecil tidak berpengaruh terhadap Backlog rumah melalui variabel intervening Penyaluran KPR.
4. Variabel IHPR menengah memiliki pengaruh positif signifikan terhadap Penyaluran KPR. Sama seperti IHPR kecil, selain rumah tipe kecil rumah tipe menengah menjadi pilihan untuk dijadikan sebagai rumah tinggal pertama atau rumah untuk dijual kembali di masa yang akan datang atau untuk investasi. Sehingga membuat IHPR menengah berpengaruh positif melalui Penyaluran KPR hubungan positif ini dikarenakan apabila harga naik masyarakat membutuhkan pembiayaan yang lebih besar, oleh sebab itu dibutuhkan mekanisme pembiayaan melalui perbankan dalam hal ini KPR.
5. Variabel IHPR menengah berpengaruh positif signifikan secara langsung terhadap Backlog Rumah. Hal ini dikarenakan meskipun harga rumah tipe menengah meningkat, rumah tipe menengah menjadi pilihan untuk rumah tinggal pertama dan memiliki permintaan yang tinggi.
6. Variabel IHPR menengah tidak berpengaruh terhadap Backlog Rumah melalui variabel intervening penyaluran KPR.
7. Variabel IHPR besar memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap Penyaluran KPR. Rumah tipe besar berbeda dengan rumah tipe kecil atau rumah tipe menengah. Rumah tipe kecil dan menengah menjadi pilihan untuk rumah pertama ataupun rumah yang dijadikan asset untuk berinvestasi. Rumah dengan tipe besar seringkali menjadi rumah ke dua atau ke tiga untuk kalangan menengah ke atas, dan bukan rumah pertama. Sehingga apabila IHPR besar meningkat membuat penyaluran KPR menurun, tidak sejalan dengan IHPR kecil dan menengah yang berhubungan positif terhadap Penyaluran KPR. IHPR besar memiliki harga yang tinggi, sehingga apabila terjadi kenaikan harga maka akan semakin tinggi lagi beban yang harus dibayarkan untuk membeli rumah tipe besar.
8. Variabel Suku Bunga KPR memiliki pengaruh negatif dan signifikan secara langsung terhadap Backlog Rumah dan Suku Bunga KPR memiliki pengaruh negatif tidak signifikan secara tidak langsung melalui Penyaluran KPR. Baik secara langsung maupun tidak langsung terhadap Backlog Rumah melalui Penyaluran KPR, Suku Bunga KPR berpengaruh negatif. Dikarenakan suku bunga sangat berpengaruh terhadap beban pembiayaan dalam hal ini Kredit Pemilikan Rumah. Suku Bunga KPR yang tinggi membuat beban kredit pemilikan rumah menjadi besar sehingga masyarakat yang ingin membeli rumah untuk tempat tinggal ataupun untuk berinvestasi mengurungkan niat mereka.
9. Variabel Kebijakan LTV memiliki pengaruh negatif dan signifikan terhadap Penyaluran KPR. Hal ini dikarenakan kebijakan LTV berpengaruh terhadap beban biaya yang harus dibayarkan oleh masyarakat.

10. Variabel Kebijakan LTV memiliki pengaruh negatif dan signifikan secara langsung terhadap Backlog Rumah.
11. Variabel Kebijakan LTV tidak berpengaruh secara tidak langsung terhadap Backlog Rumah melalui variabel intervening penyaluran KPR
12. Variabel Penyaluran KPR memiliki pengaruh positif dan tidak signifikan terhadap Backlog Rumah secara langsung. Penyaluran KPR berpengaruh positif terhadap Backlog dikarenakan KPR adalah pembiayaan dalam membeli rumah yang banyak digunakan oleh masyarakat Indonesia selain dengan kredit developer ataupun tunai/cash sehingga apabila penyaluran KPR meningkat maka tingkat kepemilikan rumah di Indonesia meningkat pula.

Saran

Berdasarkan hasil penelitian, maka saran yang dapat diberikan dari hasil penelitian sebagai berikut :

