

Pengaruh Tingkat Suku Bunga, Inflasi, dan Loan Deposit Ratio (LDR) Terhadap Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank BTN di Indonesia

*Siti Khoti'ah, Anggraeni Rahmasari, Abdul Fattah
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Bhayangkara Surabaya, Indonesia

DOI: [10.46821/bharanomics.v6i1.762](https://doi.org/10.46821/bharanomics.v6i1.762)

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh tingkat suku bunga, inflasi, dan LDR terhadap kredit kepemilikan rumah (KPR) pada Bank BTN di Indonesia. Populasi dalam penelitian ini adalah semua Bank BTN yang berada di Indonesia pada tahun 2016-2024 dengan model triwulan. Alat analisis yang digunakan adalah SPSS 21. Data ini dianalisis dengan, Uji Asumsi Klasik, Regresi Linear Berganda, Uji koefisien Determinasi, Uji t, dan Uji f. Hasil penelitian ini membuktikan bahwa Suku Bunga, Inflasi, dan Loan to Deposit Ratio (LDR) berpengaruh secara simultan terhadap Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) pada Bank BTN. Secara parsial Suku Bunga dan Loan to Deposit Ratio (LDR) berpengaruh positif dan signifikan terhadap Kredit Kepemilikan Rumah (KPR), sedangkan Inflasi berpengaruh negatif dan signifikan terhadap Kredit Kepemilikan Rumah (KPR).

Kata kunci: Suku Bunga, Inflasi, Loan to Deposit Ratio (LDR), Kredit Kepemilikan Rumah (KPR).

The Impact of Interest Rates, Inflation, and the Loan to Deposit Ratio (LDR) on Mortgage Loans at Bank BTN in Indonesia

Abstract:

This study aims to determine and analyze the influence of interest rates, inflation, and the Loan to Deposit Ratio (LDR) on housing loans (KPR) at Bank BTN in Indonesia. The population in this study is all Bank BTN branches in Indonesia from 2016-2024 with a quarterly model. The analytical tool used is SPSS 21. This data is analyzed using the Classical Assumption Test, Multiple Linear Regression, the Coefficient of Determination Test, the t-test, and the F-test. The results of this study prove that Interest Rates, Inflation, and the Loan to Deposit Ratio (LDR) simultaneously influence housing loans (KPR) at Bank BTN. Partially, Interest Rates and the Loan to Deposit Ratio (LDR) have a positive and significant influence on housing loans (KPR), while Inflation has a negative and significant influence on housing loans (KPR).

Keywords: Interest Rate, Inflation, Loan to Deposit Ratio (LDR), Housing Loan (KPR).



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution 4.0 International \(CC BY 4.0\)](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/)

PENDAHULUAN

Nilai properti umumnya terus meningkat dari tahun ke tahun, menjadikan real estat sebagai cara yang andal untuk membangun kekayaan. Khususnya bagi kalangan menengah ke atas, kepemilikan rumah memberikan keamanan finansial sebuah aset yang dapat dijual dengan keuntungan jika sewaktu-waktu membutuhkan dana. Selain itu, karena permintaan terhadap hunian selalu ada, proses penjualannya pun biasanya tidak memakan waktu lama.

Bank Tabungan Negara merupakan *pioneer* atau termasuk yang pertama kali memberikan fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di Indonesia dengan penawaran tenor pinjaman hingga 25 tahun dan rencana angsuran yang fleksibel sesuai dengan kondisi keuangan masing-masing nasabah melalui berbagai produk, tidak heran jika Bank Tabungan Negara (BTN) menonjol sebagai salah satu Badan Usaha Milik Negara (BUMN) terkemuka di Indonesia yang mempunyai konsentrasi penuh dalam pengembangan bisnis perumahan di Indonesia melalui dukungan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di BTN.

Suku bunga kredit adalah salah satu hal yang harus diperhatikan dalam memutuskan untuk mengajukan kredit apalagi Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Menurut Laila (2019) dari hasil uji t suku bunga kredit berpengaruh secara signifikan dan negatif terhadap jumlah permintaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Saat suku bunga kredit rendah maka permintaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) mengalami peningkatan, begitu juga Ketika suku bunga kredit tinggi maka permintaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) akan turun. Pada tahun 2021 suku bunga kredit berada di tingkat 3,50% angka paling terendah di antara tahun 2016-2024. Pada triwulan 4 tahun 2018 mengalami peningkatan yang sangat signifikan sebesar 6%, masih tetap stabil di tahun 2019. Pada tahun 2020 cenderung mengalami penurunan disebabkan adanya pandemic COVID-19.

