

ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KREDIT PEMILIKAN RUMAH DAN APARTEMEN (KPRA) DI INDONESIA 2010-2013

Indri Indah Suari (200912114)

ABSTRAK

This study aims to determine the factors that affect the volume of housing loans and apartments period 2010-2013. Object used is stated bank and Private National Bank (BUSN). The data used in this study were obtained from Laporan Perbankan Indonesia, Statistik Ekonomi, Badan Pusat Statistik (BPS) 2010-2013-3 monthly. Methods of data analysis using multiple linear regression to determine the effect of non-performing loans (NPL), the BI Rate, Inflation, Gross Domestic Product (GDP) and the Loan To Value (LTV) of the mortgage volume and apartments stated bank and Bank BUSN 2010-2013.

From the results of the analysis indicate that the non-performing loan (NPL), the BI Rate, Inflation, Gross Domestic Product (GDP) and the Loan To Value (LTV) significantly affects the volume of housing loans and apartment stated bank and Private National Bank (BUSN). In the stated banks are only variable inflation that not has a significant effect and the Private National Bank (BUSN) only Gross Domestic Product (GDP) has a significant effect.

Keywords: Non-Performing Loan (NPL), the BI Rate, Inflation, Gross Domestic Product (GDP), Loan To Value (LTV) and the volume of housing loans and apartments period 2010-2013.

1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu jenis kredit yang cukup populer. Hal ini terbukti pada krisis global yang terjadi pada tahun 2008. Krisis yang awal mulanya disebabkan oleh penyaluran kredit perumahan yang terlampaui tinggi ini mampu mengguncang perekonomian Amerika Serikat dan juga negara-negara di Eropa. Menurut *Outlook Ekonomi Indonesia 2009-2014* edisi Januari 2009, *subprime mortgage* merupakan istilah untuk kredit perumahan (*mortgage*) yang diberikan kepada debitur dengan sejarah kredit yang buruk atau belum memiliki sejarah kredit sama sekali, sehingga digolongkan sebagai kredit yang berisiko tinggi. Penyaluran *subprime mortgage* di AS mengalami peningkatan pesat mulai di bawah USD200 miliar pada

tahun 2002 hingga menjadi sekitar USD 500 miliar pada 2005. Kesalahan dalam pengelolaannya, menyebabkan *subprime mortgage* menjadi awal bencana krisis global yang melanda Amerika Serikat.

Berawal dari 15 Maret 2012, sektor *property* dan *real estate* di Indonesia menjadi perhatian serius pemerintah dan kalangan ekonomi perbankan dengan munculnya peraturan pemerintah mengenai besaran LTV (*Loan To Value*) dan DP (*Down Payment*). Peraturan pemerintah tersebut dituangkan dalam Surat Edaran Bank Indonesia No. 14 / 10 /DPNP perihal Penerapan Manajemen Risiko pada Bank yang Melakukan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah dan Kredit Kendaraan Bermotor yang dikeluarkan tanggal 15 Maret 2012.

Surat Edaran Bank Indonesia No. 14/ 10/ DPNP ini dimaksudkan untuk membatasi jumlah minimal dana yang dapat diberikan bank penyedia jasa pembiayaan untuk kepemilikan rumah dan kendaraan bermotor. Pada Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) jumlah pemberian pinjaman adalah 70% dari nilai bangunan. Dengan kata lain, penerima KPR wajib membayarkan dimuka setidaknya 30% dari nilai bangunan. Aturan tersebut diperkirakan akan berdampak pada volume penjualan, baik penjualan unit rumah maupun penjualan unit kendaraan bermotor. Hal itu mengacu pada menurunnya daya beli konsumen akibat meningkatnya pembayaran di muka. Terlebih lagi peran pemerintah yang dalam hal ini bukan sebagai regulator yang menyokong daya beli masyarakat, namun sebagai regulator yang membatasi daya beli masyarakat.

Pada penelitian Daymas Ryan Dipo dan Subiakto Soekarno (2012) yang berjudul “*Business Cycle and Sectoral Performance: A Study on Indonesian Capital Market from Period of 2002 – 2011*” membuktikan bahwa siklus bisnis menunjukkan bahwa sektor properti menunjukkan performa terbaik. Sehingga peneliti tertarik untuk meneliti faktor-faktor yang mempengaruhi kredit pemilikan rumah dan apartemen.

KPR sebagai suatu sistem pelunasan dalam proses pemilikan rumah, tentunya tidak terlepas dari peranan bank/lembaga keuangan sebagai pihak kreditur (pemberi kredit). Berbeda dengan sistem kepemilikan rumah melalui cara pelunasan lain, seperti sistem tunai dan angsuran bukan KPR, maka sistem pemilikan rumah melalui KPR ataupun KPA (Kredit Pemilikan Apartemen) sangat dipengaruhi oleh kebijakan-kebijakan bank/lembaga keuangan, otoritas moneter negara (bank sentral/Bank Indonesia), serta lebih jauh lagi dipengaruhi oleh kondisi perekonomian negara secara keseluruhan.

1.2 Batasan Masalah

Penelitian ini akan menguji faktor- faktor yang mempengaruhi kredit pemilikan rumah (KPR) dan apartemen (KPRA) dari tahun 2010-2013:3 serta membandingkan Bank Persero dan Bank Umum Swasta Nasional.

1.3 Rumusan Masalah

1. Apakah laju inflasi berpengaruh terhadap volume kredit pemilikan rumah (KPR) dan apartemen (KPRA) ?
2. Apakah produk domestik bruto berpengaruh terhadap volume kredit pemilikan rumah (KPR) dan apartemen (KPRA) ?
3. Apakah *BI Rate* berpengaruh terhadap volume kredit pemilikan rumah (KPR) dan apartemen (KPRA) ?
4. Apakah *Non Performing Loan (NPL)* berpengaruh terhadap volume kredit pemilikan rumah (KPR) dan apartemen (KPRA) ?
5. Apakah *Loan To Value (LTV)* berpengaruh terhadap volume kredit pemilikan rumah (KPR) dan apartemen (KPRA) ?

II. LANDASAN TEORI

2.1 Tinjauan Pustaka

2.1.1 Pengertian Bank

Menurut Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 perubahan dari Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan, yang menyatakan bahwa bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup orang banyak.

2.1.1 Pengertian Kredit

Dalam Undang-Undang BI No. 10 tahun 1998 yang merupakan revisi dari Undang-Undang Perbankan No. 07 Tahun 1992, tentang perbankan mendefinisikan kredit sebagai berikut : "*kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga*".

