



INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research

Volume 4 Nomor 5 Tahun 2024 Page 8717-8729

E-ISSN 2807-4238 and P-ISSN 2807-4246

Website: <https://j-innovative.org/index.php/Innovative>

Analisis Pengaruh Variabel Makroekonomi dan Kebijakan Relaksasi *Loan to Value*, terhadap Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Umum di Provinsi Nusa Tenggara Timur

Elkostalia Rei^{1✉}, Fransina W. Ballo², Novi Theresia Kiak³

Universitas Nusa Cendana

Email: elsarey02@gmail.com[✉]

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh jangka panjang dan jangka pendek dari variabel inflasi, pertumbuhan ekonomi, BI Rate, dan Kebijakan Relaksasi LTV terhadap penyaluran kredit kepemilikan rumah pada bank umum di provinsi NTT. Penelitian ini menggunakan metode analisis kuantitatif asosiatif, atau hubungan antar variabel. Penelitian ini memanfaatkan data kuantitatif deret waktu, yaitu data yang mencatat perkembangan informasi yang dikumpulkan secara berkala. Data yang digunakan mencakup pertumbuhan ekonomi, BI Rate, penyaluran kredit kepemilikan rumah, dan inflasi dari tahun 2016 hingga 2023. Dalam penelitian ini teknik analisis data yang digunakan adalah Vector Error Correction Model (VECM) dengan menggunakan alat bantu program EViews 12. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa dalam jangka panjang, variabel inflasi dan BI Rate berpengaruh negatif dan signifikan terhadap penyaluran KPR di Provinsi NTT. Sementara itu, variabel pertumbuhan ekonomi dan LTV berpengaruh positif tetapi tidak signifikan terhadap penyaluran KPR di jangka panjang. Dalam jangka pendek, variabel LTV berpengaruh positif dan signifikan terhadap penyaluran KPR, sementara pertumbuhan ekonomi dan inflasi berpengaruh positif namun tidak signifikan. Dalam jangka pendek BI Rate berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap penyaluran KPR di jangka pendek di Provinsi NTT. Secara keseluruhan, faktor-faktor seperti inflasi, suku bunga, pertumbuhan ekonomi, dan kebijakan LTV memiliki pengaruh yang bervariasi terhadap penyaluran kredit KPR, dengan perbedaan signifikan dalam jangka pendek dan jangka panjang.

Kata Kunci: *Inflasi, Pertumbuhan Ekonomi, Suku Bunga, BI Rate, Kebijakan Relaksasi LTV*

Abstract

This research aims to assess the long-term and short-term impacts of inflation, economic growth, BI Rate, and the LTV Relaxation Policy on the distribution of KPR to commercial banks in the NTT province. To achieve this, we employ quantitative analysis methods that examine the relationships between variables. Specifically, we utilize quantitative time series data, which document the periodic development of information. The data used encompasses economic growth, BI Rate, homeownership credit distribution, and inflation from 2016 to 2023. For data analysis, we employ the Vector Error Correction Model (VECM) using the EViews 12 program tool. The findings of this research reveal that, in the long term, inflation and the BI Rate have a negative and significant impact on KPR distribution in the NTT Province. Conversely, economic growth and the LTV variable have a positive, yet insignificant, effect on mortgage distribution in the long term. In the short term, the LTV variable demonstrates a positive and significant impact on KPR distribution, while economic growth and inflation show a positive but insignificant effect. Moreover, in the short term, the BI Rate exhibits a negative and insignificant impact on KPR distribution in the NTT Province. Overall, factors such as inflation, interest rates, economic growth, and LTV policy exhibit varying influences on the distribution of KPR credit, with notable disparities in the short term and long term.

Keywords: Inflation, Economic Growth, Interest Rates, BI Rate, LTV Relaxation Policy

PENDAHULUAN

Penyaluran kredit kepemilikan rumah di provinsi NTT pada tahun 2019-2023 yang cenderung fluktuatif dimana terjadi penurunan dan peningkatan. Tahun 2021 menunjukkan penurunan KPR Rp18.319 miliar, dengan pertumbuhan negatif sebesar -11.40%. Penurunan ini mencerminkan dampak berkelanjutan dari pandemi yang mungkin mempengaruhi sektor properti dan daya beli masyarakat secara signifikan sehingga pada tahun ini pula Bank Indonesia kembali melonggarkan kebijakan LTV. Namun setelah kebijakan pelonggaran dilakukan jumlah KPR kembali menurun menjadi Rp15.431 miliar, dengan pertumbuhan negatif yang lebih tajam sebesar -15.77% pada tahun 2022. Tahun 2023 menunjukkan tanda-tanda pemulihan dengan jumlah KPR meningkat menjadi Rp17.008 miliar dan pertumbuhan positif sebesar 10.22%. Peningkatan ini menunjukkan pemulihan ekonomi yang mulai membaik, meningkatnya kepercayaan konsumen, dan kebijakan pemerintah yang mungkin mendukung pertumbuhan sektor properti.

