

# ANALISA PENGARUH FAKTOR- FAKTOR MAKROEKONOMI DAN KEBIJAKAN KEUANGAN TERHADAP TINGKAT PENYALURAN KREDIT PERUMAHAN DI INDONESIA

Meliza, SE.MCom

Fakultas Ekonomi Universitas Pekalongan

Email : [meliza\\_zafirizal@yahoo.com](mailto:meliza_zafirizal@yahoo.com)

danang satrio

Fakultas Ekonomi Universitas Pekalongan

Email : danangsatrio3003@yahoo.com

## ABSTRAC

*The increasing of housing needs in Indonesia result in the increasing of housing demand. However, both government and private sectors still can not provide affordable house. One of government policy to increase the purchasing power of housing is by generates subsidizes fund for housing loan called "Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan". This fund aims to create affordable housing loan. Furthermore, banking sector which has important role in distribution of housing fund faces some problems to raise the housing loan distribution. This condition caused by some macroeconomic factors such as the rate of inflation and fluctuation of Indonesia exchange rate called "rupiah". Moreover, interest rates as one of government financial policies also influence the level of housing loan. Therefore, this research purposes to analyze both macroeconomics and financial policy factors that affect the level of housing loan distribution. Besides, this research also uses multiple regressions and multiple correlations to analysis the influence of macroeconomics and financial policy factors. The multiple regressions and multiple correlations show that interest rate, inflation rate, and fluctuation of exchange rate have influence to the housing loan level of distribution. The interest rate has significant influence and correlation to the housing loan level distribution. Nevertheless, the fluctuation of Indonesia exchange rate has low correlation and influence to the housing loan level of distribution.*

*Keywords : kredit perumahan, tingkat penyaluran kredit*

## I. Pendahuluan

Sektor perumahan berperan penting seiring dengan meningkatnya permintaan dan kebutuhan perumahan di Indonesia. Namun, saat ini baik pemerintah maupun pihak swasta belum dapat memenuhi permintaan akan kebutuhan rumah terutama untuk rumah tangga dengan pendapatan rendah. Sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang ada di Indonesia belum mampu untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan perumahan. Beberapa tahun terakhir ini, pemerintah Indonesia menyalurkan dana subsidi untuk membiayai perumahan dalam bentuk Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yang tujuannya untuk membantu masyarakat khususnya yang berpenghasilan rendah untuk dapat memiliki rumah. Dana FLPP ini disalurkan oleh pemerintah ke beberapa bank dengan bunga yang cukup rendah untuk disalurkan kembali ke masyarakat dalam bentuk KPR subsidi. Namun pada praktiknya, penyaluran fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP) belum berhasil untuk mencapai target penyaluran kredit perumahan. Pada tahun 2013 realisasi FLPP hanya menjangkau 102.500 unit rumah yang jumlahnya masih dibawah target yaitu sebesar 121.000 unit. Untuk tahun 2014, pemerintah menaikkan penyaluran dana FLPP hingga mencapai Rp 4,49 triliun.

Beberapa faktor yang dapat mempengaruhi tidak tercapainya target penyaluran kredit ini antara lain masih tingginya suku bunga kredit Bank Indonesia, tingkat pendapatan masyarakat yang relatif belum dapat menjangkau untuk membiayai kredit perumahan, tingkat inflasi di Indonesia, serta fluktuasi nilai tukar terhadap mata uang lain. Perkembangan ekonomi yang cenderung belum stabil menyebabkan masih tingginya tingkat inflasi di Indonesia yang berdampak pada masih tingginya tingkat suku bunga KPR di Indonesia. Saat ini tingkat bunga KPR di Indonesia berkisar 12-13% untuk KPR non subsidi dan sekitar 9-10% untuk KPR subsidi. Walaupun tingkat bunga subsidi hanya berkisar 9-10%, hal ini belum mampu untuk mendorong perkembangan kredit perumahan, salah satu kendalanya yaitu jangka waktu kredit yang maksimal hanya 15 tahun. Seharusnya, pihak perbankan dapat menambah jangka waktu kredit hingga 30 tahun agar kredit perumahan lebih terjangkau.

Indikator perkeonomian lainnya yaitu nilai tukar rupiah cenderung semakin melemah hingga mencapai Rp 12.200,-/US\$. Menurunnya nilai tukar rupiah dapat menjadi salah satu faktor makin lemahnya sistem KPR di Indonesia, karena akan mendorong pemerintah untuk menaikkan suku bunga simpanan dan suku bunga kredit.

