



**DETERMINAN *NON-PERFORMING FINANCING* PEMBIAYAAN  
PEMILIKAN RUMAH PADA UNIT USAHA SYARIAH:  
PENDEKATAN *AUTOREGRESSIVE DISTRIBUTED LAG***

**NURUL HIDAYATI**



**DEPARTEMEN ILMU EKONOMI SYARIAH  
FAKULTAS EKONOMI DAN MANAJEMEN  
INSTITUT PERTANIAN BOGOR  
BOGOR  
2026**

- Hak Cipta Dilindungi Undang-undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
    - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
    - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
  2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.



@Hak cipta milik IPB University

IPB University



IPB University  
— Bogor Indonesia —

Hak Cipta Dilindungi Undang-undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.



## PERNYATAAN MENGENAI SKRIPSI DAN SUMBER INFOMASI SERTA PELIMPAHAN HAK CIPTA

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi dengan judul “Determinan *Non-Performing Financing* Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Unit Usaha Syariah: Pendekatan *Autoregressive Distributed Lag*” adalah karya saya dengan arahan dari dosen pembimbing dan belum diajukan dalam bentuk apa pun kepada perguruan tinggi mana pun. Sumber informasi yang berasal atau dikutip dari karya yang diterbitkan maupun tidak diterbitkan dari penulis lain telah disebutkan dalam teks dan dicantumkan dalam Daftar Pustaka di bagian akhir skripsi ini.

Dengan ini saya melimpahkan hak cipta dari karya tulis saya kepada Institut Pertanian Bogor.

Bogor, 7 Mei 2026

Nurul Hidayati  
H5401221062



## ABSTRAK

NURUL HIDAYATI. Determinan *Non-Performing Financing* Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Unit Usaha Syariah: Pendekatan *Autoregressive Distributed Lag*. Dibimbing oleh LAILY DWI ARSYANTI dan MUHAMMAD ANHAR.

Tingginya harga properti mendorong peningkatan permintaan pembiayaan pemilikan rumah (PPR). Namun, unit usaha syariah (UUS) menghadapi tantangan peningkatan rasio *non-performing financing* (NPF). Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi kondisi dan menganalisis pengaruh faktor internal serta eksternal terhadap NPF PPR pada UUS di Indonesia. Penelitian ini menggunakan metode *autoregressive distributed lag* (ARDL) dengan data *time series* periode Maret 2018 hingga Juni 2025. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam jangka pendek, *lag* NPF PPR, BOPO, dan pandemi COVID-19 berpengaruh positif signifikan terhadap NPF PPR, sedangkan pertumbuhan PPR dan inflasi berpengaruh negatif. Dalam jangka panjang, BOPO, margin *rate* PPR, pertumbuhan PPR, dan pandemi COVID-19 berpengaruh negatif terhadap NPF PPR, sedangkan inflasi berpengaruh positif. Variabel pertumbuhan PDB dan pertumbuhan IHPR tidak signifikan baik dalam jangka pendek maupun jangka panjang.

Kata kunci: ARDL, NPF, pembiayaan pemilikan rumah, unit usaha syariah

## ABSTRACT

NURUL HIDAYATI. Determinants of Non-Performing Financing in Home Ownership Financing in Islamic Business Units: An Autoregressive Distributed Lag Approach. Supervised by LAILY DWI ARSYANTI and MUHAMMAD ANHAR.

High property prices are driving increased demand for Islamic home financing (PPR), but islamic business units (UUS) face the challenge of increasing non-performing financing (NPF) ratios. This study aimed to identify conditions and analyze the influence of internal and external factors on the NPF of PPR in UUS in Indonesia. This study used the autoregressive distributed lag (ARDL) method with time series data from March 2018 to June 2025. The results show that in the short term, the lag of the NPF PPR, BOPO, and the COVID-19 pandemic have a significant positive effect on the NPF PPR, while PPR growth and inflation have a negative effect. In the long term, BOPO, the margin rate of PPR, PPR growth, and the COVID-19 pandemic have a negative effect on the NPF PPR, while inflation has a positive effect. The GDP growth and IHPR growth variables are not significant in either the short or long term.

