

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMENGARUHI NON-  
PERFORMING FINANCING KREDIT KEPEMILIKAN  
RUMAH PADA BANK UMUM SYARIAH PERIODE 2015-2023**

**ASTRIED DANJAR JULIA LIMANTHI**



**DEPARTEMEN ILMU EKONOMI SYARIAH  
FAKULTAS EKONOMI DAN MANAJEMEN  
INSTITUT PERTANIAN BOGOR  
BOGOR  
2024**

@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.



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

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi dengan judul “Analisis Faktor-Faktor yang Memengaruhi *Non-Performing Financing* Kredit Kepemilikan Rumah pada Bank Umum Syariah Periode 2015-2023” 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, Agustus 2024

Astried Daniar Julia Limanthi  
H5401201024



- 

## ABSTRAK

ASTRIED DANJAR JULIA LIMANTHI. Analisis Faktor-Faktor yang Memengaruhi *Non-Performing Financing* Kredit Kepemilikan Rumah pada Bank Umum Syariah Periode 2015-2023. Dibimbing oleh LAILY DWI ARSYIANTI.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan fasilitas pinjaman yang disediakan oleh lembaga perbankan kepada nasabah yang ingin membeli atau memperbaiki rumah. Bank syariah memiliki peran penting sebagai penyalur pembiayaan KPR untuk membantu mengurangi *backlog* kepemilikan rumah di Indonesia. Dalam menyalurkan pembiayaan, bank syariah tidak terlepas dari persoalan pembiayaan bermasalah, sehingga diperlukan kehati-hatian dalam proses tersebut. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor yang memengaruhi *non performing financing* terhadap kredit kepemilikan rumah pada Bank Umum Syariah di Indonesia. Populasi penelitian ini adalah bank umum syariah yang beroperasi secara agregat pada tahun 2015-2023. Penelitian ini menggunakan *Autoregressive Distributed Lag* (ARDL) untuk menganalisis data runtun waktu dari tahun 2015 hingga 2023 dengan menggunakan *software* E-views 12. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pada jangka pendek variabel ROA, FDR, BI rate, dan *dummy* covid-19 berpengaruh signifikan dan positif terhadap NPF KPR. Sementara itu, tidak terdapat cukup bukti untuk membuktikan pengaruh signifikan dari CAR, nilai tukar, dan inflasi terhadap NPF KPR. Pada jangka panjang, hanya FDR yang berpengaruh signifikan terhadap NPF KPR.

**Kata kunci :** ARDL, Bank Umum Syariah, KPR, NPF

## ABSTRACT

ASTRIED DANJAR JULIA LIMANTHI. Analysis of Factors Affecting *Non-Performing Financing of Home Financing* at Islamic Commercial Banks for the Period 2015-2023. Supervised by LAILY DWI ARSYIANTI.

*Home Financing (KPR) is a loan facility provided by banking institutions to customers who want to buy or repair a house. Islamic banks have an important role as a distributor of home financing to reduce the backlog of home ownership in Indonesia. In channeling financing, Islamic banks are inseparable in facilitating the scheme and face the executing problems. This study aims to analyze non-performing financing factors on home financing scheme at Islamic commercial banks in Indonesia. The population of this research is Islamic commercial banks aggregately operating in 2015-2023 . This research is uses Autoregressive Distributed Lag (ARDL) to analyze time series data from 2015 to 2023 utilizing E-views 12 software. The results of this study indicate that in the short term the variables ROA, FDR, BI rate, and dummy covid-19 have a significant and positive effect on NPF KPR. Meanwhile, there is not enough evidence to prove the significant effect of CAR, and exchange rate, and inflation on NPF KPR. In the long run, only FDR has a significant effect on NPF KPR.*

**Keywords:** ARDL, Islamic Commercial Banks, KPR, NPF



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 2024  
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.*

# **ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMENGARUHI NON- PERFORMING FINANCING KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH PADA BANK UMUM SYARIAH PERIODE 2015-2023**

**ASTRIED DANJAR JULIA LIMANTHI**

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

**ILMU EKONOMI SYARIAH  
FAKULTAS EKONOMI DAN MANAJEMEN  
INSTITUT PERTANIAN BOGOR  
BOGOR  
2024**



*@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 mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.

Tim Penguji pada Ujian Skripsi:

- 1 Ibu Dr. Ir. Resfa Fitri, M.P.L.St
- 2 Yekti Mahanani, S.E., M.Sc. IBF.