Inflasi adalah peningkatan tingkat harga secara keseluruhan (Case & Fair, 2017). Ketika jumlah uang beredar meningkat, harga-harga cenderung naik, yang kemudian memicu inflasi. Seiring dengan naiknya inflasi, daya beli masyarakat melemah, yang sering kali menyebabkan penurunan permintaan kredit. Menurut teori kuantitas uang, terdapat hubungan terbalik antara inflasi dan permintaan kredit artinya, ketika inflasi meningkat, permintaan terhadap kredit biasanya menurun, begitu juga sebaliknya. Pada triwulan 4 tahun 2016 tingkat inflasi sebesar 3,02% angka terendah inflasi di tahun 2016. Di tahun 2017 mengalami kenaikan sebesar 4,37%. Hingga di tahun 2020 turun drastis sebesar 1,22% dikarenakan adanya pandemic covid-19 saat itu, kemudian pada tahun 2021 tingkat inflasi mengalami peningkatan sebesar 1,87%. Tahun 2022 naik drastic menjadi 5.51% dari tahun sebelumnya.

Menurut Rivai (2007) *Loan to Deposit Ratio* (LDR) adalah metrik yang membandingkan jumlah pinjaman yang diberikan oleh bank dengan jumlah dana simpanan yang dimilikinya. Rasio ini menunjukkan seberapa baik bank dapat memenuhi penarikan simpanan dengan menggunakan dana yang telah disalurkan sebagai kredit, dan pada dasarnya mengukur seberapa besar proporsi dana simpanan yang digunakan untuk menghasilkan pendapatan melalui aktivitas pinjaman. Pada triwulan 4 tahun 2016 *Loan Deposit Rasio* (LDR) sebesar 102,66% menunjukkan angka terendah pada tahun 2016. Pada tahun 2016 hingga 2019 mengalami fluktuasi.

Akan tetapi pada tahun 2020 *Loan Deposit Rasio* (LDR) mengalami banyak penurunan sebesar 88,62%, dibandingkan dengan tahun-tahun sebelumnya. Pada tahun 2022 kemudian meningkat lagi menjadi 95,39%. Kemudian pada tahun 2023 mengalami kenaikan lagi hingga 98,27%. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji pengaruh Suku Bunga, Inflasi, dan LDR terhadap KPR pada Bank BTN Tbk.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan data *time series*, yaitu rangkaian observasi yang dicatat pada berbagai titik waktu yang berbeda (Gujarati, 2012). Meskipun data awal disusun secara bulanan, analisis dilakukan berdasarkan data *time series* triwulanan yang mencakup periode tahun 2016 hingga 2024, sehingga menghasilkan total 36 observasi triwulanan. Populasi yang menjadi sasaran dalam penelitian ini adalah cabang Bank BTN yang tersebar di seluruh Indonesia.

Pengumpulan Data

Dengan metode studi Pustaka yang berasal dari buku-buku literatur, internet, jurnal atau tugas akhir dari penelitian terdahulu. Data- data diperoleh dari website resmi Bank Tabungan Negara (BTN) dan Otoritas Jasa Keuangan (OJK), Bank Indonesia (BI).

Uji Asumsi Klasik

a. Uji Normalitas

Uji normalitas dilakukan untuk menilai apakah residual dalam model regresi yang digunakan dalam penelitian ini mengikuti distribusi normal. Hal ini penting karena model regresi yang tersusun dengan baik umumnya memiliki data yang terdistribusi secara normal.

b. Uji Autokorelasi

Uji autokorelasi merupakan prosedur statistik yang digunakan dalam rangka pengujian asumsi klasik regresi. Tujuannya adalah untuk menentukan apakah terdapat hubungan linear antara variabel independen dan variabel dependen dalam suatu model regresi. Autokorelasi terjadi ketika residual selisih antara nilai aktual dan nilai yang diprediksi oleh model regresi menunjukkan pola yang konsisten dari waktu ke waktu. Hal ini biasanya mengindikasikan bahwa kesalahan tidak bersifat acak, melainkan mengikuti tren yang berulang pada interval tertentu.