1. Untuk harga properti yang semakin tahun semakin meningkat, diharapkan dapat dikendalikan oleh Pemerintah untuk mengendalikan harga properti. Salah satunya dengan lebih banyak lagi membuat program hunian tempat tinggal murah, dengan subsidi DP atau subsidi bunga. Sehingga diharapkan kemampuan masyarakat untuk membeli rumah dapat dilakukan. Agar jumlah backlog rumah semakin tahun tidak semakin meningkat. Program pemerintah untuk hunian murah atau subsidi rumah masih belum bisa menangani angka backlog rumah yang masih cukup tinggi di Indonesia.
2. Untuk Bank Indonesia memperketat lagi regulasi untuk tingkat suku bunga Kredit Pemilikan Rumah di Indonesia sebab suku bunga KPR di Indonesia termasuk yang paling tinggi di Asia dan memiliki pengaruh yang signifikan terhadap Penyaluran KPR dan Backlog Rumah. Dikarenakan Kredit Pemilikan Rumah menjadi pembiayaan yang paling diminati atau dalam hal ini memiliki permintaan yang tinggi. Membuat perbankan enggan untuk menurunkan lagi suku bunga kredit pemilikan rumah. Bank Indonesia harus tegas dalam memberikan aturan atau regulasi mengenai hal ini. Dikarenakan sejak tahun 2014 sampai dengan tahun 2022 suku bunga KPR berada diangka rata-rata 10% bahkan saat pandemi covid-19 yang hanya turun sedikit atau tidak lebih dari 100 bps.
3. Untuk penelitian selanjutnya disarankan untuk menambah variabel-variabel yang lain baik variabel internal maupun variabel eksternal dan dapat dilengkapi menjadi kekurangan diatas.

DAFTAR PUSTAKA

- Agatha R C, Priana W (2016). “ *Analisis pengaruh capital adequacyratio(car) non performing loan (npl) loan to deposit ratio (ldr) dan suku bunga kredit konsumsi terhadap penyaluran kredit pemilikan rumah (KPR) Bank BTN* “. Jurnal UPN “Veteran” Jawa Timur Volume 4, No. 2 Juni 2020
- Anastasia N, Hidayat F (2019). “ *Hubungan Indeks Harga Properti Residensial, Produk Domestik Bruto, Suku Bunga KPR dan Kredit Perbankan.* ” Jurnal Ekonomi dan Keuangan Volume 2, No 1 Tahun 2019
- Badan Pusat Statistik (2022). “ *Survey Sosial Ekonomi Nasional (Susenas)* ”. Diakses pada 1 Oktober 2023, dari <https://bps.go.id>
- Bank Indonesia (2022). “ *Survey Harga Properti Residensial di Pasar Primer* ”. Diakses pada 1 Oktober 2023, dari <http://bi.go.id>
- Bank Indonesia (2022). “ *Survey Perbankan* ”. Diakses pada 1 Oktober 2023, dari <http://bi.go.id>
- Chen, Y., Chen, H., Li, G., Jiao, D., & Xu, X (2021). “ *Time-varying effect of macroprudential policies on household credit growth : Evidence from China* ” Economic Analysis and Policy
- Djati R, Kamal M (2017). “ *Analisis pengaruh roa,npl, suku bunga bank indonesia (bi rate) dan pertumbuhan ekonomi (gdp) terhadap penyaluran kredit kpr (studi pada bank persero periode 2011-2015)* ”. Dipenogoro Journal Of Management Volume 6, Nomor 3, Tahun 2017, Halaman 1-7
- Darmawi, Herman (2006). *Manajemen Asuransi*. Jakarta : Bumi Aksara
- DeFusco, A. A., & Paciork, A. D. (2014). “ *The Interest Rate Elasticity of Mortgage Demand: Evidance from Bunching at the Conforming Loan Limit* ” Finance and Economics Discussion