Berdasarkan latar belakang diatas maka kredit perumahan rakyat masih memegang peranan yang sangat penting untuk mengembangkan sektor perumahan di Indonesia. Oleh karena peneriti bermaksud untuk melakukan analisa dan penelitian dengan judul ***“Analisa Pengaruh Faktor Makroekonomi dan Kebijakan Keuangan Terhadap Tingkat Penyaluran Kredit Perumahan di Indonesia”***.

### I.2. Perumusan Masalah

1. Bagaimanakah pengaruh faktor makroekonomi yang diukur melalui pergerakan suku bunga kredit terhadap tingkat penyaluran kredit perumahan?
2. Bagaimanakah pengaruh faktor makroekonomi yang diukur melalui pergerakan inflasi terhadap tingkat penyaluran kredit perumahan?
3. Bagaimanakah pengaruh faktor makroekonomi yang diukur melalui pergerakan nilai tukar rupiah terhadap tingkat penyaluran kredit perumahan?

### 1.3. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui bagaimana dan besarnya pengaruh faktor makroekonomi yang diukur melalui pergerakan suku bunga kredit terhadap tingkat penyaluran kredit perumahan.
2. Untuk mengetahui bagaimana dan besarnya pengaruh faktor makroekonomi yang diukur melalui pergerakan inflasi terhadap tingkat penyaluran kredit perumahan?
3. Untuk mengetahui bagaimana dan besarnya pengaruh faktor makroekonomi yang diukur melalui pergerakan nilai tukar rupiah terhadap tingkat penyaluran kredit perumahan?

## II. Landasan Teori

Sistem pembiayaan perumahan pada umumnya dipengaruhi oleh beberapa faktor yaitu faktor makroekonomi, faktor infrastruktur keuangan, dan urban laws and policies. Menurut Bertrand Renaud dalam jurnalnya yang berjudul *"The Financing of Social Housing in Intergrating Financial Market: A view from Developing Countries"* :

*"These are three sets of factors are fundamental in shaping the developmen of a housing finance system : macroeconomics and financial policies pursued by that country, the quality of its financial infrastructure, and urban laws, policies, and practices."*

Menurut Bertrand Renaud dalam jurnalnya *"The Financing of Social Housing in Intergrating Financial Market: A view from Developing Countries"* :

*"Macroeconomis and financial policies are integration with world economy, exchange rate policy, interest rate and credit policy, associated level of domestic price stability. Urban laws, policies , and practies are clarity of ownerships and enforceable property rights, economically soundm market sensitive urban planning , predictable land development codes and practices, stabe national and local taxation of housing and real estate."*

### Hipotesis 1

**Ho** : *Suku Bunga Kredit* tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap tingkat Penyaluran Kredit Perumahan di Indonesia.

**H1** : *Suku Bunga Kredit* memiliki pengaruh yang signifikan terhadap Tingkat Penyaluran Kredit Perumahan di Indonesia.

Selain itu, Jack Guttentag dan Michael Lea (2000) dalam tulisannya *"Mortgage Loan"* mengemukakan pengaruh dari tingkat inflasi terhadap sistem pembiayaan perumahan :

*"Inflation raises rate levels which reduces affordability of borrowers. Inflation increases rate variability and interest rate risk to lenders."*

### Hipotesis 2

**Ho** : *Tingkat Inflasi* tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap Tingkat Penyaluran Kredit Perumahan di Indonesia.

**H1** : *Tingkat Inflasi* memiliki pengaruh yang signifikan terhadap besarnya tingkat Penyaluran Kredit Perumahan di Indonesia.

Menurut Jeff Madura dalam bukunya *"Manajemen Keuangan Internasional"*, 1997 :