Pertumbuhan ekonomi di duga dapat mempengaruhi penyaluran kredit kepemilikan rumah. Dalam lima tahun terakhir, pertumbuhan ekonomi di provinsi NTT menunjukkan perubahan yang tidak konsisten atau mengalami fluktuatif. Dimana pada tahun 2020 pertumbuhan ekonomi di provinsi NTT mnurun sebesar 0,84 persen jika dibandingkan dengan tahun 2019. Penurunan ini terjadi sebagai dampak dari pendemi Covid19.

Pertumbuhan ekonomi di provinsi NTT kembali tumbuh pada tahun 2021, 2022 dan terakhir tahun 2023 pertumbuhan ekonomi tumbuh sebesar 3,52 persen. Selain pertumbuhan ekonomi, kondisi inflasi di NTT berdasarkan laporan Bank Indonesia pada triwulan ketiga tahun 2023 sebesar 2,19 persen sedikit menurun dari triwulan sebelumnya yang tercatat sebesar 4,58 persen sedangkan penyaluran kredit kepemilikan rumah meningkat sebesar 10,54 persen pertumbuhan ini melanjutkan pertumbuhan pada triwulan sebelumnya dengan pertumbuhan sebesar 8,73 persen.

Inflasi di duga dapat mempengaruhi penyaluran KPR di provinsi NTT. Kondisi inflasi di NTT berdasarkan laporan Bank Indonesia pada triwulan ketiga, pada tahun 2023 sebesar 2,19 persen sedikit menurun dari triwulan sebelumnya yang tercatat sebesar 4,58 persen sedangkan penyaluran kredit kepemilikan rumah meningkat sebesar 10,54 persen pertumbuhan ini melanjutkan pertumbuhan pada triwulan sebelumnya dengan pertumbuhan sebesar 8,73 persen (Bank Indonesia) Menurut Dianty *et al* (2022) dalam jangka panjang inflasi memiliki pengaruh yang negatif terhadap penyaluran kredit kepemilikan rumah.

Suku bunga pinjaman merupakan biaya tambahan yang harus dibayar di masa depan akibat pinjaman yang dilakukan saat ini (Messakh *et al.*, 2019). Tingginya suku bunga KPR menyebabkan cicilan bulanan menjadi lebih mahal, sehingga rumah tangga perlu mempertimbangkan hal ini sebelum mengajukan pinjaman. Karena suku bunga yang tinggi, banyak orang mencari bank dengan suku bunga lebih rendah agar tidak membayar biaya lebih tinggi akibat kebijakan suku bunga suatu bank (Mey *et al.*, 2020). Namun, menurut Adelia dan Fazaalloh (2023), suku bunga tidak memiliki pengaruh terhadap penyaluran KPR. Hal ini disebabkan oleh kecenderungan masyarakat untuk membeli rumah secara tunai, menghindari biaya tambahan yang timbul dari bunga cicilan jika membeli rumah dengan kredit (Nurrahmania & Khoirudin, 2022). Maka berdasarkan latar belakang, maka tujuan peneliti ini adalah untuk menguji pengaruh variabel makroekonomi dan kebijakan pelonggaran *Loan to Value* yang ditetapkan pada tahun 2021 sebagai langkah untuk mempercepat pemulihan ekonomi terhadap penyaluran kredit pemilikan rumah pada bank umum di provinsi NTT.

METODE PENELITIAN

Metodologi analisis kuantitatif asosiatif merupakan metode yang digunakan dalam penelitian ini. Metode kuantitatif asosiatif menurut Sugiyono (2011) digunakan untuk mengkaji terkait hubungan variabel terikat dan variabel bebas. Bank-bank umum di Provinsi NTT merupakan populasi penelitian ini. dan sampel yang digunakan merupakan data yang

diambil dari Otoritas Jasa Keuangan yang sudah di olah secara kumulatif untuk keseluruhan Bank Umum di provinsi NTT, data Badan Pusat Statistik NTT berupa data pertumbuhan ekonomi dan inflasi yang terjadi di provinsi NTT dan Bank Indonesia berupa data BI Rate. Riset ini memakai data time series yang di mulai dari triwulan kedua tahun 2016-2023 dengan jumlah n sebanyak 32. Dalam riset ini metode analisis yang di terapkan adalah Vector Error Correction Model (VECM) dengan memakai alat bantu program EViews 12. Tahapan pengujian yang dilakukan meliputi uji stationeritas, penentuan lag optimum, uji stabilitas Var, uji kontegrasi, estimasi model VECM, IFR dan FEVD.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil Penelitian

1. Uji Pra Estimasi

Melakukan pengujian untuk menilai stasioneritas data merupakan langkah awal dalam meperkirakan model ekonomi dengan menggunakan data time series (Gujarati, 2003). Data tergolong stasioner Jika nilai probabilitasnya berada di bawa ambang 5% dan nilai ADF lebih rendah dari nilai kritisnya.