2.1.2 Kredit Perumahan

Dalam peraturan direksi PT Bank Tabungan Negara No : 15/PD/BKR/0590 tentang kredit pemilikan rumah, kredit pemilikan rumah (KPR) adalah kredit yang diberikan

bank untuk membantu anggota masyarakat guna membeli sebuah rumah berikutan tanah untuk dimiliki dan dihuni sendiri. Jenis kredit pemilikan rumah (KPR) :

a. KPR Subsidi

Yaitu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki.

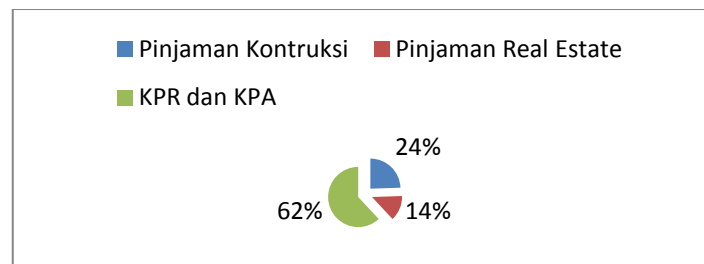
b. KPR Non Subsidi

Yaitu KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.

Proses pemilikan tempat tinggal/rumah melalui kredit pemilikan rumah dan apartemen (KPRA) tentunya berkaitan dengan industri bidang properti, dan saat ini maraknya industri properti tidak terlepas dari dukungan pembiayaan industri perbankan dalam bentuk kredit properti. Dilihat dari komposisinya, kredit properti terdiri dari tiga jenis kredit, yaitu kredit konstruksi, kredit *real estate* serta kredit pemilikan rumah dan apartemen (KPRA).

Gambar 2.1

Komposisi Kredit Properti Indonesia per Desember 2012



Sumber : SEKI, Bank Indonesia

2.2 Pengaruh Variabel Independen terhadap Variabel Dependen

2.2.1 Hubungan NPL terhadap VKPRA

Untuk menghindari risiko ini, perlu perhatian dalam penyusunan perencanaan kredit agar kredit-kredit yang dipasarkan tersebut dapat tepat arah hingga mengurangi kegagalan dalam pemberian kredit itu sendiri. Jika NPL perbankan tinggi, bank harus melakukan penyediaan pencadangan yang lebih besar sehingga hal ini sangat mempengaruhi besarnya ekspansi kredit (Muljono:2001). Akibat tingginya NPL

perbankan harus menyediakan pencadangan yang lebih besar sehingga pada akhirnya modal bank ikut terkikis.

KPRA pada umumnya merupakan kredit yang memiliki jangka waktu jatuh tempo cukup panjang/lama. Dalam Wibowo (2008), perbankan cenderung bersikap *backward looking* (melihat kondisi periode sebelumnya), sehingga tingginya NPL akan diikuti oleh rendahnya penyaluran KPRA, atau dengan kata lain meningkatnya NPL akan membuat perbankan atau penyedia jasa kredit lebih berhati-hati atau bahkan mengurangi jumlah penyaluran kreditnya termasuk untuk KPRA.

Namun menurut Mudrajad (2011) pelajaran di berbagai negara menunjukkan bahwa kredit macet yang melonjak secara tajam akan mempengaruhi penawaran kredit. Akan tetapi pada kondisi puncak siklus bisnis, tidak akan menekan penawaran kredit. Kondisi semacam ini, pemotongan supply kredit akan menyulut menurunnya siklus bisnis.

2.2.2 Hubungan BI Rate Terhadap VKPRA

Pada jalur suku bunga, perubahan *BI Rate* mempengaruhi suku bunga deposito dan suku bunga kredit perbankan. Apabila perekonomian sedang mengalami kelesuan, Bank Indonesia dapat menggunakan kebijakan moneter yang ekspansif melalui penurunan suku bunga untuk mendorong aktifitas ekonomi. Penurunan suku bunga *BI Rate* menurunkan suku bunga kredit sehingga permintaan akan kredit dari perusahaan dan rumah tangga akan meningkat.

2.2.3 Hubungan Inflasi Terhadap VKPRA

Judisseno (2005) bahwa inflasi adalah proses kenaikan harga unit barang secara terus menerus. Sehingga dapat disimpulkan bahwa tanpa ada kestabilan ekonomi, perekonomian akan bekerja secara tidak efisien. Dalam kondisi ada inflasi yang deras, jelas investasi tidak akan terjadi dan menyebabkan permintaan kredit akan turun, bahkan kegiatan investasi akan berubah menjadi spekulasi, produksi berkurang dan sangat besar kemungkinannya diikuti oleh gejolak sosial dan politik yang tidak menguntungkan.

2.2.4 Hubungan PDB Terhadap VKPRA

Teori sinergi Klasik-keynessian dalam Judiseno (2005) mengatakan “*Konsekuensi logis peningkatan Pendapatan Masyarakat yang tercermin dalam Pendapatan Nasional, secara otomatis akan meningkatkan fungsi tabungan masyarakat. Semakin besar tabungan masyarakat, sebagai dana yang tersedia untuk dipinjamkan (loanable fund), mendorong kecenderungan investasi yang lebih besar.*”

Kemampuan daya beli atau jumlah pendapatan masyarakat akan sangat berpengaruh terhadap pola konsumsi dan volume konsumsi dari suatu barang dan jasa yang diperlukan (Muljono:2001). Hal ini menggambarkan volume kredit perumahan dan apartemen juga dipengaruhi oleh jumlah pendapatan masyarakat.

2.2.5 Hubungan LTV Terhadap VKPRA

Pinjaman hipotik mensyaratkan pembayaran uang muka, yaitu bagian dari harga jual. Menurut Ktut Silvanita (2009) tanpa uang muka, peminjam memiliki insentif untuk tidak melanjutkan pinjaman dan meninggalkan rumah atau *real estate* yang dibeli tanpa kerugian apapun (yang merupakan bahaya moral). Dalam surat edaran Bank Indonesia No.14/10/DPNP membatasi jumlah dana yang dapat diberikan bank dalam pembiayaan kredit perumahan dan apartemen sebesar 70% dari nilai agunan. Surat Edaran (SE) BI Nomor 14/10/DPNP tanggal 15 Maret 2012, diperkirakan akan menurunkan daya beli konsumen akibat meningkatnya pembayaran di muka. Terlebih lagi peran pemerintah yang dalam hal ini bukan sebagai regulator yang menyokong daya beli masyarakat, namun sebagai regulator yang membatasi daya beli masyarakat.