Judul Skripsi : Analisis Faktor-Faktor yang Memengaruhi *Non-Performing Financing* Kredit Kepemilikan Rumah pada Bank Umum Syariah Periode 2015-2023.

Nama : Astried Daniar Julia Limanthi  
NIM : H5401201024

Disetujui oleh

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



Diketahui oleh

Ketua Program Studi:  
Dr. Khalifah Muhammad Ali, S.Hut., M.Si  
NIP. 198603102014041001



Tanggal Ujian:  
Rabu, 17 Juli 2024

Tanggal Lulus:



## PRAKATA

Puji dan syukur kehadirat Allah swt yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya sehingga skripsi yang berjudul “Analisis Faktor-Faktor yang Memengaruhi *Non-Performing Financing* Kredit Kepemilikan Rumah pada Bank Umum Syariah Periode 2015-2023” dapat diselesaikan. Dalam penyusunan laporan ini, penulis menyadari sepenuhnya bahwa serangkaian proses penulisan tidak terlepas dari bantuan, dukungan, serta bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya antara lain kepada:

1. Kedua orangtua dan nenek penulis yang telah memberikan dukungan, serta doa-doa yang tiada henti selama proses penyusunan skripsi sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan lancar.
2. Ibu Dr. Laily Dwi Arsyianti S.E.,M.Sc. selaku dosen pembimbing skripsi dan pembimbing akademik di jurusan Ilmu Ekonomi Syariah atas segala arahan, bimbingan, dan saran selama proses penyusunan skripsi sehingga dapat terselesaikan dengan baik.
3. Ibu Dr. Ir. Resfa Fitri, M.P.L.St. dan Ibu Yekti Mahanani, S.E., M.Sc. IBF. selaku dosen penguji atas masukan dan sarannya yang membangun dalam penelitian penulis.
4. Teman-teman terdekat penulis selama menempuh pendidikan di jurusan Ilmu Ekonomi Syariah IPB, Nayla, Mutia, Syifa, Nadya, Salma Zuna, Shavika, Izna, Alma, Puspa, Farah, Nisrina Rafelia, Lala, Yuliko, Annisa Sartifa, Fiona, dan Aliyya yang selalu memberikan motivasi dan mendengarkan cerita penulis selama proses penyelesaian skripsi ini. Terima kasih telah mewarnai kehidupan penulis selama masa perkuliahan dan terima kasih atas momen-momen seru yang tidak akan pernah penulis lupakan.
5. Jelita Firdaus Sakinah selaku teman SMA penulis karena telah bersedia untuk selalu menemani, memberi dukungan dan motivasi selama proses penyusunan skripsi ini.
6. Teman-teman Ilmu Ekonomi Syariah angkatan 57 atas kebersamaannya selama masa perkuliahan.

Penulis menyadari bahwa masih terdapat banyak kekurangan dalam penyusunan skripsi ini . Oleh karena itu segala bentuk kritik dan saran dari seluruh pihak yang dapat membangun penulisan skripsi ini lebih baik kedepannya sangat terbuka untuk diterima. Akhir kata, penulis ucapkan terima kasih kembali untuk semua pihak yang terlibat. Semoga dengan karya ilmiah ini dapat memberikan manfaat dan inspirasi bagi semua pihak baik para pembaca maupun penulis dan bagi kemajuan ilmu pengetahuan.

Bogor, Agustus 2024

*Astried Daniar Julia Limanthi*



- 

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.