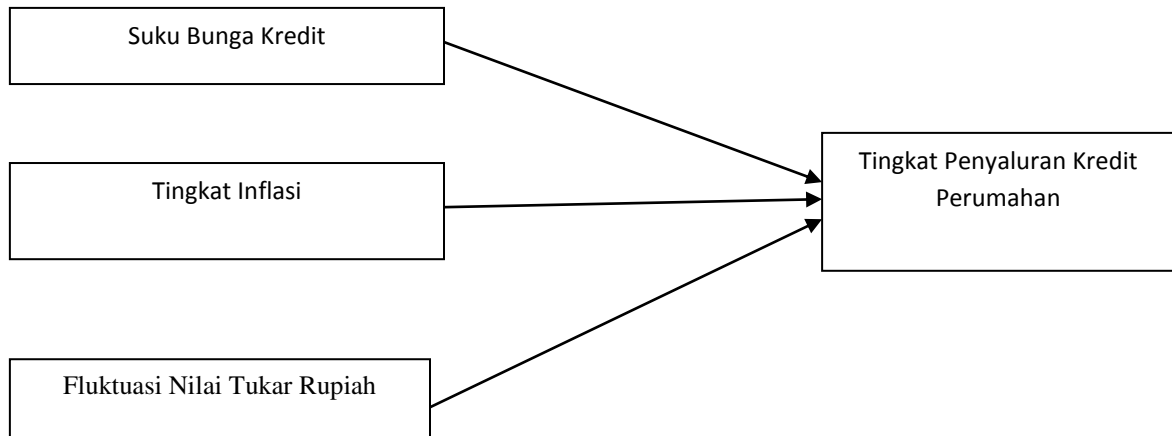
*"Teori International Fisher Effect –IFE menyatakan bahwa valuta –valuta asing yang memiliki suku bunga relatif tinggi akan mengalami depresiasi karena suku bunga nominal yang tinggi mencerminkan ekspektasi inflasi yang tinggi pula."*

### Hipotesis 3

**Ho** : *Fluktuasi Nilai Tukar* tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap Tingkat Penyaluran Kredit Perumahan di Indonesia.

**H1** : *Fluktuasi Nilai Tukar* memiliki pengaruh yang signifikan terhadap besarnya tingkat Penyaluran Kredit Perumahan di Indonesia.

Berdasarkan landasan teori diatas, maka dapat digambarkan hubungan antara faktor makroekonomidan kebijakan keuangan terhadap tingkat suku bunga kredit adalah sebagai berikut :



### III. Metode Penelitian

#### III.1. Metode Penelitian

Metode penelitian menggunakan analisis deskriptif yaitu mengubah kumpulan data mentah menjadi bentuk informasi yang lebih ringkas atau membuat deskripsi secara sistematis, faktual, dan akurat.

#### III.2. Analisis Data

Analisis data dilakukan dengan menggunakan analisis regresi berganda dan korelasi untuk mengukur besarnya antara pengaruh faktor-faktor makroekonomi yang terdiri atas suku bunga, tingkat inflasi, dan pergerakan nilai tukar terhadap tingkat penyaluran kredit perumahan, baik secara keseluruhan maupun secara parsial.

#### III.3. Objek Penelitian

Objek penelitian pada penelitian ini adalah Bank Tabungan Negara sebagai salah satu bank penyalur kredit perumahan terbesar di Indonesia

#### III.4. Operasionalisasi Variabel

**Operasionalisasi variabel untuk *depository housing finance system* :**

1. Variabel bebas (X1) : Suku Bunga Kredit
2. Variabel bebas (X2) : Tingkat Inflasi
3. Variabel bebas (X3) : Fluktuasi Nilai Tukar
4. Variable Terikat (Y) : Tingkat Penyaluran Kredit Perumahan

#### III.5. Uji Asumsi

##### a. Uji Normalitas

Uji digunakan untuk menukur normal atau tidaknya sebaran data yang akan dianalisis. Uji normalitas ini menggunakan uji Kolmogorov Smirnov.

##### b. Multikolinearitas

Untuk mengetahui apakah variabel X1, X2, dan X3 berkorelasi satu sama lain maka dibuat uji multikolinearitas yang dapat dilihat dari nilai R<sup>2</sup>, jika nilai R<sup>2</sup> tinggi maka dalam dapat disimpulkan terjadinya multikolinearitas.

**c. Heteroskedastisitas**

Heteroskedastisitas digunakan untuk mengetahui adanya kesalahan pengganggu atau variabel bebas dengan varians yang berbeda. Heteroskedastisitas diukur melalui uji Park.

**d. Otokorelasi**

Otokorelasi bertujuan untuk mengidentifikasi adanya kesalahan waktu tertentu berkorelasi dengan kesalahan pada waktu sebelumnya dengan menggunakan uji statistik Durbin Watson.