2.3 Penelitian Terdahulu

Penelitian Taylor (2007) berjudul: *Housing and Monetary Policy*, menggunakan uji kausalitas Granger dua arah membuktikan adanya hubungan interaksi yang erat antara tingkat inflasi harga perumahan dengan pembangunan perumahan.

Penelitian yang dilakukan oleh Wibowo (2008) yang bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen (KPRA) serta pengaruhnya terhadap *Business Cycle* di Indonesia. Penelitian ini dilakukan dengan mengamati 9 variabel makroekonomi. Variabel-variabel tersebut yaitu: inflasi, total kredit, konsumsi rumah tangga, Produk Domestik Bruto (PDB, Indeks Harga Saham Gabungan, NPL, Kurs, *Quasy Money* (M2), dan suku bunga SBI. Dalam penelitian ini menghasilkan Total kredit perbankan (TKR), inflasi (INF), IHSG, NPL, suku bunga SBI, nilai tukar (kurs) secara statistik berpengaruh signifikan terhadap volume KPRA. Rumah tangga (KRT), *quasy money* (M2) dan PDB riil secara statistik tidak berpengaruh signifikan terhadap volume KPRA .

Menurut Murtiningsih (2009) yang berjudul Analisis Dampak Guncangan Variabel Makro terhadap Variabel Makro terhadap Investasi Bisnis Properti di Indonesia. Faktor-faktor yang berpengaruh secara signifikan terhadap investasi bisnis properti yaitu nilai kapitalisasi proyek properti, tingkat inflasi dan *Non Performing Loan* (NPL). Dari ketiga

variabel tersebut, variabel NKPP dan INF berpengaruh signifikan dalam jangka pendek dan variabel NPL berpengaruh signifikan dalam jangka panjang. Adapun variabel-variabel yang tidak berpengaruh terhadap investasi bisnis properti baik dalam jangka pendek ataupun jangka panjang adalah Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG), suku bunga SBI, pertumbuhan ekonomi, nilai tukar nominal dan total kredit properti (TKP).

Anggriawan Perdana Hamzah (2010) yang berjudul Analisis Komparatif Statik terhadap Permintaan Kredit pada Bank Syariah dan Bank Konvensional di Makassar (Periode 2001 – 2010). Penelitian ini menghasilkan PDRB berpengaruh positif terhadap permintaan kredit Bank Konvensional, sedangkan suku bunga dengan tingkat inflasi berpengaruh negatif terhadap permintaan kredit pada Bank Konvensional. PDRB berpengaruh positif terhadap permintaan kredit Bank Syariah, sedangkan bagi hasil dengan tingkat inflasi berpengaruh negatif terhadap permintaan kredit pada Bank Syariah.

Pratami Gapuri Jayani (2012) Pengaruh Pendapatan per Kapita, Jumlah Rumah Tangga dan Inflasi terhadap permintaan Rumah Sederhana bersubsidi di Jawa Timur tahun 2009-2011. Hasil penelitian ini adalah pendapatan per kapita, jumlah rumah tangga dan tingkat inflasi, secara parsial yang berpengaruh signifikan terhadap permintaan rumah sederhana di Provinsi Jawa Timur pada tahun 2009-2011.

Hendrik Baitulloh (2010) Analisis pengaruh aplikasi kredit, tingkat suku bunga dan tingkat inflasi terhadap pertumbuhan kredit kepemilikan rumah (KPR) di Bank Danamon Indonesia, Tbk Cabang Kuningan. Penelitian ini menghasilkan aplikasi kredit dan tingkat suku bunga mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap pertumbuhan kredit kepemilikan rumah (KPR) variabel tingkat inflasi tidak mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap pertumbuhan kredit kepemilikan rumah (KPR).

Mohamad Hasanudin dan Prihatiningsih (2010), Analisis pengaruh dana pihak ketiga, tingkat suku bunga kredit, non performing loan (NPL), dan tingkat inflasi terhadap penyaluran kredit bank Perkreditan Rakyat (BPR) di Jawa tengah. Terdapat pengaruh positif antara Dana Pihak Ketiga terhadap penyaluran kredit BPR. Terdapat pengaruh yang negatif tetapi tidak signifikan antara variabel tingkat suku bunga kredit dengan penyaluran kredit BPR, Terdapat pengaruh yang positif tetapi tidak signifikan antara variabel *Non Performance Loan* dengan penyaluran kredit BPR. Terdapat pengaruh yang positif tetapi tidak signifikan antara variabel tingkat inflasi dengan penyaluran kredit BPR., Terdapat pengaruh yang negatif dan signifikan antara variabel tingkat risiko kredit dengan penyaluran kredit BPR.

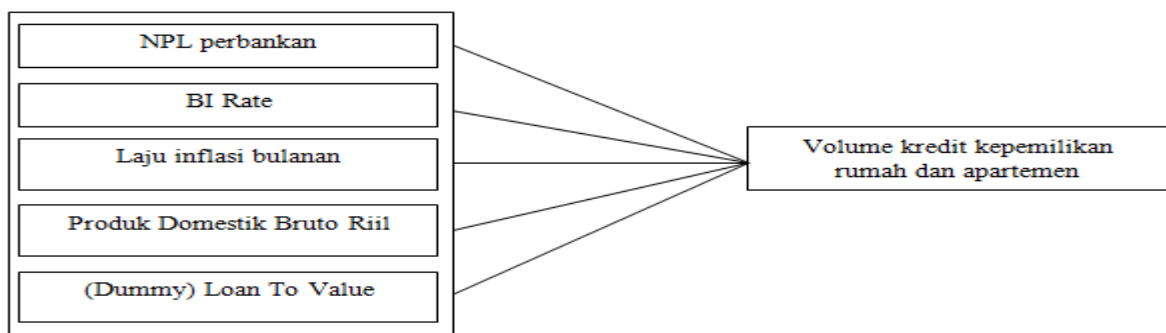
Oktaviani et.al. (2012) Pengaruh DPK,ROA,NPL,CAR dan jumlah SBI terhadap penyaluran kredit perbankan (studi Bank Umum *Go Public* di Indonesia 2008-2011). Dimana DPK,ROA,CAR,NPL dan SBI,DPK dan CAR berpengaruh positif dan signifikan terhadap kredit perbankan. SBI berpengaruh negatif dan signifikan terhadap kredit perbankan. ROA,NPL tidak berpengaruh terhadap kredit perbankan.

Sesy rizkiyanti Oktavia (2010), Analisis pengaruh bi rate, inflasi dan jumlah uang beredar terhadap capital adequacy ratio dan implikasinya terhadap penawaran kredit modal kerja bank umum swasta nasional (periode 2004 sampai dengan 2009). Penelitian ini menghasilkan Bi rate, inflasi dan uang beredar memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap penawaran kredit.