## DAFTAR ISI

|                                                                                                                             |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| DAFTAR TABEL                                                                                                                | x   |
| DAFTAR GAMBAR                                                                                                               | x   |
| DAFTAR LAMPIRAN                                                                                                             | x   |
| I PENDAHULUAN                                                                                                               | 1   |
| 1.1 Latar Belakang                                                                                                          | 1   |
| 1.2 Rumusan Masalah                                                                                                         | 4   |
| 1.3 Tujuan                                                                                                                  | 6   |
| 1.4 Manfaat                                                                                                                 | 6   |
| 1.5 Ruang Lingkup                                                                                                           | 6   |
| II TINJAUAN PUSTAKA                                                                                                         | 7   |
| 2.1 <i>Credit Risk Theory</i>                                                                                               | 7   |
| 2.2 Perbankan Syariah di Indonesia                                                                                          | 7   |
| 2.3 KPR Syariah                                                                                                             | 8   |
| 2.4 <i>Non Performing Financing</i>                                                                                         | 11  |
| 2.5 Faktor-Faktor yang Memengaruhi NPF                                                                                      | 12  |
| 2.6 Penelitian Terdahulu                                                                                                    | 15  |
| 2.7 Kerangka Pemikiran                                                                                                      | 18  |
| 2.8 Hipotesis Penelitian                                                                                                    | 18  |
| III METODE                                                                                                                  | 19  |
| 3.1 Jenis dan Sumber Data                                                                                                   | 19  |
| 3.2 Metode Analisis dan Pengolahan Data                                                                                     | 19  |
| 3.3 Model Penelitian                                                                                                        | 21  |
| 3.4 Variabel Penelitian dan Definisi Operasional                                                                            | 21  |
| IV HASIL DAN PEMBAHASAN                                                                                                     | 23  |
| 4.1 Kondisi NPF KPR Syariah dan berbagai variabel ekonomi                                                                   | 23  |
| 4.2 Analisis faktor-faktor yang memengaruhi <i>non performing financing</i> kredit kepemilikan rumah pada Bank Umum Syariah | 27  |
| V SIMPULAN DAN SARAN                                                                                                        | 37  |
| 5.1 Kesimpulan                                                                                                              | 397 |
| 5.2 Saran                                                                                                                   | 408 |
| DAFTAR PUSTAKA                                                                                                              | 419 |
| LAMPIRAN                                                                                                                    | 445 |
| RIWAYAT HIDUP                                                                                                               | 49  |



## DAFTAR TABEL

|    |                                                                                            |    |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1  | Tabel 1 <i>Backlog</i> kepemilikan rumah dan kelayakan hunian di Indonesia tahun 2020-2023 | 1  |
| 2  | Tabel 2 Jenis dan sumber data                                                              | 20 |
| 3  | Tabel 3 Hasil uji stasioneritas                                                            | 28 |
| 4  | Tabel 4 Hasil uji kointegrasi                                                              | 28 |
| 5  | Tabel 5 Hasil estimasi model pada jangka pendek                                            | 30 |
| 6  | Tabel 6 Hasil estimasi model pada jangka panjang                                           | 30 |
| 7  | Tabel 7 Hasil uji <i>Jarque-Bera</i>                                                       | 31 |
| 8  | Tabel 8 Hasil uji autorelasi                                                               | 31 |
| 9  | Tabel 9 Hasil uji heteroskedastisitas                                                      | 31 |
| 10 | Tabel 10 Hasil uji multikolinearitas                                                       | 32 |

## DAFTAR GAMBAR

|   |                                                                                                         |    |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1 | Gambar 1 Perkembangan Harga Indeks Properti Residensial (IHPR) Triwulan I 2018 hingga Triwulan III 2023 | 2  |
| 2 | Gambar 2 Penyaluran Porsi Pembiayaan KPR pada Bank Umum Syariah periode 2015-2023 (Triliun Rupiah)      | 3  |
| 3 | Gambar 3 Non Performing Financing (NPF) KPR pada Bank Umum Syariah periode 2015-2023 (Miliar Rupiah)    | 5  |
| 4 | Gambar 4 Kerangka pemikiran                                                                             | 18 |
| 5 | Gambar 5 Pergerakan Rasio Keuangan Bulanan Bank Umum Syariah 2015-2023                                  | 24 |
| 6 | Gambar 6 Pergerakan BI Rate Bulanan Bank Umum Syariah 2015-2023                                         | 26 |
| 7 | Gambar 7 Pergerakan Inflasi Bulanan Bank Umum Syariah 2015-2023                                         | 27 |
| 8 | Gambar 8 Pergerakan Kurs Bulanan Bank Umum Syariah 2015-2023                                            | 27 |
| 9 | Gambar 9 Hasil uji CUSUM                                                                                | 32 |

## DAFTAR LAMPIRAN

|   |                                          |    |
|---|------------------------------------------|----|
| 1 | Lampiran 1 Hasil uji stasioneritas       | 43 |
| 2 | Lampiran 2 Hasil uji kointegrasi         | 45 |
| 3 | Lampiran 3 Hasil uji lag optimum         | 45 |
| 4 | Lampiran 4 Hasil estimasi ARDL           | 46 |
| 5 | Lampiran 5 Hasil uji normalitas          | 47 |
| 6 | Lampiran 6 Hasil uji autorelasi          | 47 |
| 7 | Lampiran 7 Hasil uji heteroskedastisitas | 47 |
| 8 | Lampiran 8 Hasil uji multikolinearitas   | 48 |
| 9 | Lampiran 9 Hasil uji stabilitas          | 48 |