### III.6. Penerimaan atau Penolakan Hipotesis

#### III.6.1. Uji t

**Uji – t** dilakukan untuk mengetahui secara parsial, signifikan atau tidaknya pengaruh variabel X terhadap variabel Y. Kriteria yang digunakan untuk penerimaan atau penolakan hipotesis adalah sebagai berikut :

**Ho diterima** → jika  $-t(\alpha/2, df) \leq t_{hitung} < t(\alpha/2, df) \rightarrow df = n - k - 1$

**Ho ditolak** → jika  $t_{hitung} < -t(\alpha/2, df)$  atau  $t_{hitung} > t(\alpha/2, df) \rightarrow df = n - k - 1$

#### III.6.2. Uji F

Untuk mengetahui signifikan atau tidaknya variabel X terhadap Y secara simultan, dilakukan Uji-F. Kriteria yang digunakan untuk penerimaan atau penolakan hipotesis adalah sebagai berikut :

**Ho diterima** → jika  $F_{hitung} < F_{tabel} \rightarrow F_{tabel} = F(\alpha=0,05) (df=k/(n-k-1))$

**Ho ditolak** → jika  $F_{hitung} > F_{tabel} \rightarrow F_{tabel} = F(\alpha=0,05) (df=k/(n-k-1))$

## IV. Hasil Penelitian dan Pembahasan

### IV.1. Tingkat Suku Bunga Bank Indonesia

Berdasarkan data yang diperoleh dari Bank Indonesia dan Bank Tabungan Negara, suku bunga bank Indonesia cenderung semakin turun dari 12,75% di tahun 2005 hingga mencapai 5,75% pada triwulan I 2013, dan cenderung sedikit meningkat kembali mencapai 7,5% di akhir tahun 2013. Penetapan tingkat suku bunga juga dipengaruhi oleh fluktuasi nilai tukar rupiah, sejak beberapa tahun terakhir pemerintah cenderung untuk menaikkan tingkat suku bunga yang tujuannya untuk menaikkan nilai tukar rupiah yang cenderung terus terdepresiasi.

### IV.2. Tingkat Inflasi di Indonesia

Tingkat inflasi di Indonesia cenderung berfluktuatif, tingkat inflasi tertinggi terjadi pada triwulan ke IV tahun 2005 yaitu sebesar 17,11%. Namun jumlah ini terus menurun hingga mencapai titik inflasi terendah yaitu sebesar 2,83% pada September 2009, dan kembali meningkat jumlahnya hingga Desember 2013 mencapai 8,38%. Kenaikkan tingkat inflasi selama beberapa tahun belakangan umumnya disebabkan oleh adanya kenaikan harga bahan bakar minyak (BBM) yang menyebabkan kenaikan harga bahan baku produksi dan harga barang kebutuhan pokok masyarakat.

### IV.3. Fluktuasi Nilai Tukar Rupiah

Rata-rata kurs rupiah terhadap dolar Amerika Serikat berfluktuatif dengan kecenderungan semakin terdepresiasi. Pada triwulan ke-III tahun 2005 rata-rata kurs rupiah terhadap dolar Amerika Serikat yaitu rata-rata sebesar Rp 7.601,0/US\$, kurs ini terus terdepresiasi hingga mencapai rata-rata Rp 116.63/US\$ pada triwulan I tahun 2009. Pada periode berikutnya rata-rata kurs cenderung terapresiasi hingga mencapai rata-rata Rp 8.805,-/US\$ pada triwulan I tahun 2009. Namun hal ini tidak berlangsung lama karena rupiah cenderung untuk terdepresiasi kembali hingga mencapai rata-rata Rp 11.964/US\$ di akhir tahun 2013. Depresiasi kurs ini dipengaruhi oleh berbagai faktor yaitu faktor kestabilan politik di Indonesia yaitu adanya pergantian periode pemerintahan, serta semakin meningkatnya tingkat inflasi di Indonesia yang berdampak pada menurunnya *return* investasi di Indonesia sehingga menurunkan jumlah investor yang menanamkan modalnya di Indonesia.