Tabel 1. Hasil Uji Stationeritas

Variabel	Level			First Difference		
	ADF- Statistik	Mac Kinnon Critical Value 5%	Prob	ADF- Statistik	Mac Kinnon Critical Value 5%	Prob
KPR	-3.291101	-3.040391	0.0309*	-4.210483	-2.976263	0.0029*
Inflasi	-3.291101	-2.971853	0.0429*	-3.030466	-2.981038	0.0451*
PDRB	-2.102016	-2.960411	0.2452	-5.746285	-2.963972	0.0000*
BI Rate	-2.593612	-2.963972	0.1054	-3.259906	-2.963972	0.0261*
LTV	-0.683917	-2.960411	0.8364	-5.477226	-2.621007	0.0001*

Sumber: Eviews12,2024

Keterangan: tanda (*) signifikan pada taraf lima persen

Tabel 1 menunjukkan bahwa hasil uji unit root test pada tingkat level hanya memperlihatkan dua variabel yang signifikan pada taraf 5%, yang berarti variabel-variabel tersebut stasioner pada tingkat tersebut. Oleh karena itu, data harus diuji kembali. setelah dilakukan First Difference, hasil uji First Difference pada Tabel 1 menunjukkan bahwa setiap variabel memiliki nilai t-statistik ADF yang melebihi nilai kritis MacKinnon, dengan nilai probabilitas di bawah 0,05. Ini menunjukkan bahwa semua data yang digunakan telah terintegrasi dan tidak mengandung akar unit pada tingkat First Difference.

Setelah memastikan bahwa semua data telah stasioner, pengujian dapat dilanjutkan ke tahap berikutnya, yaitu uji lag optimum. Berdasarkan kriteria FEP, AIC, dan HQ, lag satu teridentifikasi sebagai lag yang optimal. Dengan panjang lag yang telah ditentukan, penelitian dapat melanjutkan ke tahap berikutnya, yaitu uji stabilitas VAR. Hasil menunjukkan bahwa model stabil pada lag satu. Selanjutnya, dilakukan uji kointegrasi, yang merupakan tahap akhir dari uji pra-estimasi. Penelitian ini menggunakan uji kointegrasi Johansen. Hasil uji menunjukkan bahwa model tersebut memiliki dua rank kointegrasi. Hasil uji dapat dilihat pada gambar 1

Hypothesized No. of CE(s)	Eigenvalue	Trace Statistic	0.05 Critical Value	Prob.**
None *	0.785787	84.83343	69.81889	0.0020
At most 1	0.510214	46.31383	47.85613	0.0693
At most 2	0.451467	28.46915	29.79707	0.0705
At most 3	0.295572	13.45646	15.49471	0.0991
At most 4 *	0.171293	4.697215	3.841465	0.0302

Gambar 1. Hasil Uji Kointegrasi

Sumber: Eviews12,2024

2. Hasil Estimasi VECM

Hasil uji praestimasi menunjukkan bahwa model mempunyai kointegrasi dan seluruh variabel stasioner pada First Difference, maka model VECM dapat digunakan untuk melakukan analisis pada penelitian ini. Dalam estimasi VECM terdapat dua estimasi yaitu estimasi jangka pendek serta jangka panjang dapat dilihat pada gambar berikut:

Cointegrating Eq:	CointEq1
D(KPR(-1))	1.000000
D(INFLASI(-1))	-4.961103 (2.31968) [-2.13870]
D(PERTUMBUHANEK...)	2.503457 (1.64852) [1.51861]
D(BI(-1))	-24.75442 (3.62577) [-6.82736]
D(LTV(-1))	-23.79737 (13.2609) [-1.79455]
C	-3.240403

Gambar 2. Hasil Estimasi VECM Jangka Panjang

Sumber: Eviews12,2024

Keterangan: (.) = Standar Error

[.] = t- Statistik

Untuk menentukan apakah pengaruh suatu variabel signifikan, dapat dibandingkan antara nilai t-statistik dan nilai t-tabel. Jika t-statistik lebih tinggi daripada t-tabel, variabel tersebut dianggap berpengaruh. Sebaliknya, jika t-statistik lebih rendah dari t-tabel, maka

variabel tersebut tidak signifikan. Dalam penelitian ini, nilai t-statistik yang diperoleh adalah 2.039513. Hasil estimasi model VECM untuk jangka panjang, yang disajikan pada Gambar 2, menunjukkan hasil sebagai berikut:

- Berdasarkan hasil estimasi dalam jangka panjang variabel inflasi pada lag satu adalah -2,13870, yang lebih besar dari -2,039513. Hal ini menunjukkan bahwa inflasi mempengaruhi penyaluran kredit secara negatif dan signifikan terhadap penyaluran kredit dalam jangka panjang.
- Berdasarkan hasil estimasi jangka panjang, nilai t-statistik untuk variabel pertumbuhan ekonomi adalah 1,51861, yang lebih kecil dari nilai pada t-tabel. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa meskipun dampak pertumbuhan ekonomi terhadap penyaluran pinjaman hipotek tidak signifikan, pertumbuhan ekonomi tetap memiliki efek positif dalam jangka panjang.
- Temuan estimasi VECM jangka panjang menunjukkan bahwa variabel BI Rate mempunyai pengaruh signifikan dan negatif terhadap penyaluran KPR karena nilai t-statistiknya -6.8736 lebih besar dari nilai t-hitungnya.
- Nilai t-statistik variabel LTV sebesar 1,51861 yang lebih rendah dari nilai kritis pada t-tabel berdasarkan hasil estimasi VECM jangka panjang mengindikasikan bahwa peraturan LTV memiliki dampak positif, namun tidak memiliki pengaruh yang kuat, terhadap penyaluran KPR dalam jangka panjang.

Error Correction:	D(KPR,2)	D(INFLASI,2)	D(PERTUM...	D(BI,2)	D(LTV,2)
CointEq1	0.074348 (0.18445) [0.45211]	0.033613 (0.02518) [1.33511]	-0.012267 (0.04504) [-0.27236]	0.028991 (0.00536) [5.41372]	0.004523 (0.00487) [0.92876]
D(KPR(-1),2)	-0.207659 (0.20772) [-0.99969]	-0.005908 (0.03180) [-0.18579]	0.002252 (0.05889) [0.03959]	-0.022666 (0.00676) [-3.35075]	-0.003062 (0.00615) [-0.49778]
D(INFLASI(-1),2)	0.980661 (1.24564) [0.78727]	-0.515947 (0.19070) [-2.70551]	-0.130986 (0.34116) [-0.38394]	0.102239 (0.04056) [2.52048]	0.031377 (0.03689) [0.85059]
D(PERTUMBUHAN EK...	1.475550 (0.98020) [1.50536]	-0.084757 (0.15006) [-0.56481]	-0.466141 (0.26846) [-1.73636]	-0.070048 (0.03192) [-2.19453]	-0.050192 (0.02903) [-1.72909]
D(BI(-1),2)	-5.523079 (3.71690) [-1.48594]	0.958573 (0.56904) [1.68454]	-0.330567 (1.01799) [-0.32473]	-0.008508 (0.12104) [-0.05377]	-0.021708 (0.11007) [-0.19722]
D(LTV(-1),2)	22.48498 (7.33029) [3.06740]	2.159164 (1.12223) [1.92399]	-2.864881 (2.00763) [-1.42700]	0.470469 (0.23670) [1.97093]	-0.608583 (0.21708) [-2.80347]
C	-0.140371 (1.72889) [-0.08119]	0.109189 (0.25468) [0.41253]	-0.030197 (0.47351) [-0.06377]	0.060139 (0.05630) [1.06820]	0.003695 (0.05120) [0.07217]
R-squared	0.607637	0.623240	0.376064	0.688333	0.415525
Adj. R-squared	0.476849	0.497654	0.168085	0.584445	0.220700
Sum sq. resid	1332.874	31.24023	99.98016	1.413408	1.158950
S.E. equation	8.605148	1.317410	2.356739	0.280219	0.254837
F-statistic	4.645983	4.962635	1.808184	6.625673	2.132813
Log likelihood	-85.17618	-38.25885	-52.79966	0.437439	2.811165
Akaike AIC	7.374094	3.620708	4.783973	0.525005	0.335107
Schwarz SC	7.715380	3.961993	5.125258	0.896290	0.678382
Mean dependent	-0.057200	0.099200	0.018000	0.060000	0.000000
S.D. dependent	11.89721	1.858743	2.583933	0.434693	0.288675

Gambar 3. Hasil Estimasi VECM Pada Jangka Pendek

Sumber: Eviews,2024

Hasil estimasi jangka pendek yang ditampilkan pada Gambar 3 dapat diinterpretasikan sebagai berikut:

- Nilai t-statistik variabel inflasi yang di tentukan berdasarkan hasil estimasi adalah sebesar 0,78727 nilai tersebut lebih kecil bila dibandingkan dengan nilai pada t-tabel.