c. Uji Multikolinearitas

Uji multikolinearitas digunakan untuk menilai apakah terdapat korelasi yang kuat antara variabel-variabel bebas dalam model regresi linear berganda (Budi dkk., 2024). Ketika variabel bebas memiliki korelasi yang tinggi, hal tersebut dapat mendistorsi hubungan estimasi antara variabel-variabel tersebut dengan variabel terikat.

d. Uji Heteroskedastisitas

Uji heteroskedastisitas dilakukan untuk memeriksa apakah residual dalam model regresi memiliki varian yang konsisten di seluruh observasi, suatu kondisi yang dikenal sebagai homoskedastisitas. Mengidentifikasi adanya penyimpangan dari kondisi ini penting untuk memastikan keandalan dan akurasi estimasi dalam model. Jika residual menunjukkan varian yang berubah-ubah, maka model tersebut

dikatakan mengalami heteroskedastisitas. (Budi dkk., 2024). Model regresi yang baik adalah yang homoskedastisitas. Penelitian ini menggunakan Uji *Glejser* untuk mendeteksi heteroskedastisitas, yaitu uji yang mengusulkan untuk meregres nilai absolut residual terhadap variabel bebas.

Analisis Data Dan Hipotesis

a. Analisis Regresi Linear Berganda

Regresi linier berganda adalah teknik statistik yang digunakan untuk menganalisis bagaimana satu variabel dependen dipengaruhi oleh dua atau lebih variabel independen. Teknik ini membantu mengidentifikasi kekuatan dan sifat hubungan tersebut dalam satu model. Tujuan dari analisis ini adalah untuk menilai sejauh mana variabel bebas memengaruhi variabel terikat serta memprediksi nilai variabel terikat berdasarkan pengaruh tersebut.

b. Uji t

Uji t adalah untuk menguji pengaruh Suku Bunga, Inflasi, dan *Loan Deposit Rasio* (LDR) Indonesia secara parsial terhadap Kredit Pemilikan Rumah pada Bank umum *go public* di Indonesia. Uji t ini bertujuan untuk mengukur seberapa jauh pengaruh satu variabel bebas secara individual dalam menerangkan variasi variabel terikat.

c. Penentuan Variabel Dominan

variabel bebas yang dominan terhadap variabel terikat ini bertujuan untuk mengetahui manakah diantara variabel Suku Bunga, Inflasi, dan *Loan Deposit Rasio* (LDR) yang berpengaruh dominan terhadap variabel terikat yakni Kredit Pemilikan Rumah. Hal ini dapat ditentukan melalui suatu model regresi linear berganda menggunakan koefisien beta yang telah distandarisasi (*standardized coefficients*).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Uji Normalitas

Nilai *Asymp. Sig. (2-tailed)* adalah 0,672, yang melebihi ambang signifikansi sebesar 0,05. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa residual berdistribusi normal.

Uji Multikolinieritas

Analisis mengungkapkan bahwa variabel suku bunga, inflasi, dan LDR masing-masing memiliki nilai toleransi di atas 0,1 dan skor VIF di bawah 10. Hal ini menunjukkan bahwa multikolinieritas bukan merupakan masalah dalam model regresi, yang berarti variabel independen tidak saling berkorelasi secara berlebihan.

Uji Autokorelasi

Hasil yang menunjukkan bahwa $du < d < (4 - du)$, atau $1,653 < 2,208 < 2,347$, berarti hipotesis nol (H_0) diterima. Ini menunjukkan bahwa tidak terdapat autokorelasi dalam data, yang mengindikasikan bahwa model regresi sesuai dan dapat digunakan secara andal untuk analisis lebih lanjut, seperti regresi linier.

Uji Heteroskedastisitas

Nilai signifikansi untuk variabel Suku Bunga (0,654), Inflasi (0,052), dan LDR (0,180) semuanya lebih besar dari 0,05. Hal ini menunjukkan bahwa tidak ada variabel yang mengalami heteroskedastisitas, yang berarti residual memiliki varians yang konstan dan model regresi memenuhi asumsi homoskedastisitas.