*Keywords:* ARDL, Islamic business units, Islamic home financing, NPF



@Hak cipta milik IPB University

IPB University



- Hak Cipta Dilindungi Undang-undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
    - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
    - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
  2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.

© Hak Cipta milik IPB, tahun 2026  
Hak Cipta dilindungi Undang-Undang

*Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan atau menyebutkan sumbernya. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik, atau tinjauan suatu masalah, dan pengutipan tersebut tidak merugikan kepentingan IPB.*

*Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apa pun tanpa izin IPB.*



@Hak cipta milik IPB University

IPB University



IPB University  
— Bogor Indonesia —

Hak Cipta Dilindungi Undang-undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.



**DETERMINAN *NON-PERFORMING FINANCING* PEMBIAYAAN  
PEMILIKAN RUMAH PADA UNIT USAHA SYARIAH:  
PENDEKATAN *AUTOREGRESSIVE DISTRIBUTED LAG***

**NURUL HIDAYATI**

Skripsi  
Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar  
Sarjana pada  
Program Studi Ilmu Ekonomi Syariah

**DEPARTEMEN ILMU EKONOMI SYARIAH  
FAKULTAS EKONOMI DAN MANAJEMEN  
INSTITUT PERTANIAN BOGOR  
BOGOR  
2026**



@Hak cipta milik IPB University

Hak Cipta Dilindungi Undang-undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.

Tim Penguji pada Ujian Skripsi:

- 1 Dr. Ranti Wiliasih, S.P., M.Si.
- 2 Marhamah Muthohharoh, S.E., M.Ec.

Judul Skripsi : *Determinan Non-Performing Financing Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Unit Usaha Syariah: Pendekatan Autoregressive Distributed Lag*

Nama : Nurul Hidayati  
NIM : H5401221062

Disetujui oleh

Pembimbing 1:  
Dr. Laily Dwi Arsyianti, S.E., M.Sc  
NIP. 198307242010122002



Pembimbing 2:  
Muhammad Anhar, S.Pi., M.E  
NIP. 3275040810860018



Diketahui oleh

Ketua Departemen Ilmu Ekonomi Syariah:  
Dr. Khalifah Muhammad Ali, S.Hut., M.Si  
NIP. 1986031020141001



Tanggal Ujian:  
7 Mei 2026

Tanggal Lulus:



## PRAKATA

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah Swt. atas limpahan Rahmat dan hidayah-Nya, sehingga skripsi yang berjudul “Determinan *Non-Performing Financing* Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Unit Usaha Syariah: Pendekatan *Autoregressive Distributed Lag*” dapat diselesaikan dengan baik. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa proses penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan, dukungan, serta bimbingan berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis menyampaikan rasa terima kasih kepada:

1. Kedua orang tua dan kakak penulis, yaitu Bapak Sunardi, Ibu Nanik Mulyani, Kak Ibnu Dzakiy, dan Kak Aris Nur Laili yang telah memberikan dukungan serta doa dalam penyelesaian skripsi.
2. Ibu Dr. Laily Dwi Arsyianti, S.E., M.Sc dan Bapak Muhammad Anhar, S.Pi., M.E yang telah membimbing dan memberi saran atas skripsi ini.
3. Ibu Dr. Ranti Wiliasih, S.E., M.Si dan Mbak Marhamah Muthohharoh, S.E., M.Ec selaku dosen penguji pada sidang skripsi.
4. Seluruh dosen dan staf Departemen Ilmu Ekonomi Syariah Fakultas Ekonomi dan Manajemen Institut Pertanian Bogor yang telah memberikan ilmu dan bantuan kepada penulis.
5. Kak Karlita dan Kak Rafiqah yang telah memberikan banyak saran dan masukan dalam proses penyusunan skripsi.
6. Teman SMP yang telah berjuang bersama menyelesaikan tugas akhir, yaitu Faryal, Aurel, dan Mutiara.
7. Teman SMA yang selalu memberikan dukungan, yaitu Dinda dan Hanum.
8. Teman-teman yang selalu kebersamai selama perkuliahan yaitu Deasy, Ghaitsa, Septi, Reika, Diba, dan Aida yang telah berjuang bersama dan memberi dukungan dalam penyelesaian skripsi ini.
9. Teman-teman eksyar 59 yang sedang berjuang bersama dan selalu memberi bantuan kepada penulis selama masa perkuliahan.
10. Seluruh pihak yang telah membantu dalam proses penyelesaian skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu per satu.

