UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Analisis Respons Asimetris Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen serta Non Performing Loan Properti
Residensial terhadap Positive dan Negative Shock Loan to Value di Indonesia Tahun 2010-2024**
Dewantie Angelita Qorimah, Anisa Nurpita, S.E., M.Ec.Dev.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN ii
PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI iii
KATA PENGANTAR iv
DAFTAR ISI v
DAFTAR TABEL viii
DAFTAR GAMBAR x
Daftar Lampiran xii
ABSTRACT xviii
BAB I 1
PENDAHULUAN 1
1.1 Latar Belakang 1
1.2 Rumusan Masalah 14
1.3 Pertanyaan Penelitian 16
1.4 Tujuan Penelitian 16
1.5 Manfaat Penelitian 17
1.6 Kerangka Penelitian 19
BAB II 20
TINJAUAN PUSTAKA 20
2.1 Kondisi Umum 20
2.2 Landasan Teori 25
2.2.1 Kebijakan Makroprudensial 25
2.2.2 Kebijakan Loan to Value 28
2.2.3 Transmisi Asimetris Loan to Value 40
2.2.4 Risiko Kredit 43
2.2.5 Permintaan dan Penawaran Kredit 45
2.3 Penelitian Terdahulu 48

Analisis Respons Asimetris Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen serta Non Performing Loan Properti
Residensial terhadap Positive dan Negative Shock Loan to Value di Indonesia Tahun 2010-2024
Dewantie Angelita Qorimah, Anisa Nurpita, S.E., M.Ec.Dev.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

2.4 Hipotesis 63
BAB III 67
METODE PENELITIAN 67
3.1 Desain Penelitian 67
3.2 Jenis dan/atau Sumber Data 69
3.3 Definisi Operasional Variabel 69
3.3.1 Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen 70
3.3.2 *Non Performing Loan* Properti Residensial 70
3.3.3 Kebijakan Loan to Value 71
3.3.4 Inflasi 72
3.3.5 Jumlah Uang Beredar dalam Arti Luas (M2) 73
3.3.6 Suku Bunga Kredit 73
3.4 Teknik Analisis Data 74
3.4.1 Transformasi Variabel Data 76
3.4.2 Uji Stasioneritas Data (Uji Akar Unit) 76
3.4.3 Penentuan Lag Optimal 77
3.4.4 Estimasi Model ARDL 77
3.4.5 Estimasi Model NARDL 80
3.4.6 Pemilihan Model Terbaik 84
3.4.7 Uji Diagnostik 84
3.4.8 Uji Stabilitas 86
3.4.9 Uji Asimetri 87
BAB IV 88
HASIL DAN PEMBAHASAN 88
4.1 Deskripsi Data 88
4.1.1 Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen 89
4.1.2 *Non Performing Loan* Properti Residensial 91
4.1.3 Loan to Value 93

Analisis Respons Asimetris Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen serta Non Performing Loan Properti
Residensial terhadap Positive dan Negative Shock Loan to Value di Indonesia Tahun 2010-2024
Dewantie Angelita Qorimah, Anisa Nurpita, S.E., M.Ec.Dev.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

4.1.4 Inflasi 95
4.1.5 Jumlah Uang Beredar (M2) 97
4.1.6 Suku Bunga Kredit 99
4.2 Transformasi Variabel 100
4.3 Unit Root Test 105
4.4 Pembahasan Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen Simetris 107
4.5 Pembahasan Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen Asimetris 116
4.6 Pembahasan *Non Performing Loan* Properti Residensial Simetris 134
4.7 Pembahasan *Non Performing Loan* Properti Residensial Asimetris 141
4.8 Uji Diagnostik 160
4.9 Uji Asimetris 164
BAB V 173
KESIMPULAN DAN SARAN 173
5.1 Kesimpulan 173
5.2 Saran 175
Daftar Pustaka 177
Lampiran 193