Analisis Regresi Linear Berganda

$$Y = -26,088 + 0,408X_1 - 0,444X_2 + 0,388X_3$$

- a. Nilai koefisien regresi variabel suku bunga (X_1) bernilai positif (+) sebesar 0,408, maka bisa diartikan bahwa jika variabel suku bunga (X_1) meningkat maka variabel KPR (Y) akan akan meningkat sebesar 0,408.
- b. Nilai koefisien regresi variabel inflasi (X_2) bernilai negatif (-) sebesar -0,444, maka bisa diartikan bahwa jika variabel Inflasi (X_2) meningkat maka variabel KPR (Y) akan menurun sebesar 0,444.
- c. Nilai koefisien regresi variabel LDR (X_3) bernilai positif (+) sebesar 0,388, maka bisa diartikan bahwa jika variabel LDR (X_3) meningkat maka variabel KPR (Y) akan juga meningkat sebesar 0,388.

Analisis Koefisien Determinasi

Nilai *adjusted R square* sebesar 0,847 menunjukkan bahwa 84,7% variasi pada variabel dependen dapat dijelaskan oleh variabel independen dalam model. Hal ini menunjukkan kecocokan yang kuat antara model dan data.

Uji T

Pengaruh suku bunga terhadap KPR. Melihat perhitungan diatas, dihasilkan nilai t hitung sebesar $4,684 > t$ tabel $2,0345$. Dengan nilai signifikan suku bunga $0,000$, dimana $0,000$ lebih kecil daripada $0,05$ ($0,000 < 0,05$), kesimpulan bahwa variabel suku bunga berkontribusi signifikan terhadap KPR pada Bank BTN. Pengaruh inflasi terhadap KPR. Melihat perhitungan diatas, dihasilkan nilai t hitung sebesar $-6,745 < t$ tabel $2,0345$. Dengan nilai signifikan inflasi $0,000$, dimana $0,000$ lebih kecil daripada $0,05$ ($0,000 < 0,05$), kesimpulan bahwa variabel inflasi berpengaruh negative dan signifikan terhadap KPR pada Bank BTN. Pengaruh LDR terhadap KPR. Melihat perhitungan diatas, dihasilkan nilai t hitung sebesar $36,404 > t$ tabel $2,0452$. Dengan nilai signifikan inflasi $0,000$, dimana $0,000$ lebih kecil daripada $0,05$ ($0,000 < 0,05$), kesimpulan bahwa variabel LDR berpengaruh berkontribusi signifikan terhadap KPR pada Bank BTN.

Penentuan Variabel Dominan

Dilihat bahawa nilai koefisien beta untuk variabel suku bunga (X_1) adalah $0,123$, koefisien beta untuk variabel inflasi (X_2) adalah $-0,171$, dan koefisien beta untuk variabel LDR (X_3) adalah $0,961$. Berdasarkan perbandingan pada tabel diatas, daapt disimpulkan bahwa LDR memiliki pengaruh dominan terhadap KPR, sehingga hipotesis ketiga dapat diterima.

Pembahasan

Pengaruh Variabel Suku Bunga (X1) Terhadap KPR (Y)

Berdasarkan hasil pengolahan data, dapat disimpulkan pada hasil uji ini menunjukkan konteks penelitian yang dilakukan, ditemukan bahwa suku bunga (X1) memiliki hubungan positif dan signifikan dengan KPR (Y). Koefisien regresi sebesar 0,408 menunjukkan bahwa setiap peningkatan satu unit pada suku bunga (X1), akan menyebabkan kenaikan sebesar 0,408 perunit pada KPR (Y). Suku bunga memiliki pengaruh yang sangat signifikan terhadap KPR. Kenaikan suku bunga cenderung meningkatkan biaya KPR, menurunkan daya beli masyarakat, dan berpotensi menurunkan permintaan KPR. Sebaliknya, suku bunga yang rendah dapat mendorong pertumbuhan pasar KPR.

Hal ini dapat dilihat pada t hitung yang lebih kecil dari pada t tabel yaitu $4,684 > 2,0452$ dengan nilai signifikan $0,000 (0,000 < 0,05)$. Kebijakan suku bunga yang diterapkan oleh Bank Indonesia dan respons Bank BTN terhadap perubahan suku bunga memiliki dampak yang signifikan terhadap pasar KPR mereka. Kenaikan suku bunga cenderung menghambat penyaluran KPR, sementara penurunan suku bunga dapat mendorongnya. Hasil penelitian ini didukung oleh penelitian yang dilakukan oleh Sukmawati (2020) dimana suku bunga memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap KPR.