### IV.4. Tingkat Penyaluran Kredit Perumahan Bank Tabungan Negara

Sedangkan tingkat penyaluran kredit semakin meningkat setiap periodenya, yaitu sebesar Rp 7.736.408.000.000,- pada tahun 2005 hingga mencapai Rp 85.285.939.000.000 di akhir tahun 2013. Berdasarkan laporan keuangan Bank Tabungan Negara, dapat disimpulkan tingkat penyaluran kredit perumahan semakin meningkat jumlahnya hal ini juga dipengaruhi oleh adanya bunga subsidi yang diberikan oleh pemerintah bagi yang menggunakan kredit bersubsidi. Sedangkan faktor yang menghambat tingkat penyaluran kredit adalah kenaikan suku bunga bank Indonesia yang dapat menyebabkan suku bunga non subsidi menjadi tinggi. Hal ini tentu dapat menurunkan minat masyarakat untuk membeli rumah dan menurunkan tingkat penyaluran kredit perumahan ke masyarakat.

**DATA JUMLAH PENYALURAN KREDIT PROPERTI BANK TABUNGAN NEGARA  
SUKU BUNGA, INFLASI, DAN RATA-RATA KURS  
PERIODE SEPTEMBER 2005-DESEMBER 2013**

Tahun	No	Periode	Kredit Properti (dalam jutaan rupiah)	Suku Bunga	Inflasi	Rata-Rata Kurs
	1	September	7.736.408	10,00%	9,06%	7601
	2	Desember	8.236.444	12,75%	17,11%	9992
2006	3	Maret	8.374.738	12,75%	15,74%	9304
	4	Juni	5.596.292	12,50%	15,53%	9107
	5	September	9.162.482	11,25%	14,55%	9122
	6	Desember	9.392.184	9,75%	6,60%	9134
2007	7	Maret	9.526.000	9,00%	6,52%	9099
	8	Juni	9.852.909	8,50%	5,77%	8973
	9	September	10.367.277	8,25%	6,95%	9246
	10	Desember	11.030.856	8,00%	6,59%	9233
2008	11	Maret	11.628.776	8,00%	8,17%	9260
	12	Juni	13.333.571	8,50%	11,03%	9263
	13	September	15.472.450	9,25%	12,14%	9215
	14	Desember	16.797.276	9,25%	11,06%	10940
2009	15	Maret	3.408.005	7,75%	7,92%	11631
	16	Juni	3.594.799	7,00%	3,65%	10449
	17	September	3.841.816	6,50%	2,83%	10001
	18	Desember	46.504.671	6,50%	2,78%	9470
2010	19	Maret	5.026.724	6,50%	3,43%	9262
	20	Juni	5.375.189	6,50%	5,05%	9119
	21	September	5.810.518	6,50%	5,80%	9021
	22	Desember	46.776.955	6,50%	6,96%	9068
2011	23	Maret	48.181.283	6,70%	6,65%	8805
2012	24	Maret	58.020.797	5,80%	3,97%	9211
	25	Juni	60.780.801	5,80%	4,53%	9458
	26	September	65.474.587	5,80%	4,31%	9614
	27	Desember	69.464.807	5,75%	4,30%	9662
2013	28	Maret	72.589.704	5,75%	5,90%	9620
	29	Juni	77.435.313	6,00%	5,90%	9786

	30	September	81.561.437	7,25%	8,40%	10683
	31	Desember	85.285.939	7,50%	8,38%	11964

Sumber : Situs Bank Indonesia ([www.bi.go.id](http://www.bi.go.id))

Situs Bank Tabungan Negara ([www.btn.co.id](http://www.btn.co.id))

#### IV.4. Pengaruh Faktor-Faktor Ekonomi dan Kebijakan Keuangan Terhadap Tingkat Penyaluran Kredit Perumahan

Untuk mengetahui besarnya pengaruh dan korelasi faktor-faktor makroekonomi dan kebijakan suku bunga terhadap tingkat penyaluran kredit perumahan maka dilakukan perhitungan menggunakan teknik analisis regresi dan korelasi berganda serta uji asumsi menggunakan SPSS dengan hasil perhitungannya sebagai berikut :

- **Uji Asumsi**

- a. **Uji Normalitas**

Berdasarkan uji normalitas dan modifikasi data yang dilakukan menggunakan SPSS, variabel bebas dalam penelitian ini memiliki tingkat signifikansi > 0,05 hal ini berarti data berdistribusi normal.

- b. **Uji Multikolinearitas**

Dari hasil SPSS beberapa data harus diformulasi kembali untuk menghilangkan multikolinearitas. Sedangkan berdasarkan nilai R<sup>2</sup> adalah sebesar 0.49, hal ini menggambarkan kemungkinan tidak terjadi multikolinearitas.