Dias Satria et.al (2007), Determinasi penyaluran kredit bank umum di Indonesia periode 2006-2009. Menghasilkan CAR,ROA dan SBI berpengaruh secara signifikan terhadap kredit. NPL,BOPO,DPK dan market share tidak berpengaruh signifikan terhadap kredit.

2.4 Kerangka Penelitian

Gambar 2.2
Kerangka pemikiran



2.5 Hipotesis

Hipotesis 1 :

Ho1 :Tidak terdapat pengaruh yang signifikan antara NPL dan volume kredit pemilikan rumah dan apartemen

Ha1 :Terdapat pengaruh yang signifikan antara NPL dan volume kredit pemilikan rumah dan apartemen

Hipotesis 2 :

Ho2 :Tidak terdapat pengaruh yang signifikan antara BI Rate dan volume kredit pemilikan rumah dan apartemen

Ha2 :Terdapat pengaruh yang signifikan antara BI Rate dan volume kredit pemilikan rumah dan apartemen

Hipotesis 3 :

Ho3 :Tidak terdapat pengaruh yang signifikan antara inflasi dan volume kredit pemilikan rumah dan apartemen

Ha3 :Terdapat pengaruh yang signifikan antara inflasi dan volume kredit pemilikan rumah dan apartemen

Hipotesis 4 :

Ho4 :Tidak terdapat pengaruh yang signifikan antara PDB dan volume kredit pemilikan rumah dan apartemen

Ha4 :Terdapat pengaruh yang signifikan antara PDB dan volume kredit pemilikan rumah dan apartemen

Hipotesis 5 :

Ho5 :Tidak terdapat pengaruh yang signifikan antara *Loan To Value* (LTV) dan volume kredit pemilikan rumah dan apartemen

Ha5 :Terdapat pengaruh yang signifikan antara *Loan To Value* (LTV) dan volume kredit pemilikan rumah dan apartemen

III. METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Objek Penelitian

Penelitian ini merupakan studi deskriptif, penelitian yang menjelaskan variabel dalam situasi yang menarik dan menganalisis bagaimana pengaruh data variabel terhadap variabel lainnya. Berdasarkan waktu penelitian, maka data penelitian ini adalah *time series* bulanan dari tahun 2010 – 2013:3. Penelitian ini menggunakan populasi seluruh bank yang masuk dalam kelompok Bank Persero dan Bank Umum Swasta Nasional dalam statistik Bank Indonesia.

3.2 Teknik Pengumpulan Data

Tabel 3.1

Data (Jenis Variabel Data), Simbol, Satuan, dan Sumber Data

Variabel	Simbol	Satuan	Sumber
Volume Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen	VKPRA	Milyar Rupiah (Rp)	Bank Indonesia
NPL perbankan	NPL	Milyar Rupiah (Rp)	Bank Indonesia
BI Rate	BIR	Persen (%)	Bank Indonesia
Laju inflasi bulanan	INF	Persen (%)	Badan Pusat Statistik

Produk Domestik Bruto Riil	PDB	Milyar Rupiah (Rp)	Bank Indonesia
Loan To Value (Dummy)	LTV	Dummy	Bank Indonesia

Sumber : data diolah

3.3 Populasi dan sampel

Penelitian ini menggunakan metode sensus dimana keseluruhan Bank Persero dan Bank Umum Swasta Nasional yang terdapat dalam periode penelitian dijadikan sebagai obyek penelitian. Penelitian menggunakan 39 waktu amatan ($N = 39$) (bulan Januari 2010 – Maret 2013).

3.4 Operasionalisasi Variabel

Variabel yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari lima variabel independen, yaitu laju inflasi bulanan, produk domestik bruto, suku bunga SBI, *Non Performing Loan* (NPL), *Loan To Value* (LTV) dan satu variabel dependen, yaitu volume kredit pemilikan rumah dan apartemen. Masing-masing variabel penelitian secara operasional dapat didefinisikan sebagai berikut :

3.4.1 Variabel Independen

Variabel independen disebut juga dengan variabel bebas. Menurut Uma Sekaran (2011), variabel bebas merupakan variabel yang mempengaruhi variabel variabel terikat. Variabel independen dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. NPL perbankan

Bank komersial berperan dalam menciptakan uang giral melalui pemberian kredit. Perbankan yang sehat akan membuat penciptaan uang giral berjalan mulus, ditunjukkan dengan rendahnya kredit macet (*Non Performing Loan*). Sebaliknya, meningkatnya kredit macet menurunkan aset bank, dan dapat menyebabkan bank menjadi kurang sehat. Pada penelitian ini NPL diperoleh dari Statistik Perbankan Indonesia (SPI) yang terdapat dalam *website* BI berupa satuan miliar.

2. BI Rate

Suku bunga BI adalah suku bunga pinjaman antar bank dari dana yang disimpan bank di bank sentral. Suku bunga sangat penting dalam menjalankan kebijakan moneter, karena bank sentral dapat mempengaruhinya secara langsung. Dengan demikian, tinggi rendahnya suku bunga BI dapat menjadi indikasi keberhasilan bank sentral dalam menjalankan kebijakan moneter. Operasi pasar terbuka, bunga diskonto, dan cadangan minimum adalah instrumen utama bank sentral dalam mempengaruhi suku bunga *BI*.

Dalam pinjaman diskonto, bila bank sentral menurunkan tingkat diskonto, maka permintaan terhadap pinjaman diskonto meningkat sehingga meningkatkan cadangan (Ktut Silvanita : 2009). Pada penelitian ini BI Rate diperoleh dari Statistik Perbankan Indonesia (SPI) yang terdapat dalam *website* BI berupa satuan persentase (%).

3. Laju inflasi bulanan

Dalam buku Mankiw (2008), teori kuantitas uang menyatakan bahwa bank sentral, yang mengawasi jumlah uang beredar, memiliki kendali tertinggi atas tingkat inflasi. inflasi merupakan suatu keadaan perekonomian yang ditandai dengan naiknya harga barang dan jasa secara cepat sehingga mengakibatkan turunnya daya beli masyarakat yang sering pula diikuti dengan menurunnya tingkat tabungan dan atau investasi karena meningkatnya konsumsi masyarakat dan hanya sedikit untuk tabungan jangka panjang. Pada penelitian ini Inflasi diperoleh dari data ekonomi yang terdapat dalam *website* Badan Pusat Statistik (BPS) berupa satuan persentase (%).