Semoga karya ilmiah ini bermanfaat bagi pihak yang membutuhkan dan bagi kemajuan ilmu pengetahuan.

Bogor, 7 Mei 2026

*Nurul Hidayati*

## DAFTAR ISI

DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR LAMPIRAN	ix
I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan	6
1.4 Manfaat	6
1.5 Ruang Lingkup Penelitian	6
II TINJAUAN PUSTAKA	8
2.1 Teori Manajemen Risiko Perbankan	8
2.2 Teori <i>Asymmetric Information</i>	9
2.3 Teori <i>Loanable Funds</i>	9
2.4 Unit Usaha Syariah (UUS)	10
2.5 Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR)	11
2.6 <i>Non-Performing Financing</i> (NPF)	12
2.7 Faktor Internal yang Memengaruhi NPF	13
2.8 Faktor Eksternal yang Memengaruhi NPF	14
2.9 Penelitian Terdahulu	16
2.10 Kerangka Pemikiran	18
2.11 Hipotesis Penelitian	19
III METODE PENELITIAN	22
3.1 Jenis dan Sumber Data	22
3.2 Metode Analisis dan Pengolahan Data	22
3.3 Model Penelitian	27
3.4 Variabel Penelitian dan Definisi Operasional	28
IV HASIL DAN PEMBAHASAN	30
4.1 Kondisi NPF PPR UUS dan Variabel yang Memengaruhinya	30
4.2 Analisis Determinan NPF PPR UUS	35
V SIMPULAN DAN SARAN	45
5.1 Simpulan	45
5.2 Saran	45
DAFTAR PUSTAKA	46
LAMPIRAN	50
RIWAYAT HIDUP	62

## DAFTAR TABEL

1	Rekapitulasi hasil penelitian terdahulu	16
2	Jenis dan sumber data	22
3	Definisi operasional variabel	28
4	Hasil uji stasioneritas variabel penelitian	36
5	Hasil uji kointegrasi	37
6	Hasil uji lag optimum	37
7	Hasil estimasi jangka pendek dan jangka panjang	38
8	Hasil uji normalitas	39
9	Hasil uji autokorelasi	39
10	Hasil uji heteroskedastisitas	40

## DAFTAR GAMBAR

1	Indeks harga properti residensial kuartal I 2019 hingga kuartal II 2025	2
2	Pertumbuhan KPR dan PPR (yoy) tahun 2018-2024	3
3	Jumlah PPR BUS dan UUS periode Maret 2018-Juni 2025	4
4	NPF PPR pada BUS dan UUS periode Maret 2018-Juni 2025	5
5	Kerangka pemikiran	18
6	NPF PPR UUS Maret 2018-Juni 2025	30
7	BOPO dan NPF PPR UUS Maret 2018-Juni 2025	31
8	Margin <i>rate</i> PPR dan NPF PPR UUS Maret 2018-Juni 2025	32
9	Pertumbuhan PPR dan NPF PPR UUS Maret 2018-Juni 2025	32
10	Pertumbuhan PDB dan NPF PPR UUS Maret 2018-Juni 2025	33
11	Inflasi dan NPF PPR UUS Maret 2018-Juni 2025	34
12	Pertumbuhan IHPR dan NPF PPR UUS Maret 2018-Juni 2025	35
13	Hasil uji CUSUM dan CUSUMQ	40

## DAFTAR LAMPIRAN

1	Uji stasioner	51
2	Hasil uji multikolinearitas	56
3	Hasil uji lag optimum	57
4	Hasil uji kointegrasi	58
5	Hasil estimasi ARDL	59
6	Hasil uji pasca estimasi	61