- c. **Uji Heterokedastisitas**

Berdasarkan hasil olah data SPSS data-data variabel bebas menyebar secara acak dan tidak membentuk suatu pola yang jelas hal ini berarti tidak terjadi heterokedastisitas pada model regresi

- d. **Otokorelasi**

Berdasarkan hasil perhitungan SPSS, terdapat otokorelasi pada data yang diperoleh dalam penelitian ini, namun setelah modifikasi jumlah data otokorelasi dapat dihilangkan.

- **Analisis Regresi Berganda**

Berdasarkan hasil perhitungan SPSS 16.0, maka persamaan regresi berganda adalah

$$Y = 73.140.000 - 1.593.100 X_1 + 5.287.000 X_2 + 3975 X_3$$

Keterangan :  
X<sub>1</sub> = Suku Bunga Bank Indonesia  
X<sub>2</sub> = Tingkat Inflasi  
X<sub>3</sub> = Fluktuasi Kurs  
Y = Tingkat Penyaluran Kredit

Konstanta sebesar 73.140.000 menyatakan bahwa jika tidak ada kenaikan atau penurunan pada tingkat suku bunga, inflasi, dan fluktuasi kurs, maka tingkat penyaluran kredit adalah sebesar Rp 73.140.000.000.000,-. Koefisien regresi X<sub>1</sub> sebesar -1.593.100 menyatakan bahwa setiap kenaikan suku bunga sebesar 1% akan menyebabkan penurunan tingkat penyaluran kredit perumahan sebesar Rp 1.593.100.000.000,- dan sebaliknya jika terjadi penurunan suku bunga sebesar 1% maka akan menyebabkan kenaikan tingkat penyaluran kredit sebesar Rp 1.593.100.000.000,-. Koefisien regresi X<sub>2</sub> sebesar 5.287.000 menyatakan bahwa jika terjadi kenaikan inflasi sebesar 1% maka tingkat penyaluran kredit akan meningkat sebesar Rp 5.287.000.000.000,- dan jika terjadi penurunan tingkat inflasi sebesar 1% maka akan menyebabkan penurunan tingkat penyaluran kredit sebesar Rp 5.287.000.000.000,-. Koefisien regresi X<sub>3</sub> sebesar 3.975 menyatakan bahwa setiap kenaikan 1 rupiah nilai rupiah akan menyebabkan kenaikan dalam tingkat penyaluran kredit sebesar Rp 3.975.000.000, dan sebaliknya jika terjadi penurunan dalam nilai rupiah maka akan menyebabkan penurunan terhadap tingkat penyaluran kredit sebesar Rp 3.975.000.000,-.

Koefisien determinasi R<sup>2</sup> adalah sebesar 0,49 berarti pengaruh suku bunga, tingkat inflasi, dan fluktuasi kurs memiliki pengaruh secara simultan terhadap tingkat penyaluran kredit sebesar 49% sedangkan 51% nya dipengaruhi oleh faktor lain.