Berdasarkan Sunariyah (2014), suku bunga merupakan salah satu indikator ekonomi yang paling diperhatikan karena dampaknya yang luas. Pada dasarnya, suku bunga adalah biaya atau tarif yang ditetapkan oleh bank atas pemberian pinjaman uang. Hal ini menyoroti sejauh mana suku bunga dapat memengaruhi keputusan terkait pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Artinya semakin tinggi suku bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Maka semakin menurun jumlah pengajuan atau permintaan akan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tersebut. Oleh karena itu, hasilnya diketahui bahwa suku bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR) berpengaruh terhadap jumlah pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Semakin tinggi suku bunga menyebabkan jumlah pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) semakin mengalami penurunan. Meskipun suku bunga naik, masyarakat tetap memilih mengambil KPR di bank BTN karena reputasi dan kepercayaan akan bank BTN sangat terpacaya bisa dilihat dari pelayanan dan keramahan karyawan, kebijakan dan program bank BTN menarik masyarakat yang dimana adanya kerjasama bank BTN dengan pemerintah untuk membuat program subsidi bunga KPR, selain itu bank BTN menawarkan pembayaran fleksibilitas dengan tenor jangka panjang yang membuat masyarakat tetap memilih bank BTN untuk pengambilan KPR meskipun suku bunga naik.

Pengaruh Variabel Inflasi (X2) Terhadap Kredit Pemilikan Rumah (Y)

Mishkin (2018) menjelaskan bahwa inflasi memiliki keterkaitan langsung dengan pertumbuhan jumlah uang beredar. Dengan kata lain, ketika lebih banyak uang beredar di dalam perekonomian, harga-harga cenderung naik dan menyebabkan inflasi. Seiring dengan meningkatnya inflasi, daya beli masyarakat melemah, yang pada akhirnya menyebabkan turunnya permintaan terhadap kredit.

Dalam konteks penelitian yang dilakukan, ditemukan bahwa inflasi (X_2) memiliki hubungan negatif dan signifikan dengan KPR (Y). Koefisien regresi sebesar $-0,444$ menunjukkan bahwa setiap peningkatan satu unit pada inflasi (X_1), akan menyebabkan penurunan sebesar $0,444$ perunit pada KPR (Y). Pengaruh inflasi terhadap KPR Bank BTN adalah kompleks dan bisa bersifat negatif melalui potensi kenaikan suku bunga dan penurunan daya beli, namun juga bisa dipengaruhi oleh kebijakan pemerintah, strategi bank, dan persepsi masyarakat terhadap properti sebagai investasi di tengah inflasi.

Hal ini dapat dilihat pada t hitung yang lebih kecil dari pada t tabel yaitu $-6,745 < 2,0452$ dengan nilai signifikan $0,000$ ($0,000 < 0,05$). Secara individual, perubahan pada tingkat Inflasi secara signifikan memengaruhi volume atau nilai KPR yang disalurkan oleh Bank BTN. Tanda negatif pada t hitung mengindikasikan bahwa hubungan ini berlawanan arah. Penurunan tingkat inflasi cenderung menaikkan aktivitas KPR. Hasil penelitian ini sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh Nexia dan Efriyanto (2023) dimana Inflasi memiliki pengaruh negative dan signifikan terhadap Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Kemudian Inflasi mengalami penurunan maka akan membuat bertambahnya daya beli masyarakat dan menyebabkan permintaan kredit turun.

Pengaruh Variabel LDR (X_3) Terhadap KPR (Y)

Loan to Deposit Ratio (LDR) adalah rasio keuangan yang mengukur seberapa besar kemampuan bank dalam memberikan pinjaman dibandingkan dengan jumlah dana pihak ketiga (DPK) yang berhasil dihimpun. Secara sederhana, LDR menunjukkan proporsi dana masyarakat yang disalurkan kembali dalam bentuk kredit. Dalam konteks penelitian yang dilakukan, ditemukan bahwa inflasi (X_3) memiliki hubungan positif dan signifikan dengan KPR (Y). Koefisien regresi sebesar $0,388$ menunjukkan bahwa setiap peningkatan satu unit pada inflasi (X_3), akan menyebabkan kenaikan sebesar $0,388$ perunit pada KPR (Y).