Maka dapat disimpulkan bahwa inflasi mempunyai dampak positif namun tidak signifikan terhadap penyaluran kredit KPR.

- b. Nilai t-statistik variabel pertumbuhan ekonomi sebesar 1,50536 lebih rendah dari nilai t-tabel. Artinya, pertumbuhan ekonomi mempunyai pengaruh yang positif tetapi tidak cukup kuat dalam mempengaruhi penyaluran KPR dalam jangka pendek.
- c. Nilai t-statistik variabel BI Rate sebesar -1,48594 lebih rendah bila dibandingkan dengan nilai t-tabel. Ini mengindikasikan bahwa dalam jangka pendek, BI Rate mempunyai pengaruh negatif namun tidak cukup kuat dalam mempengaruhi penyaluran KPR dalam jangka pendek.
- d. Nilai t-statistik untuk variabel DLTV sebesar 3,06740 lebih besar bila dibandingkan dengan nilai t-tabel sebesar 2,039513. Ini mengindikasikan kebijakan LTV memiliki pengaruh yang signifikan serta positif pada penyaluran kredit KPR dalam jangka pendek.

Pembahasan

1. Pengaruh Inflasi dalam Jangka Panjang dan Pendek terhadap Penyaluran KPR

Inflasi adalah peningkatan harga secara menyeluruh dan berkelanjutan (Nopirin, 2000). Dari hasil estimasi untuk variabel inflasi pada lag satu adalah -2,13870, yang lebih besar dari -2,039513. Ini mengindikasikan bahwa inflasi mempengaruhi penyaluran kredit secara negatif dan signifikan terhadap penyaluran KPR dalam jangka panjang di provinsi NTT. Berdasarkan tabel 4.4, koefisien variabel inflasi pada lag satu adalah -4,96, yang menunjukkan bahwa jika inflasi meningkat sebesar satu persen pada triwulan sebelumnya, maka penyaluran kredit pada triwulan ini akan turun sebesar 4,96 persen. Temuan ini mengidentifikasi bahwa dalam jangka panjang, inflasi menyebabkan penurunan daya beli pada masyarakat NTT. Hal ini karena ketika harga barang naik dalam rentang waktu yang panjang, membuat masyarakat lebih berhati-hati dalam menggunakan uang karena tidak memiliki uang yang cukup untuk menanggung kenaikan harga yang signifikan. Masyarakat akan lebih mengutamakan kebutuhan jangka pendek dibandingkan kebutuhan jangka panjang seperti pembelian rumah.

Meskipun nilai riil dari utang berkurang selama inflasi, suku bunga KPR biasanya meningkat untuk mengimbangi risiko inflasi. Suku bunga yang lebih tinggi akan membuat cicilan KPR menjadi lebih mahal. Hasil penelitian ini menguatkan hasil penelitian Dianty et al, (2022) yang menemukan bahwa suku bunga kredit dan inflasi mempunyai pengaruh terhadap penyaluran kredit. Dari segi teori temuan penelitian ini sejalan dengan teori kuantitas uang Irving Fisher. Teori mengatakan bahwa ketika jumlah uang yang beredar

dalam suatu masyarakat meningkat, harga barang cenderung ikut naik.

Nilai t-statistik variabel inflasi yang di tentukan berdasarkan hasil estimasi adalah sebesar 0,78727 nilai tersebut lebih kecil bila dibandingkan dengan nilai pada t-tabel. Maka dapat disimpulkan bahwa inflasi mempunyai dampak positif namun tidak memiliki pengaruh yang cukup dalam memengaruhi penyaluran KPR di Provinsi NTT. Hal ini diduga disebabkan oleh daya beli masyarakat di NTT tidak berubah secara signifikan dalam jangka pendek, meskipun ada inflasi. Inflasi di NTT terutama didorong oleh komponen non-perumahan seperti makanan atau transportasi, dampaknya terhadap permintaan KPR bisa minimal. Masyarakat lebih fokus pada kebutuhan pokok dan kurang terpengaruh oleh perubahan inflasi terhadap suku bunga dalam waktu singkat. Temuan penelitian ini menguatkan temuan Mentang *et al*, (2023). Menurut Mentang et al, (2023) pemerintah telah menyediakan berupa skema KPR subsidi dan fasilitas likuiditas dalam program FLPP yang mendukung likuiditas pembiayaan rumah, sehingga inflasi tidak mempengaruhi penyaluran KPR.