- **Uji Anofa (uji F)**  
 Berdasarkan hasil Uji F nilai F hitung adalah 8,644 dengan tingkat signifikansi sebesar 0.000 atau lebih kecil dari 0,05. Hal ini berarti model regresi dapat dipakai untuk memprediksi variabel tingkat penyaluran kredit perumahan atau faktor-faktor ekonomi dan kebijakan keuangan yang diukur melalui tingkat suku bunga, inflasi, dan fluktuasi kurs secara bersama-sama berpengaruh terhadap tingkat penyaluran kredit perumahan.  
 Dasar Pengambilan keputusan:  
 Statistik F hitung  
 F hitung adalah sebesar 8,644  
 Statistik F tabel adalah 1,88  
 Keputusan : F hitung > F tabel maka Ho ditolak
- **Uji t**
  - a. **Suku Bunga dengan Tingkat Penyaluran Kredit Perumahan**  
 Berdasarkan hasil Uji t nilai t hitung adalah -4.063  
 Statistik t tabel untuk dua sisi didapat hasil sebesar -1,703 dan 1,703  
 Keputusan : t hitung < t tabel maka, Ho ditolak  
 Dengan probabilitas sebesar 0.000 maka dapat disimpulkan bahwa tingkat suku bunga secara signifikan berpengaruh terhadap tingkat penyaluran kredit perumahan.
  - b. **Tingkat Inflasi dengan Tingkat Penyaluran Kredit Perumahan**  
 Berdasarkan hasil Uji t nilai t hitung adalah 2,557  
 Statistik t tabel untuk dua sisi didapat hasil sebesar -1,703 dan 1,703  
 Keputusan : t hitung > t tabel maka, Ho ditolak  
 Dengan probabilitas sebesar 0.016 atau dibawah 0.05 maka dapat disimpulkan bahwa tingkat inflasi secara signifikan berpengaruh terhadap tingkat penyaluran kredit perumahan.
  - c. **Fluktuasi Kurs dengan Tingkat Penyaluran Kredit Perumahan**  
 Berdasarkan hasil Uji t nilai t hitung adalah 0,817  
 Statistik t tabel untuk dua sisi didapat hasil sebesar -1,703 dan 1,703  
 Keputusan : t tabel < t hitung < t tabel maka, Ho diterima  
 Maka dapat disimpulkan bahwa secara parsial fluktuasi kurs tidak berpengaruh secara signifikan terhadap tingkat penyaluran kredit.
- **Korelasi Multiple**  
 Berdasarkan hasil perhitungan SPSS 16.0 korelasi multiple antara tingkat suku bunga, tingkat inflasi, dan fluktuasi kurs terhadap tingkat penyaluran kredit perumahan adalah sebesar 0,70 atau dapat disimpulkan adanya hubungan yang kuat antara faktor-faktor ekonomi dan kebijakan keuangan terhadap tingkat penyaluran kredit perumahan.
- **Korelasi Parsial**
  - a. **Korelasi Parsial antara Tingkat Suku Bunga dengan Tingkat Penyaluran Kredit Perumahan**  
 Berdasarkan hasil perhitungan SPSS, tingkat suku bunga dan tingkat penyaluran kredit perumahan memiliki korelasi negatif sebesar -0,566 hal ini berarti setiap kenaikan suku bunga dapat menurunkan tingkat penyaluran kredit perumahan. Sedangkan penurunan tingkat suku bunga dapat berdampak peningkatan dalam penyaluran kredit perumahan.
  - b. **Korelasi Parsial antara Tingkat Inflasi dengan Tingkat Penyaluran Kredit Perumahan**  
 Berdasarkan hasil perhitungan SPSS, tingkat inflasi dan tingkat penyaluran kredit perumahan memiliki korelasi negatif sebesar -0,302 hal ini menunjukkan korelasi yang rendah, atau setiap kenaikan inflasi dapat menurunkan tingkat penyaluran kredit perumahan. Sedangkan penurunan tingkat inflasi dapat berdampak peningkatan dalam penyaluran kredit perumahan
  - c. **Korelasi Parsial antara Fluktuasi Kurs dengan Tingkat Penyaluran Kredit Perumahan**  
 Berdasarkan hasil perhitungan SPSS, tingkat inflasi dan tingkat penyaluran kredit perumahan memiliki korelasi positif sebesar 0,295 hal ini menunjukkan korelasi yang



rendah atau dapat disimpulkan bahwa setiap kenaikan nilai tukar rupiah dapat menaikkan tingkat penyaluran kredit perumahan. Sedangkan penurunan nilai tukar rupiah dapat menurunkan jumlah penyaluran kredit perumahan.

## V. Kesimpulan dan Saran

### V.1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dapat disimpulkan bahwa :

- Tingkat suku bunga yang merupakan salah satu kebijakan keuangan yang dibuat pemerintah memiliki pengaruh terhadap tingkat penyaluran kredit perumahan. Setiap kenaikan tingkat suku bunga dapat menyebabkan penurunan terhadap tingkat penyaluran kredit perumahan, atau penurunan tingkat suku bunga dapat menyebabkan kenaikan jumlah penyaluran kredit perumahan ke masyarakat. Hal ini dikarenakan besarnya atingkat suku bunga Bank Indonesia dapat mempengaruhi besarnya tingkat bunga kredit perumahan yang disalurkan oleh bank. Semakin tinggi tingkat suku bunga Bank Indonesia maka semakin tinggi pula tingkat suku bunga kredit perumahan yang disalurkan oleh bank.
- Inflasi merupakan salah satu faktor makroekonomi yang dapat mempengaruhi tingkat penyaluran kredit perumahan. Pada dasarnya kenaikan tingkat inflasi dapat menyebabkan penurunan jumlah penyaluran kredit perumahan ke masyarakat, hal ini disebabkan menurunnya daya beli masyarakat. Namun, inflasi memiliki korelasi yang rendah terhadap tingkat penyaluran kredit perumahan, hal ini terlihat dari semakin besarnya tingkat penyaluran kredit perumahan ke masyarakat walaupun tingkat inflasi cenderung ada peningkatan.
- Fluktuasi kurs merupakan salah satu faktor makroekonomi yang pada dasarnya dapat mempengaruhi tingkat penyaluran kredit perumahan. Nilai tukar rupiah yang cenderung terdepresiasi seharusnya dapat mempengaruhi daya beli masyarakat di sektor perumahan. Namun berdasarkan hasil penelitian pada Bank Tabungan Negara, fluktuasi kurs cenderung berpengaruh tetapi tidak signifikan terhadap tingkat penyaluran kredit perumahan dan tingkat korelasinya cukup rendah.