Hal ini dapat dilihat pada t hitung yang lebih kecil dari pada t tabel yaitu $35,404 > 2,0452$ dengan nilai signifikan $0,000$ ($0,000 < 0,05$). LDR yang lebih tinggi mungkin mengindikasikan likuiditas yang semakin ketat, yang pada titik tertentu dapat membatasi kemampuan bank untuk menyalurkan KPR atau bahkan menaikkan suku bunga KPR, sehingga berpotensi menurunkan volume KPR. Hasil penelitian ini sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh Yoga dan Djoko (2023) dimana LDR memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap KPR. Maka semakin besar *Loan Deposit Ratio* (LDR) maka semakin besar pula kredit yang disalurkan oleh bank, termasuk penyaluran kredit di sektor khusus seperti Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Kenaikan *Loan to Deposit Ratio* (LDR) dapat meningkatkan penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Variabel Suku Bunga, Inflasi, dan Loan Deposit Rasio (LDR) yang Dominan Berpengaruh Terhadap KPR (Y)

Dalam penelitian ini *Loan to Deposit Ratio (LDR)* memiliki potensi untuk menjadi salah satu faktor yang dominan dalam memengaruhi Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Koefisien beta untuk variabel suku bunga (X1) adalah 0,123, koefisien beta untuk variabel inflasi (X2) adalah -0,171, dan koefisien beta untuk variabel *Loan Deposit Rasio (LDR)* (X3) adalah 0,961. Berdasarkan hasil uji pengolahan data, diperoleh nilai *standardizer coefficients* beta dapat disimpulkan bahwa variabel yang berpengaruh dominan terhadap permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah variabel *Loan Deposit Rasio (LDR)* karena mempunyai nilai *standardizer coefficients beta* paling tinggi dibandingkan variabel suku bunga, dan inflasi.

Loan Deposit Rasio (LDR) secara langsung menunjukkan seberapa besar proporsi dana pihak ketiga (DPK) yang telah digunakan oleh bank untuk memberikan pinjaman. Jika *Loan Deposit Rasio (LDR)* tinggi, berarti sebagian besar dana telah tersalurkan. Keterbatasan likuiditas (LDR) tinggi dapat mendorong bank untuk menaikkan suku bunga kredit, termasuk KPR, sebagai upaya untuk meningkatkan margin keuntungan di tengah keterbatasan dana atau untuk menarik lebih banyak deposito. Suku bunga yang lebih tinggi dapat menurunkan permintaan KPR. Hal ini didukung oleh hasil penelitian Amal (2023) yang menyatakan bahwa LDR sebagai variabel dominan terhadap Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

SIMPULAN

Suku bunga (X1) memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap KPR (Y) pada Bank BTN Tbk. Secara parsial, peningkatan satu unit pada suku bunga berkorelasi dengan kenaikan sebesar 0,408 unit pada KPR. Pengaruh positif dan signifikan ini didukung oleh hasil uji t (t hitung 4,684 > t tabel 2,0452 dengan p -value $0,000 < 0,05$). Secara simultan, suku bunga bersama dengan variabel lain dalam model juga berpengaruh signifikan terhadap KPR (uji F signifikan). Suku bunga yang lebih tinggi secara langsung meningkatkan biaya pinjaman. Ini berarti bunga yang harus dibayar oleh debitur kepada bank menjadi lebih besar. Inflasi (X2) memiliki pengaruh negatif dan signifikan terhadap KPR (Y) pada Bank BTN Tbk. Secara parsial, peningkatan satu unit inflasi berkorelasi dengan penurunan sebesar 0,444 unit pada KPR. Pengaruh negatif dan signifikan ini didukung oleh hasil uji t ($-6,745 < 2,0452$, dengan p -value $0,000 < 0,05$). Secara simultan, inflasi bersama dengan variabel lain dalam model juga berpengaruh signifikan terhadap KPR (uji F signifikan). Temuan ini mengindikasikan bahwa penurunan inflasi cenderung memberikan sentimen positif bagi pasar KPR. Potensi penurunan suku bunga, peningkatan daya beli masyarakat, dan stabilisasi harga properti dapat membuat KPR menjadi lebih terjangkau dan menarik. *Loan to Deposit Ratio (LDR)* (X3) memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap KPR (Y) pada Bank BTN Tbk. Secara parsial, peningkatan satu unit pada LDR berkorelasi dengan kenaikan sebesar 0,388 unit pada KPR. Pengaruh positif dan signifikan ini didukung oleh hasil uji t (t hitung 35,404 > t tabel 2,0452 dengan p -value $0,000 < 0,05$). Secara simultan, LDR bersama dengan variabel lain dalam model juga berpengaruh signifikan terhadap KPR (uji F signifikan). Meskipun interpretasi teoritis