Berdasarkan hasil uji IFR Gejolak yang terjadi pada variabel inflasi sebesar satu persen maka akan direspons negatif oleh penyaluran KPR, respon tersebut akan mulai terlihat dari triwulan kedua dengan penurunan sebesar -1,453706 persen. Guncangan ini terus berfluktuasi hingga mencapai kestabilan pada periode ke-15. Guncangan inflasi yang cenderung berdampak negatif pada KPR. Ini menunjukkan bahwa penurunan inflasi dapat mendorong penurunan penyaluran KPR dengan sumbangan pengaruh sebesar 1,39 persen pada triwulan kedua berdasarkan uji FEDV.

2. Pengaruh Pertumbuhan Ekonomi dalam Jangka Panjang dan Pendek pada Penyaluran KPR

Berdasarkan hasil estimasi jangka panjang dan jangka pendek, variabel pertumbuhan ekonomi tidak berpengaruh signifikan terhadap penyaluran kredit KPR di Provinsi NTT. Hal ini diyakini terjadi karena pertumbuhan ekonomi dipengaruhi oleh sektor lain selain KPR, terutama setelah berakhirnya era komoditas dan stagnannya sektor barang tahan lama. Struktur ekonomi di provinsi NTT didominasi oleh sektor-sektor yang kurang mempengaruhi permintaan KPR, seperti pertanian atau sektor informal, sehingga pertumbuhan ekonomi tidak langsung berdampak pada pasar perumahan. Selain itu, masyarakat seringkali memutuskan untuk membangun rumah sendiri atau membeli rumah secara tunai. Hal ini juga dipengaruhi oleh perekonomian di provinsi Nusa Tenggara Timur, di mana perekonomian lebih didominasi oleh kelompok menengah ke bawah, dan permintaan kredit lebih cenderung digunakan untuk kebutuhan sehari-hari. Menurut teori

pertumbuhan ekonomi Harrod-Domar, untuk mencapai pertumbuhan ekonomi jangka panjang yang kuat maka investasi merupakan hal yang penting, dan agar pelaku ekonomi dapat memperluas investasinya maka harus mempunyai tabungan. Hasil tersebut sejalan dengan penelitian Nurrahmania dan Khoiruddin (2022) yang tidak menemukan hubungan signifikan antara variabel pertumbuhan ekonomi dengan penyaluran KPR.

Hasil uji IRF menunjukkan bahwa penyaluran KPR merespon dengan baik guncangan satu standar deviasi pada variabel pertumbuhan ekonomi dengan meningkat sebesar 5,194528 persen pada triwulan II. Guncangan ini mulai stabil pada periode ke-13, setelah mengalami fluktuasi. Penyaluran KPR senantiasa merespons positif gejolak pertumbuhan ekonomi dengan baik, sehingga pertumbuhan ekonomi yang meningkat akan mendorong peningkatan penyaluran kredit. Dari hasil uji FEDV pada triwulan kedua pertumbuhan ekonomi memberikan pengaruh sebesar 17,80 persen dan terus memberikan pengaruh yang fluktuasi hingga akhir periode.

3. Pengaruh BI Rate dalam Jangka Panjang dan Pendek Terhadap Penyaluran KPR

Dari hasil estimasi dalam jangka panjang nilai t-statistik untuk variabel BI Rate sebesar -6,82736 lebih tinggi jika dibandingkan dengan nilai t-hitung. Artinya variabel BI rate memiliki dampak yang bersifat negatif pada penyaluran kredit pemilikan rumah (KPR) di provinsi NTT dalam jangka panjang. Pengaruh negatif dan signifikan suku bunga terhadap penyaluran KPR terjadi karena ketika suku bunga meningkat secara tidak langsung akan meningkatkan biaya angsuran, dampaknya cicilan yang harus ditanggung oleh peminjam semakin besar. Menurut teori permintaan uang Keynes, tingkat suku bunga dipengaruhi oleh jumlah uang beredar, sehingga tingkat suku bunga akan naik seiring dengan peningkatan jumlah uang yang beredar. Tingginya suku bunga akan menurunkan permintaan kredit karena pada saat suku bunga meningkat masyarakat akan mengalihkan dana mereka untuk kebutuhan lain dari pada mengambil cicilan dengan bunga yang tinggi. Akibatnya, masyarakat menjadi enggan membeli rumah atau berinvestasi. Selain itu, peningkatan suku bunga dapat meningkatkan potensi kredit macet, sehingga bank menjadi lebih selektif dalam memberikan pinjaman. Hasil penelitian ini menguatkan temuan dari penelitian Adelia & Fazaalloh (2023).