### V.2. Saran

Berdasarkan hasil penelitian di atas, maka peneliti ingin memberikan saran agar dapat meningkatkan jumlah penyaluran kredit perumahan ke masyarakat serta meningkatkan perkembangan sektor perumahan yaitu :

- Merubah sistem pembiayaan perumahan dari *depository based housing finance system* menjadi *secondary market based housing finance system*, yaitu sistem pembiayaan perumahan yang tidak bergantung pada dana bank melainkan dana yang berasal dari pasar modal, sehingga suku bunga kredit dapat lebih rendah karena tidak terbatasnya dana dari pasar modal untuk membiayai sektor perumahan.
- Meningkatkan peranan SMF company di Indonesia, sehingga dapat berfungsi maksimal dalam meningkatkan perkembangan sektor perumahan..
- Meningkatkan dana-dana jangka panjang yang berasal dari lembaga keuangan non bank seperti asuransi dan dana pensiun untuk diinvestasikan di sektor perumahan.
- Menambah jangka waktu kredit perumahan yang saat ini hanya maksimal 15 tahun menjadi 25-30 tahun, sehingga kredit perumahan dapat lebih terjangkau oleh masyarakat

## DAFTAR PUSTAKA

- Renaud, Bertrand. (1999). *"The Financing of Social Housing in Intergrating Financial Market: A view from Developing Countries"* : Urban Studies.vol 36.no 4 : 755-773
- Guttentag, Jack, Michael Lea. (2000). *"Mortgage Loan"*.The Wharton School. University of Pannsylvania.
- Madurra, Jeff. (1997). *International Financial Management*.7th edition. South Western: Thomson
- Arikunto, Suharsimi, Prof,Dr. 2000. Manajemen Penelitian. Jakarta: Rineka Cipta
- Ghozali, Imam, Aplikasi Analisis Multivariate dengan Program SPSS, edisi ke-4, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2006
- Bank Indonesia, 2014, Laporan Inflasi, <http://www.bi.go.id>, diakses Desember 2014
- Bank Indonesia, 2014, BI Rate, <http://www.bi.go.id>, diakses Desember 2014
- Bank Indonesia, 2014, Kurs Transaksi bank Indonesia, <http://www.bi.go.id>, diakses Desember 2014
- PT Bank Tabungan Negara (Persero), Laporan keuangan 2005 Bank BTN, <http://www.btn.co.id>, diakses Desember 2014
- PT Bank Tabungan Negara (Persero), Laporan keuangan 2006 Bank BTN, <http://www.btn.co.id>, diakses Desember 2014
- PT Bank Tabungan Negara (Persero), Laporan keuangan 2007 Bank BTN, <http://www.btn.co.id>, diakses Desember 2014
- PT Bank Tabungan Negara (Persero), Laporan keuangan 2008 Bank BTN, <http://www.btn.co.id>, diakses Desember 2014
- PT Bank Tabungan Negara (Persero), Laporan keuangan 2009 Bank BTN, <http://www.btn.co.id>, diakses Desember 2014
- PT Bank Tabungan Negara (Persero), Laporan keuangan 2010 Bank BTN, <http://www.btn.co.id>, diakses Desember 2014
- PT Bank Tabungan Negara (Persero), Laporan keuangan 2011 Bank BTN, <http://www.btn.co.id>, diakses Desember 2014
- PT Bank Tabungan Negara (Persero), Laporan keuangan 2012 Bank BTN, <http://www.btn.co.id>, diakses Desember 2014
- PT Bank Tabungan Negara (Persero), Laporan keuangan 2013 Bank BTN, <http://www.btn.co.id>, diakses Desember 2014