4. Produk Domestik Bruto Riil

Menurut Mankiw (2008) Produk Domestik Bruto (PDB) adalah nilai pasar semua barang dan jasa akhir yang diproduksi dalam perekonomian selama kurun waktu tertentu. Dalam hal ini PDB diproyeksikan dengan laju pertumbuhan produk domestik bruto atas dasar konstan 2000 menurut lapangan usaha yang sebenarnya telah tersedia dari statistik ekonomi Bank Indonesia (SEKI) yang terdapat dalam *website* BI berupa satuan miliar. Pada Statistik Ekonomi Bank Indonesia (SEKI) data PDB tersedia dalam bentuk triwulan, sehingga peneliti menggunakan metode Interpolasi Data untuk mendapatkan data bulanan. Sisipan metode (interpolasi) digunakan untuk menentukan nilai sekarang atau masa depan ketika faktor tepat tidak muncul di salah satu nilai sekarang atau masa depan (www.microsoft.com). Interpolasi mengasumsikan bahwa perubahan antara dua nilai linier dan kesalahan margin tidak penting. Berikut rumus *Microsoft Excel* formula dalam melakukan linier interpolasi yang dikerjakan dalam excell :

- a. $=(\text{End}-\text{Start})/(\text{Row}(\text{End})-\text{Row}(\text{Start}))$, buatlah formula ini di sebelah data Start.
- b. $=\text{Start}+\$B\1 , buatlah formula ini dibawah data start.

5. Loan To Value

Loan to Value (LTV) merupakan kebijakan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia untuk membatasi jumlah kredit konsumtif di Indonesia. Pada penelitian ini, LTV merupakan variabel dummy dimana tanda “0” adalah LTV sebelum diterapkan Surat Edaran Bank Indonesia No. 14 / 10 /DPNP dan tanda “1” adalah setelah diterapkan Surat Edaran Bank Indonesia No. 14 / 10 /DPNP. Surat Edaran Bank Indonesia No. 14 / 10 /DPNP mengatur batas LTV pemberian kredit KPRA maksimal 70%.

3.4.2 Variabel Dependen

Variabel dependen dapat disebut juga dengan variabel terikat. Variabel terikat merupakan variabel yang menjadi perhatian utama bagi peneliti (Uma Sekaran : 2011). Variabel dependen dalam penelitian ini adalah volume kredit pemilikan rumah dan apartemen.

Menurut ketentuan Bank Indonesia, Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Data VKPRA yang didapat dalam penelitian ini didapat dari situs BI yaitu statistik perbankan Indonesia.

3.5 Model Penelitian

$$\ln VKPRA_t = \alpha + \beta_1 \ln NPL_{t-1} + \beta_2 BIR_{t-1} + \beta_3 INF_{t-1} + \beta_4 \ln PDB_{t-1} + \beta_5 D_{t-1} + \epsilon_t$$

$\ln VKPRA_t$ = Volume kredit pemilikan rumah dan apartemen pada pengamatan t

$\beta_1 \ln NPL_{t-1}$ = NPL perbankan pada pengamatan sebelum t

$\beta_2 BIR_{t-1}$ = Suku bunga SBI 1 Bulan pada pengamatan sebelum t

$\beta_3 INF_{t-1}$ = laju inflasi bulanan pada pengamatan sebelum t

$\beta_4 \ln PDB_{t-1}$ = Produk Domestik Bruto Riil pada pengamatan sebelum t

$\beta_5 D_{t-1}$ = LTV

0 = Sebelum LTV ditetapkan

1 = Setelah LTV ditetapkan

α = Konstanta

ϵ_t = variabel gangguan pada periode pengamatan t

3.6 Metode Analisis Data

Analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan metode Analisis Regresi Linear Berganda. Metode Analisis Regresi Linear Berganda digunakan untuk mengukur pengaruh antara lebih dari satu variabel bebas terhadap variabel terikat. Sebelum melakukan analisis tersebut, terlebih dahulu dilakukan Uji Asumsi Klasik untuk mengetahui apakah hasil estimasi regresi yang dilakukan benar-benar bebas dari adanya gejala heteroskedastisitas, gejala multikolinearitas, dan gejala autokorelasi (Widarjono, 2009).

IV. ANALISIS DATA

4.1 Gambaran Umum Objek Penelitian

Hingga tahun 2012, terdapat 120 bank yang berada dalam otoritas Bank Indonesia (Laporan Pengawasan Perbankan, 2012), dengan rincian sebagai berikut :

1. Bank Persero sebanyak 4 Bank
2. Bank Umum Swasta Nasional Devisa sebanyak 36 Bank
3. Bank Umum Swasta Non Devisa sebanyak 30 Bank
4. Bank Pembangunan Daerah sebanyak 26 Bank
5. Bank Campuran sebanyak 14 Bank
6. Bank Asing sebanyak 10 Bank

Pada penelitian kali ini, peneliti mengamati dua dari enam jenis kelompok kategori bank menurut Direktori Perbankan Indonesia. Objek yang digunakan dalam penelitian ini ialah seluruh bank yang termasuk dalam kelompok Bank Persero dan Bank Umum Swasta Nasional Devisa. Penulis menggunakan sampel perusahaan yang termasuk dalam kelompok Bank Persero dan Bank Umum Swasta Nasional Devisa dikarenakan kedua kelompok bank tersebut menyediakan kredit perumahan dan apartemen yang paling besar.

4.2 Analisis Data Bank Persero dan Bank BUSN

Tabel 4.1 Hasil Uji Regresi Berganda Bank Persero

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	-3.833425	1.655669	-2.315333	0.0270
NPL	0.375766	0.116863	3.215447	0.0029
BIR	-0.250734	0.068110	-3.681316	0.0008
INF	-0.008363	0.029180	-0.286587	0.7762
PDB	0.897375	0.129691	6.919333	0.0000
LTV	-0.008839	0.061338	-0.144099	0.8863
R-squared	0.927202	Mean dependent var		11.25864
Adjusted R-squared	0.916172	S.D. dependent var		0.251630
S.E. of regression	0.072855	Akaike info criterion		-2.260067

Sum squared resid	0.175157	Schwarz criterion	-2.004134
Log likelihood	50.07130	Hannan-Quinn criter.	-2.168240
F-statistic	84.06182	Durbin-Watson stat	1.378341
Prob(F-statistic)	0.000000		