Berdasarkan hasil estimasi nilai t-tabel adalah 2,039513, sedangkan nilai t-statistik untuk

variabel BI Rate adalah -1,48594. Ini menunjukkan bahwa BI Rate mempunyai dampak negatif tetapi tidak memiliki pengaruh yang cukup untuk mempengaruhi penyaluran kredit KPR di provinsi NTT dalam jangka pendek. Selain itu, banyak orang memilih membayar

secara tunai untuk pembelian rumah mereka dan menghindari pembayaran bunga kredit, yang dapat menaikkan harga rumah. Menurut teori Keynes, kenaikan suku bunga seharusnya menurunkan permintaan skredit, namun temuan ini bertentangan dengan gagasan bahwa suku bunga kredit dapat menurunkan permintaan kredit. Hasil penelitian ini menguatkan hasil penelitian yang dilakukan oleh Nurrahmania dan Khoiruddin (2022) yang juga menemukan bahwa suku bunga tidak memiliki pengaruh pada penyaluran kredit. Penemuan ini juga sejalan dengan penelitian Adelia & Fazaalloh pada tahun 2023 yang juga mengungkapkan bahwa suku bunga dalam jangka panjang memiliki pengaruh signifikan dan negatif pada penyaluran KPR, sedangkan suku bunga jangka pendek tidak berpengaruh pada penyaluran KPR.

Hasil uji IRF menunjukkan bahwa guncangan pada variabel BI Rate sebesar satu standar deviasi menyebabkan penyaluran KPR merespons negatif yang mulai terlihat dari triwulan kedua sebesar -2,75690 persen. Reaksi ini terus berubah hingga periode kesebelas, guncangan mulai stabil. Penyaluran kredit umumnya merespons negatif terhadap guncangan BI Rate atau suku bunga, sehingga kenaikan suku bunga cenderung menyebabkan penurunan dalam penyaluran KPR. Dari hasil uji FEDV BI rate mempengaruhi sebesar 5,01 persen pada triwulan kedua dan terus memberikan pengaruh yang fluktuasi hingga akhir priode.

4. Pengaruh LTV terhadap Penyaluran KPR dalam Jangka Panjang dan Pendek

Kebijakan LTV memiliki dampak positif namun tidak memiliki pengaruh yang cukup besar pada penyaluran KPR dalam jangka panjang, seperti hasil yang di tujukan dalam estimasi VECM. Hal ini disebabkan oleh tingginya rasio LTV yang menjadi pertimbangan bagi perbankan dalam menyalurkan kredit, terutama karena meningkatnya permintaan dari masyarakat golongan menengah ke bawah. Penyaluran kredit yang berlebihan dapat menyebabkan kenaikan harga yang tidak mencerminkan harga sebenarnya. Jika kenaikan kredit tidak diimbangi dengan kenaikan pendapatan, hal ini dapat memicu gagal bayar oleh masyarakat yang menggunakan jasa perbankan untuk membeli rumah, sehingga meningkatkan risiko kredit macet. Pertimbangan ini menjadi alasan bagi perbankan untuk menerapkan prinsip kehati-hatian dalam manajemen risiko dan kebijakan kredit.

Nilai t-statistik untuk variabel DLTV sebesar 3,06740 lebih besar bila dibandingkan dengan nilai t-tabel sebesar 2,039513 Ini mengindikasikan bahwa dalam jangka pendek, kebijakan LTV memiliki pengaruh signifikan dan positif pada penyaluran kredit KPR. Hal ini menunjukkan bahwa kebijakan pelonggaran LTV direspon positif oleh masyarakat dengan meningkatnya permintaan pembiayaan KPR, yang sejalan dengan tujuan Bank Indonesia

dalam meningkatkan kemampuan dan keinginan masyarakat untuk mengambil KPR. Temuan ini konsisten dengan teman penelitian yang dilakukan oleh Diayanti et al (2022), yang juga menemukan pengaruh yang positif serta signifikan dari variabel LTV kepada penyaluran kredit dan jangka pendek.

Temuan uji IFR menunjukkan bahwa guncangan satu standar deviasi terhadap variabel LTV menghasilkan reaksi positif terhadap penyaluran KPR. Variabel KPR mulai merepon guncangan pada triwulan kedua dengan besar guncangan 3,946873 persen, meskipun mengalami respons negatif pada triwulan ketiga. Namun, pada triwulan keempat, penyaluran KPR kembali merespons positif hingga periode ke-32. Guncangan dari variabel LTV mulai stabil pada periode ketigabelas, dan penyaluran KPR secara umum memberikan respons positif terhadap guncangan LTV. Dari hasil uji FEDV LTV mempengaruhi sebesar 10,27 persen pada triwulan kedua dan terus memberikan pengaruh yang fluktuasi terhadap penyaluran KPR hingga akhir periode.