menyebutkan potensi LDR tinggi membatasi penyaluran KPR, LDR yang lebih tinggi berkorelasi dengan peningkatan volume KPR pada Bank BTN Tbk. LDR yang tinggi bisa mengindikasikan bahwa Bank BTN sedang agresif dalam menyalurkan kredit, termasuk KPR, dari dana yang berhasil dihimpun. Ini bisa menjadi strategi untuk meningkatkan pendapatan bunga dan pertumbuhan portofolio kredit. *Loan to Deposit Ratio* (LDR) memiliki pengaruh yang dominan terhadap Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank BTN. Hasil analisis regresi menunjukkan koefisien beta terbesar pada variabel LDR (0,961) dibandingkan dengan suku bunga (0,123) dan inflasi (-0,171), yang mengindikasikan bahwa perubahan LDR memiliki dampak yang paling signifikan terhadap perubahan KPR. Tingginya LDR mencerminkan proporsi besar dana pihak ketiga yang disalurkan sebagai pinjaman. Dalam kondisi LDR yang tinggi dan likuiditas yang terbatas, bank cenderung menaikkan suku bunga kredit, termasuk KPR, untuk menjaga margin keuntungan atau menarik lebih banyak dana. Kenaikan suku bunga ini berpotensi menekan permintaan KPR. Temuan ini konsisten dengan penelitian sebelumnya yang mengidentifikasi LDR sebagai variabel dominan dalam mempengaruhi KPR.

DAFTAR PUSTAKA

- Agatha, R. C., & Priana, W. (2021). *Analisis Pengaruh Capital Adequacy Ratio (Car), Non Performing Loan (NPL), Loan Deposit Ratio (LDR), dan Suku Bunga Kredit Konsumsi Terhadap Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank BTN*. UPN "Veteran" Jawa Timur. *OECOMICUS Journal of Economics* 4(2), 89-103.
- Amelia, R., Lestari, I., & Nasib (2019). *Keuangan dan Perbankan*. CV. Sadari.
- Bank Tabungan Negara. (2024). *Laporan Triwulan 2016-2024*. Jakarta: Bank Tabungan Negara www.btn.go.id.
- Bank Indonesia (2024). *Data Inflasi*. Jakarta: Bank Indonesia. www.bi.go.id.
- Bank Indonesia. (2024). *Tingkat Suku Bunga*. Jakarta: Bank Indonesia. www.bi.go.id.
- Batubara, M. (2022). Analisis Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi di BTN KC Syariah Medan. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 8(02), 2135-2143.
- Dewi, R. A. P. (2016). Analisis Permintaan Kredit Pemilikan Rumah (Studi Kasus Bank Tabungan Negara). *Jurnal Ilmiah Mahasiswa FEB*, 4(2).
- Erawati, N., & Llewelyn, R. (2020). Analisa Pergerakan Suku Bunga dan Laju Ekpektasi Inflasi untuk Menentukan Kebijakan Moneter di Indonesia. *Jurnal Manajemen & Kewirausahaan*, 4(2), 98-107.