Tabel 4.2 Hasil Uji Regresi Berganda Bank BUSN

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	-13.62982	3.340789	-4.079821	0.0003
NPL	-0.148829	0.147152	-1.011392	0.3199
BIR	-0.011003	0.045284	-0.242985	0.8097
INF	-0.006203	0.013040	-0.475676	0.6378
PDB	1.829546	0.221104	8.274596	0.0000
LTV	0.035717	0.037904	0.942292	0.3536
AR(1)	0.675546	0.140634	4.803581	0.0000
R-squared	0.984788	Mean dependent var	11.23865	
Adjusted R-squared	0.981746	S.D. dependent var	0.213000	
S.E. of regression	0.028778	Akaike info criterion	-4.089751	
Sum squared resid	0.024845	Schwarz criterion	-3.784983	
Log likelihood	82.66039	Hannan-Quinn criter.	-3.982306	
F-statistic	323.6904	Durbin-Watson stat	2.095129	
Prob(F-statistic)	0.000000			

Hasil analisis yang dihasilkan dari penelitian ini membuktikan bahwa kelima variabel independen yang terdapat dalam penelitian menunjukkan hubungan yang signifikan terhadap variabel bebas yang digunakan. Hal ini mengindikasikan bahwa Non Performing Loan (NPL), BI Rate, Inflasi, produk domestik bruto (PDB) dan Loan To Value (LTV) berhubungan secara signifikan terhadap volume kredit perumahan dan apartemen yang terjadi pada objek penelitian.

1. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa adanya signifikansi antara Non Performing Loan (NPL) terhadap volume kredit perumahan dan apartemen (VKPRA) pada Bank Persero sedangkan pada Bank BUSN tidak signifikan. Pada bank Persero NPL berkorelasi positif dan signifikan. Hal ini sesuai dengan pendapat Mudrajad bahwa kredit macet yang melonjak tidak akan mempengaruhi penawaran kredit jika berada pada kondisi puncak siklus bisnis. Dalam penelitian Daymas et,al membuktikan bahwa performa sektor properti berada pada performa yang paling bagus pada tahun 2002-2011. Koefisien positif pada NPL juga bisa diindikasikan sebagai salah satu strategi bank dalam memperkecil NPL. Strategi ini menekan NPL dengan tetap melakukan ekspansi kredit.

Berbeda pada bank BUSN dimana hasil penelitian ini menunjukkan bahwa NPL berkorelasi negatif dan tidak signifikan. Hasil koefisien penelitian ini sesuai dengan teori Muljono dan Wibowo bahwa NPL berpengaruh negatif yaitu jika NPL naik akan mempengaruhi besarnya ekspansi kredit karena meningkatnya NPL akan membuat perbankan atau penyedia jasa kredit lebih berhati-hati atau bahkan mengurangi jumlah penyaluran kreditnya termasuk untuk KPRA. Sedangkan menurut Wibowo, perbankan cenderung bersikap *backward looking* (melihat kondisi periode sebelumnya), sehingga tingginya NPL akan diikuti oleh rendahnya penyaluran KPRA, atau dengan kata lain meningkatnya NPL akan membuat perbankan atau penyedia jasa kredit lebih berhati-hati atau bahkan mengurangi jumlah penyaluran kreditnya termasuk untuk KPRA.

Penelitian ini tidak berbeda dengan jurnal yang ditulis oleh Dias Satria et.al dan Oktaviani et.al yang mengatakan bahwa NPL tidak signifikan terhadap penyaluran kredit bank umum. Pada jurnal ini menganalisis bahwa hal ini bisa terjadi karena disebabkan oleh *implicit guarantee* yang disebabkan peran Lembaga Penjamin Simpanan (LPS). Peran lembaga penjamin simpanan ini yaitu menjamin risiko perbankan. Keadaan kompetisi yang semakin ketat dalam industri perbankan, memberikan sebuah implikasi kebijakan internal perbankan yang reaktif dan berbeda-beda sehingga memberikan pengaruh lain terhadap penentuan kredit. Kompetisi yang ketat menyebabkan tidak diindahkannya warning NPL. Tidak signifikannya variabel ini juga terbukti dengan rata-rata volume kredit perumahan dan apartemen yang meningkat.

2. Hasil penelitian BI Rate terhadap volume kredit perumahan dan apartemen (VKPRA) juga menunjukkan perbedaan pada analisis bank Persero dan bank BUSN. Pada bank Persero BI Rate menunjukkan signifikansi, berbeda dengan bank BUSN. Hasil penelitian ini tidak berbeda dengan penelitian Anggriawan, bahwa suku bunga tidak berpengaruh signifikan terhadap permintaan kredit. Hal ini bisa terjadi karena karakteristik bank tersebut. Sesuai dengan jurnal Moch Doddy Ariefianto et.al yang menyatakan bahwa bank Persero cenderung *risk averse* dan bank BUSN cenderung *risk taker*. Tidak signifikannya BI Rate pada Bank BUSN didukung oleh artikel yang diungkapkan oleh Ketua Umum Perhimpunan Bank-bank Umum Nasional (Perbanas) Sigit Pramono. Dalam artikel ini menyatakan bahwa Perbankan tidak akan serta merta menaikkan

suku bunga dana dan kredit meskipun suku bunga acuan atau BI rate mengalami kenaikan.

Selama ini ada posisi yang kaku antara pengaruh suku bunga acuan terhadap bunga dana dan kredit, dimana saat suku bunga acuan turun, bunga bank ikut turun dengan arah yang sama. Jadi, jika bunga acuan naik, maka diproyeksikan bunga dana dan kredit tidak akan serta merta naik. Kenaikan atau penurunan suku bunga dana dan kredit tetap akan ditentukan oleh persaingan perbankan. Seperti misalnya bank lain bunga kredit lebih rendah, maka dari pada di tinggal nasabah, maka bank lain tidak menaikkan.

3. Pada penelitian ini inflasi sama-sama berkorelasi negatif dan tidak signifikan pada bank Persero dan bank BUSN. Tidak signifikan nya inflasi pada penelitian dikarenakan pada masa penelitian variabel ini tidak terlalu bergejolak sehingga tidak adanya pengaruh variabel ini terhadap volume kredit perumahan dan apartemen.
4. Variabel produk domestik bruto (PDB) pada penelitian ini sama-sama berpengaruh positif dan signifikan. Hal ini menunjukkan bahwa volume kredit perumahan dan apartemen direspon positif oleh produk domestik bruto (PDB). Nilai dari PDB mencerminkan tingkat pendapatan, dan tingkat pendapatan yang tinggi akan meningkatkan pendapatan masyarakat, selanjutnya tingkat pendapatan masyarakat yang tinggi tersebut akan memperbesar permintaan terhadap barang-barang dan jasa (meningkatkan permintaan agregat). Dengan kata lain apabila pendapatan bertambah tinggi maka permintaan kredit perumahan dan apartemen yang bisa digunakan untuk konsumsi maupun investasi akan bertambah tinggi pula. Selain itu kenaikan PDB mencerminkan bahwa adanya kenaikan pertumbuhan ekonomi, kenaikan pertumbuhan ekonomi ini mengindikasikan adanya penambahan besarnya pasar (market size).
5. Pada penelitian ini Loan to Value (LTV) tidak berpengaruh signifikan terhadap volume kredit perumahan dan apartemen (VKPRA) pada bank Persero dan bank BUSN, hal ini dikarenakan surat edaran yang mengatur uang muka menjadi 30% ditujukan untuk perumahan di atas $70m^2$ hal berarti sasaran debiturnya adalah kalangan menengah ke atas. Sehingga wajar jika variabel dummy Loan to Value (LTV) tidak mempengaruhi volume kredit perumahan dan apartemen (VKPRA).