SIMPULAN

Berdasarkan temuan dan analisis penelitian, dapat disimpulkan bahwa secara umum faktor inflasi, suku bunga, pertumbuhan ekonomi, dan kebijakan LTV mempunyai pengaruh yang berbeda-beda pada penyaluran kredit KPR, baik dalam periode waktu pendek maupun panjang.

DAFTAR PUSTAKA

- Adelia, P., & Fazaalloh, A. M. (2023). Determinan Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah di Indonesia. *Contemporary Studies in Economic, Finance, and Banking*, 02(2), 317–329.
- Aji, T. S. (2021). Pengaruh Rasio NPL, LDR, NIM, BOPO, dan CAR Terhadap Profitabilitas Bank BUMN di Indonesia. *BISEI: Jurnal Bisnis Dan Ekonomi Islam*, 6(2), 74-88
- Ayuningtyas, F. J. (2022). The Preferences For Housing Loan Demand In Indonesia Before and After The Loan-To-Value Policy Change. *Jurnal Ekonomi Bisnis Dan Kewirausahaan*, 11(2), 131.
- Ayuningtyas, F. Juniwati, & Astuti, P. I. (2018). Faktor Penentu Permintaan Rumah Tinggal Di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. *Jurnal Ekonomi & Studi Pembangunan*, 19(1), 85–90.
- Basuki, A.T. (2015). Regresi dalam Penelitian ekonomi dan Bisnis. Yogyakarta
- Dianty, H. N., Nursyamsiah, T., & Hasanah, Q. (n.d.). Pengaruh Guncangan Makroekonomi dan Kebijakan Pelonggaran Financing to Value terhadap Penyaluran KPR Syariah di Indonesia. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 8(03), 2725–2732.

- Djumhana.M. (2008) Asas-Asas Hukum Perbankan Indonesia Bandung: PT Citra Aditya Bakti,
- Gujarati, D. N. (2003). Basic econometrics. McGraw Hill.
- Ismail. (2010). Manajemen Perbankan (Dari Teori Menuju Aplikasi) (EDISI PERTAMA, Vol. 182). Prenadamedia Group .
- Jhingan, M. L. (2000). Ekonomi Pembangunan dan perencanaan . PT Raja Grafindo Perseda.
- Judisseno, R. K. (2005). Sistem Moneter dan Perbankan di Indonesia . Gramedia .
- Kasmir. (2012). Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya. PT. Rajawali Pers.
- Mey, V., Dan, C., & Ayem, S. (2020). Jurnal Indonesia Sosial Sains. In Jurnal Indonesia Sosial Sains (Vol. 2, Issue 3). www.idx.co.id
- Mishkin, F. (2017). Ekonomi Uang, Perbankan, dan Pasar Keuangan (BUKU 1). Pearson Education .
- Mentang, I. W., Lopian, A. L. C. P., & Kawung, G. M. (2023). Analisis Jumlah Penduduk, Pertumbuhan Ekonomi, BI Rate Dan Inflasi Terhadap Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Kredit Pemilikan Apartemen (KPA)(Studi Kasus Pt. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk). Jurnal Pembangunan Ekonomi Dan Keuangan Daerah, 24(4), 455-467.
- Messakh, S. R., Amtiran, P. Y., & Ratu, M. (2019). pengaruh inflasi dan suku bunga terhadap investasi dalam negeri di Indonesia. Journal of Management: Small and Medium Enterprises (SMEs), 8(1), 1-15.
- MUNIR, A. (2016). Ekonomika Makro (N. Atif, Ed.; REVISI III). PT. Refika Aditama.
- Nopirin. (2000). Ekonomi Moneter Buku I. BPFE.
- Peraturan Bank Indonesia (PBI) No.23/2/PBI/2021 Tentang Rasio LT m V Untuk Kredit Properti dan FTV Untuk Pembiayaan Properti.
- Purnamasari, K. (2020). Pengaruh ukuran bank, efisiensi, dana pihak ketiga, tipe kepemilikan, dan likuiditas terhadap penyaluran kredit pada Bank Umum Konvensional di Indonesia. Target: Jurnal Manajemen Bisnis, 2 (2), 227–236.
- Siravati,S.A (2018). Economics Development Analysis Journal Dampak Kebijakan Loan to Value dan Variabel Makroekonomi terhadap Permintaan Kredit Pemilikan Rumah. In Economics Development Analysis Journal (Vol. 7, Issue 4). Dipublikasikan.
- Sugiyono. (2011). Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan R&D. CV. Alfabeta
- Tanar, Y. I. M., Ballo, F. W., & Tungga, C. A. (2024). Pengaruh Loan To Value (LTV) dan Shock Variabel Makroekonomika terhadap Industri Properti di Indonesia. Jurnal Manajemen dan Ekonomi Kreatif, 2(2), 131-143.