- Series, 2014(11), 1-60
- Jimeno R, Martinez-Carrascal C (2006). *"The interaction between house prices and loans for house purchase the spanish"*. Documentos de Trabajo N. 0605
- Ghozali, Imam (2013) *"Aplikasi Analisis Multivariat dengan Program IBM SPSS"*. Edisi 7. Semarang : Penerbit Universitas Diponegoro
- Ghozali (2016) *"Aplikasi Analisis Multivariete Dengan Program IBM SPSS"* Semarang : Badan Penerbit Universitas Diponegoro
- Hardjono (2008) *"Mudah Memiliki Rumah Idaman Lewat KPR"*. Jakarta
- Hasibuan, Melayu S.P (2008). *"Dasar-Dasar Perbankan"*. Bumi Aksara : Jakarta
- Kasmir. (2013). *"Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya"*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada
- Kasmir. (2014). *"Dasar-Dasar Perbankan"*. Bumi Aksara : Jakarta
- Khoirudin R (2017). *"Determinan yang mempengaruhi jumlah permintaan kredit pemilikan rumah di indonesia"*. Jurnal Ilmu Ekonomi dan Studi Pembangunan Vol. 17 No. 2, 2017
- Koetter, M., & Poghosyan, T. (2010). *"Real estate prices and bank stability"* Journal of Banking and Finance
- Lengkoan F, Masinambow V, Niode A (2018). *"Analisis Pengaruh Dana Pihak Ketiga (DPK) Net Interest Margin (NIM) Non Performing Loan (NPL) terhadap Total Kredit Bank Umum di Indonesia periode tahun 2015-2017"*. Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi, Volume 18 No 03 Tahun 2018.
- Lim, C-H, A Costa, F Columbia, P Kongsamut, A Otani, M Saiyid, T Wezel and X Wu (2011) : *"Macprudential policy : what instruments and how to use them? Lessons from country experiences"*, IMF Working Papers, no 11/238
- Maslow (1984) *"Motivation and Personality (Teori Motivasi dengan Ancangan Hirarki Kebutuhan Manusia)"*. Jakarta : PT Gramedia
- Mishkin Frederic S. (2008). *"Ekonomi Uang, Perbankan, dan Pasar Keuangan"*. Jakarta.
- Mokodompit F, Kumaat R J, O Niode A (2018). *"Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi penyaluran kredit pada bank umum sulawesi utara (periode 2010.1 – 2015.4)" . Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi, Volume 18 No. 03 Tahun 2018*
- Mulyono, Teguh (1993). *Manajemen Perkreditan bagi Bank Komersil, edisi ketiga*. Yogyakarta: BPFE
- Novianti D (2020), *"Analisis Indeks Harga Properti Residensial (IHPR), Suku Bunga Kredit, dan Instrumen Makprudensial Loan to Value terhadap Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) periode 2012-2019"*
- Pangandaheng Z, Rotinsulu T O, Maramis M T (2018). *"Faktor – Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Kredit Perbankan Pada Bank Sulutgo Cabang Tahuna"*. Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi, Volume 18 No 04 Tahun 2018
- Ramadhanti T, Suhab S, Fitrianti R (2022). *"Analisis Determinan Permintaan dan Penawaran Perumahan di Kabupaten Kolaka"*. Jurnal Ekonomika dan Dinamika Sosial, Volume 02 N0 01 Tahun 2023
- Romanov,, Afanasyeva, Mavlyautdinov (2016). *"Socio-economic aspects of mortgage lending for housing construction in tatarstan"*. International Journal of Economics and Financial Issues
- Rombe J, Rotinsulu T O, Maramis M T (2021). *"Analisis Pengaruh Suku Bunga KPR dan Produk Domestik Bruto Terhadap Penyaluran KPR di Indonesia Tahun 2014:Q1 – 2020:Q4."* Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi, Volume 21 No 7 Tahun 2021
- Rotinsulu (2023). *"KEBANKSENTRALAN"* Manado; UNSRAT PRESS
- Salsabila, Syafri (2019). *"Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kredit Perumahan di Indonesia"*. Media Ekonomi, Volume. 26 No.1 April 2018 :55-62
- Santoso, Singgih. (2001). *Mengolah Data Statistik Secara Profesional*. PT. Alex Media Komputindo. Jakarta
- Said (2015). *"Pengaruh Suku Bunga Kredit Konsumsi, Inflasi, NPL dan LDR terhadap Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Perkreditan Rakyat di Indonesia tahun 2011-2015"*. Jurnal Pembangunan dan Pemerataan
- Simorangkir, (2000), *"Pengantar Lembaga Keuangan Bank dan Non Bank"*, Bogor; Ghali Indonesia

- Siravati S A (2018). *"Dampak Kebijakan Loan To Value dan Variabel makro ekonomi terhadap Permintaan Kredit Pemilikan Rumah"*. Jurnal Ekonomi Pembangunan Universitas Semarang, Volume 7 Nomor 4 Tahun 2018
- Subandi. (2011). *"Ekonomi Pembangunan (cetakan kesatu)"*. Bandung: Alfabeta
- Sukirno. (2016). *"MAKROEKONOMI Teori Pengantar"* Edisi Ketiga
- Sunariyah. (2003). *"Pengantar Pengetahuan Pasar Modal"*. Edisi Ketiga. Yogyakarta: Ekonisia
- UN-Habitat (2011). *"Global Report On Human Settlements 2011 : Cities and Climate"*
- Undang-undang No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan. Jakarta: Sinar Grafika
- Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman.
- Widarjono A.(2013).*"Ekonometrika Pengantar dan Aplikasinya"*. Ekonosia. Jakarta
- Widyacwari N, Ekawaty M (2018). *"Analisis Pengaruh Kebijakan Loan To Value, Non Performing Loan, Suku Bunga Kredit Terhadap Supply Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara (Periode 2003/1 – 2016/4)"*.
- Winarno (2009). *"Analisis ekonometrika dan statistika dengan eviws"*. Edisi kedua. Yogyakarta: UPP STIM YKPN