4.4 Implikasi Manajerial

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa adanya signifikansi antara Non Performing Loan (NPL) terhadap volume kredit perumahan dan apartemen (VKPRA) pada Bank Persero sedangkan pada Bank BUSN tidak signifikan. Pada bank Persero NPL berkorelasi positif dan signifikan. Hal ini sesuai dengan pendapat (Mudrajad, 2011) bahwa kredit macet yang melonjak tidak akan mempengaruhi penawaran kredit jika berada pada kondisi puncak siklus bisnis. Dalam penelitian (Daymas et,al, 2012) membuktikan bahwa sektor properti berada pada performa yang paling bagus pada tahun 2002-2011. Korelasi positif pada NPL menunjukkan bahwa peningkatan NPL akan meningkatkan volume kredit perumahan dan apartemen (VKPRA). Hal ini membuka peluang bagi manajemen bank untuk menggunakan strategi *growth* yang dapat menurunkan NPL.

Hasil penelitian BI Rate terhadap volume kredit perumahan dan apartemen (VKPRA) juga menunjukkan perbedaan pada analisis bank Persero dan bank BUSN. Pada bank Persero BI Rate menunjukkan korelasi negatif dan signifikan, berbeda dengan bank BUSN yang berkorelasi negatif dan tidak signifikan. Perubahan *BI Rate* mempengaruhi suku bunga deposito dan suku bunga kredit perbankan. Situasi dimana BI rate turun membuat bank berada di posisi yang tidak merepotkan karena posisi ini menguntungkan dalam penawaran kredit, tetapi hal ini bukan berarti membuat bank tidak memikirkan strategi lain. Ketika BI rate turun, tentu saja akan menguntungkan semua bank, akan tetapi persaingan antar bank tetap ada. Hal yang dapat dilakukan manajemen bank saat BI Rate turun adalah dengan melakukan penetrasi. Strategi ini digunakan untuk menarik minat nasabah terhadap bank tersebut ditengah persaingan antar bank seperti menciptakan produk kredit baru yang dapat menarik minat nasabah.

Data yang ditunjukkan pada penelitian ini menunjukkan bahwa BI Rate selalu naik. situasi dimana BI rate naik menimbulkan berbagai kebijakan atau strategi internal disetiap bank. Situasi seperti ini tentu saja sangat merepotkan bank-bank. Ketika BI rate naik, permintaan masyarakat akan kredit tentu akan berkurang karena suku bunga yang tinggi. Strategi yang dapat ditempuh bank dalam situasi ini adalah konsolidasi. Salah satu contoh strategi ini yaitu bagi pihak manajemen bank agar menahan diri untuk tidak mengambil margin terlalu tinggi.

Variabel produk domestik bruto (PDB) pada penelitian ini sama-sama berpengaruh positif dan signifikan. Hal ini menunjukkan bahwa volume kredit perumahan dan apartemen direspon positif oleh produk domestik bruto (PDB). Nilai dari PDB

mencerminkan tingkat pendapatan, dan tingkat pendapatan yang tinggi akan meningkatkan pendapatan masyarakat, selanjutnya tingkat pendapatan masyarakat yang tinggi tersebut akan memperbesar permintaan terhadap barang-barang dan jasa (meningkatkan permintaan agregat). Dengan kata lain apabila pendapatan bertambah tinggi maka permintaan kredit perumahan dan apartemen yang bisa digunakan untuk konsumsi maupun investasi akan bertambah tinggi pula. Selain itu kenaikan PDB mencerminkan bahwa adanya kenaikan pertumbuhan ekonomi, kenaikan pertumbuhan ekonomi ini mengindikasikan adanya penambahan besarnya peluang pasar (market size).

Diharapkan bagi pihak manajemen dalam melakukan ekspansi volume KPRA juga harus senantiasa disertai dengan pemantauan daya serap pasar. Jangan sampai volume KPRA tumbuh jauh melebihi pertumbuhan daya serap pasar, hingga akhirnya terjadi kelebihan jumlah penawaran (*oversupply*) yang dapat merugikan banyak pihak, baik itu pemerintah, perbankan dan para pengembang atau pelaku bisnis properti.

V. KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis pada penelitian ini dapat diperoleh kesimpulan sebagai berikut:

1. Pada variabel Non Performing Loan (NPL) menunjukkan bahwa adanya signifikansi antara Non Performing Loan (NPL) terhadap volume kredit perumahan dan apartemen (VKPRA) pada Bank Persero sedangkan pada Bank BUSN tidak signifikan.
2. Hasil penelitian BI Rate terhadap volume kredit perumahan dan apartemen (VKPRA) juga menunjukkan perbedaan pada analisis bank Persero dan bank BUSN. BI Rate menunjukkan signifikansi pada bank Persero, berbeda dengan bank BUSN.
3. Pada penelitian ini inflasi sama-sama berkorelasi negatif dan tidak signifikan pada bank Persero dan bank BUSN.
4. Variabel produk domestik bruto (PDB) pada penelitian ini sama-sama berpengaruh positif dan signifikan pada bank Persero dan bank BUSN. Hal ini menunjukkan bahwa volume kredit perumahan dan apartemen direspon positif oleh produk domestik bruto (PDB).
5. Pada penelitian ini Loan to Value (LTV) tidak berpengaruh signifikan terhadap volume kredit perumahan dan apartemen (VKPRA) pada bank Persero dan bank BUSN

5.2 Saran

Berdasarkan hasil analisis pembahasan dan kesimpulan dalam penelitian ini maka saran yang dapat diberikan untuk penelitian selanjutnya yaitu :

1. karena dalam penelitian ini penulis hanya menganalisis beberapa faktor ekonomi yang mempengaruhi volume KPRA di Indonesia saja, maka untuk kemajuan ilmu pengetahuan, penelitian selanjutnya diharapkan mampu menganalisis lebih dalam mengenai kredit perumahan di Indonesia, misalnya dengan menambah beberapa faktor lain yang mungkin berpengaruh, dan bahkan membandingkannya dengan kondisi atau masalah kredit perumahan di negara lain.
2. Penelitian berikutnya diharapkan dapat menambah waktu penelitian untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi volume KPRA di Indonesia.