- Febriyan, H. Y. (2017). Studi Kelayakan Proyek Pembangunan Perumahan Bethsaida Bitung Oleh PT. Cakrawala Indah Mandiri dengan Kriteria Investasi. *Jurnal Sipil Statistik*, 5(7), 401-410.
- Fikri, K. (2023). Analisis Faktor-Faktor Dominan yang Mempengaruhi Risiko Pembiayaan pada Bank Umum Syariah Tahun 2018-2022. *Thesis*. UIN Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan.
- Habiby, T. R. (2013). Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nasabah dalam Meminjam Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Studi Kasus di Kota Malang. *Skripsi*. Universitas Brawijaya.
- Hanafi, A. & Inayah. (2024). Analisis Efektivitas Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah pada Perumahan Bersubsidi dengan Akad Murabahah (Studi Kasus Bank Sumut KCP Syariah Kota Baru Marelan). *Jurnal Pendidikan Ekonomi dan Kewirausahaan*, 8(2), 678-688.
- Kasmir. (2004). *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Kasmir. (2014). *Dasar-Dasar Perbankan*. Bumi Aksara: Jakarta.
- Khanida, M. (2014). *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Keputusan Pemberian KPR di BTN Cabang Surabaya*. Universitas Pembangunan Nasional.
- Muhammad. (2008). *Metode Penelitian Ekonomi Islam Pendekatan Kuantitatif*. PT. Rajawali Pers.
- Mujib, A. (2023). Analisis Restrukturisasi Pembiayaan KPR pada Masa *Pandemic Covid 19*. *Jurnal Masharif Al-Syariah: Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah*, 8(3), 716-723.
- Musdalifah, Isnaeni, Isnaeni, N., & Lubis, P. (2023). Analisis Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bagi Nasabah Berpenghasilan Rendah. *Jurnal of Islamic Economic and Finance*, 4(1)48-55.
- Nurpita, A. & Oktavia, R. (2021). Analisis Hubungan Jumlah Penduduk, Pertumbuhan Ekonomi dan Inflasi Terhadap Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Kredit Pemilikan Apartemen (KPA). *Jurnal Gama Societa*, 5(1), 14-19.
- Pasi, M. (2010). *Analisa Sistem Pengendalian Intern Pemberian Kredit Pemilikan Rumah pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Medan*. <http://repository.usu.ac.id/handle/123456789/19471>.
- Pradana, Y., & Sampurno, R. D. (2013). Analisis Pengaruh LDR, CAR, ROA, dan Factor Eksternal Perbankan Terhadap Volume KPR pada Bank Persero Periode 2008-2012. *Diponegoro Journal of Management*, 2(3), 1-15.

- Rahmani, N. A. B. (2016). *Metode Penelitian Ekonomi*. Febi Uin-Su Press
- Rombe, J. B., Rotinsulu, T. O., & Maramis, M. T. B. (2021). Analisis Pengaruh Suku Bunga KPR dan Produk Domestik Bruto Terhadap Penyaluran KPR di Indonesia Tahun 2014:Q1-2020:Q4. *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi*, 21(7), 81-89.
- Sari, D. W. & Kasidin. (2020). Pengaruh Tingkat Suku Bunga dan Kualitas Pelayanan Terhadap Keputusan Pengambilan Kredit Pemilikan Rumah Nasabah di PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Solo. *Riset Manajemen dan Akuntansi*, 11(1), 1-14.
- Thobarry, A. A. (2009). Analisis Pengaruh Nilai Tukar, Suku Bunga, Laju Inflasi, dan Pertumbuhan GDP Terhadap Indeks Harga Saham Sektor Properti (Kajian Empiris pada BEI Periode Pengamatan 2000-2008). *Thesis*. Magister Manajemen. Universitas Diponegoro.
- Undang-undang RI No. 10 tentang Perbankantahun 1998
- Wijayanti, C. S. (2018). Pengaruh Variabel Inflasi, BI Rate, *Non Performing Loan*, Suku Bunga Kredit Perumahan Rakyat dan PDRB Terhadap Investasi Sektor Properti di Kota Malang. *Jurnal Ilmiah*.
- Yusuf, D., & Adriansyah, T. M. (2021). Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Loan Deposit Rasio (LDR) pada Perbankan di Bursa Efek Indonesia. *Sintaksis: Jurnal Ilmiah Pendidikan*, 1(1), 85.
- Zabidi, I. I., & Asandimitra, N. (2018). Pengaruh Inflasi, Kurs, Suku Bunga, SBI, Dow Jones, dan Nikkei 225 Terhadap Indeks Harga Saham Gabungan pada Bursa Efek Indonesia Periode 2012-2016. *Jurnal Ilmu Menejemen*, 6(4), 468-476.
- Zubair, A. M. (2018). Analisis Faktor yang Mempengaruhi Permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Kota Malang (Studi Kasus pada Bank Tabungan Negara Cabang Malang Tahun 2010-2015). *Thesis*, Universitas Brawijaya.