DATAR PUSTAKA

- Baitulloh, Hendrik. 2010. *Analisis pengaruh aplikasi kredit, tingkat suku bunga dan tingkat inflasi terhadap pertumbuhan kredit kepemilikan rumah (KPR) di Bank Danamon Indonesia, Tbk* . Universitas Gunadarma. (Skripsi)
- Billy Arma (2010). *Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi kebijakan penyaluran kredit perbankan (Studi pada bank umum di Indonesia tahun 2005-2009)*. Universitas Diponegoro. (Skripsi)
- Dias Satria et.al . 2010. *Determinasi penyaluran kredit bank umum di Indonesia periode 2006-2009*. Jurnal keuangan dan perbankan, Vol. 14, No. 3 September 2010. Universitas Brawijaya.
- Dipo, Daymas Ryan and Subiakto Soekarno. 2012. *Business Cycle and Sectoral Performance: A Study on Indonesian Capital Market from Period of 2002 – 2011*. 2nd International Conference on Business, Economics, Management and Behavioral Sciences (BEMBS'2012) Oct. 13-14, 2012 Bali (Indonesia)
- Diyanti, anin. 2012. *Analisis Pengaruh Faktor Internal dan Eksternal Terhadap Terjadinya Non Performing Loan*. Dipenogoro Jurnal of Manajemen Volume 1, Nomor 2, Tahun 2012
- Drs. H. Malayu S.P Hasibuan, “*Dasar-dasar Perbankan*” PT Bumi Aksara, 2007
- Ghazali, Imam . 2009. *Aplikasi Analisis Multivariate dengan Program SPSS*. Cetakan IV. Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Ginting, Ganjang Arihta, *Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Medan*. 2011

- Hamzah, Anggriawan perdana. 2011. *Analisis Komparatif Statik terhadap Permintaan Kredit pada Bank Syariah dan Bank Konvensional di Makassar (Periode 2001 – 2010)*. IPB. Skripsi
- Hasanudin, Mohamad et.al. 2010. *Analisis pengaruh dana pihak ketiga, tingkat suku bunga kredit, non performing loan (NPL), dan tingkat inflasi terhadap penyaluran kredit bank Perkreditan Rakyat (BPR) di Jawa tengah*. Universitas Negeri Semarang. Jurnal Vol 5 No 1 April 2010.
- http://businesslounge.co/?p=11485/a/BI%20Rate%20Tidak%20Pengaruh%20Suku%20Bunga%20Bank%20_%20Business%20Lounge.htm. Diakses tgl 19 Agustus 2013
- <http://www.suarapembaruan.com> 2012, Tahun Kebangkitan Bisnis Properti oleh Panangian Simanungkalit (2012)
- Jayani, Pratami Gapuri. 2012. *Pengaruh Pendapatan per Kapita, Jumlah Rumah Tangga dan Inflasi terhadap permintaan Rumah Sederhana bersubsidi di Jawa Timur tahun 2009-2011*. Universitas Airlangga. Skripsi.
- Judiseno, Rimsky K. 2005. *Sistem Moneter dan Perbankan di Indonesia*. PT Gramedia Pustaka Utama. Jakarta
- Kasmir, SE,MM. 2013 “*Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*” PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Mankiw, N Gregory. 2008, *Makroekonomi*, Jakarta : Penerbit Erlangga.
- Moch Doddy Ariefianto et.al. 2013. *Risk taking behavior of Indonesia banks : Analysis on the impact of deposit insurance corporation establishment*. Buletin ekonomi moneter dan perbankan, januari 2013
- Muljono, Teguh Pudjo. 2001. *Manajemen Perbankan bagi Bank Komersil*. BPFE-Yogyakarta. Yogyakarta.
- Murtiningsih. 2009. *Analisis Dampak Guncangan Variabel Makro terhadap Investasi Bisnis Properti di Indonesia*. IPB. (Skripsi)
- Oktavia , Sesy rizkiyanti. 2010. *Analisis pengaruh bi rate, inflasi dan jumlah uang beredar terhadap capital adequacy ratio dan implikasinya terhadap penawaran kredit modal kerja bank umum swasta nasional (periode 2004 sampai dengan 2009)*. Universitas Islam Negeri. (Skripsi)
- Oktaviani et.al. 2012. *Pengaruh DPK,ROA,NPL,CAR dan jumlah SBI terhadap penyaluran kredit perbankan (studi Bank Umum Go Public di Indonesia 2008-2011)*. Universitas Diponegoro Jurnal of management volume 1, No. 2, 2012.
- Peraturan direksi PT Bank Tabungan Negara No : 15/PD/BKR/0590
- Sekaran, Uma. 2010. *Research Methods for Business*. 5th edition. John Willey & Sons Ltd
- Silvanita,Ktut. 2009. “*Bank dan Lembaga Keuangan Lain*” PT Gelora Aksara Pratama. Jakarta

Suhardjono dan Mudrajad Kuncoro. 2011. *Manajemen Perbankan Teori dan Aplikasi*. BPFE. Yogyakarta.

Surat Edaran Bank Indonesia No. 14 / 10 /DPNP

Surat Edaran Bank Indonesia No.8/30/DPBPR/2006

Taswan. 2010. *Manajemen Perbankan : Konsep, Teknik dan Aplikasi*. Yogyakarta : UPP STIM YKPN.

Taylor, John B. 2007. *Housing and Monetary Policy*. Finance and Economics Discussion Series Divisions of Research & Statistics and Monetary Affairs Federal Reserve Board, Washington, D.C.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992

Veithzal Rivai H,Prof,Dr,MBA, “*Credit Management Handbook*”, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta 2005.

Wibowo, R. 2008. *Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kredit Perumahan Rakyat dan Apartemen (KPRA) Serta Pengaruhnya Terhadap Business Cycle Indonesia*. Fakultas Ekonomi dan Manajemen, IPB. (Skripsi)

Widarjono, Agus. 2009. *Ekonometrika Pengantar dan Aplikasinya*. Ekonisia Fakultas Ekonomi UII. Yogyakarta.

Winarno, W. W. 2007. *Analisis Ekonometrika dan Statistika Dengan Eviews*. Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen YKPN, Yogyakarta.

www.bi.go.id