UNIVERSITAS GADJAH MADA
Analisis Respons Asimetris Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen serta Non Performing Loan Properti Residensial terhadap Positive dan Negative Shock Loan to Value di Indonesia Tahun 2010-2024
Dewantie Angelita Qorimah, Anisa Nurpita, S.E., M.Ec.Dev.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

DAFTAR TABEL

Tabel 2.2.1. Ketentuan Loan to Value SE No. 15/40/DKMP Tahun 2013 32
Tabel 2.2.2. Ketentuan Loan to Value PBI No. 17/10/PBI/2015 33
Tabel 2.2.3. Ketentuan Loan to Value PBI No. 17/10/PBI/2015 34
Tabel 2.2.4. Ketentuan Loan to Value PBI No. 18/16/PBI/2016 35
Tabel 2.2.5. Ketentuan Loan to Value PBI No. 20/8/PBI/2018 36
Tabel 2.2.6. Ketentuan Loan to Value PBI No. 20/8/PBI/2018 37
Tabel 2.2.7. Ketentuan Loan to Value PBI No. 21/13/PBI/2019 37
Tabel 2.2.8. Ketentuan Loan to Value PBI No. 23/2/PBI/2021 39
Tabel 2.3.1 Penelitian Terdahulu 48
Tabel 4.3.1 Hasil Unit Root Test Pada Tingkat Level 105
Tabel 4.3.2 Hasil Unit Root Test Pada Tingkat 1 106
Tabel 4.4.1 Tabel Statistik Deskriptif model Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen Simetris 107
Tabel 4.4.2 Hasil Bound Test Model Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen Simetris 110
Tabel 4.4.3 Hasil Conditional Error Correction Model Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen Simetris 111
Tabel 4.4.4 Hasil Estimasi Model Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen Simetris Jangka Pendek 113
Tabel 4.4.5 Hasil Estimasi Model Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen Simetris Jangka Panjang 115
Tabel 4.5.1 Tabel Statistik Deskriptif model Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen Asimetris 116
Tabel 4.5.2 Hasil Bound Test Model Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen Asimetris 118
Tabel 4.5.3 Hasil Conditional Error Correction Model Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen Asimetris 119
Tabel 4.5.4 Hasil Estimasi Model Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen Asimetris Jangka Pendek 121
Tabel 4.5.5 Hasil Estimasi Model Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen Asimetris Jangka Panjang 129
Tabel 4.6.1 Tabel Statistik Deskriptif model Non Performing Loan Properti Residensial Simetris 134
Tabel 4.6.2 Hasil Bound Test Model Non Performing Loan Properti Residensial Simetris 136

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Analisis Respons Asimetris Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen serta Non Performing Loan Properti
Residensial terhadap Positive dan Negative Shock Loan to Value di Indonesia Tahun 2010-2024**
Dewantie Angelita Qorimah, Anisa Nurpita, S.E., M.Ec.Dev.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

Tabel 4.6.3 Hasil Conditional Error Correction Model Non Performing Loan Properti Residensial Simetris 137
Tabel 4.6.4 Hasil Estimasi Model Non Performing Loan Properti Residensial Simetris Jangka Pendek 138
Tabel 4.6.5 Hasil Estimasi Model Non Performing Loan Properti Residensial Simetris Jangka Panjang 140
Tabel 4.7.1 Statistik deskriptif Model Non Performing Loan Properti Residensial Asimetris 141
Tabel 4.7.2 Hasil Bound Test Model Non Performing Loan Properti Residensial Asimetris 143
Tabel 4.7.3 Hasil Conditional Error Correction Model Non Performing Loan Properti Residensial Asimetris 144
Tabel 4.7.4 Hasil Estimasi Model Non Performing Loan Properti Residensial Asimetris Jangka Pendek 146
Tabel 4.7.5 Hasil Estimasi Model Non Performing Loan Properti Residensial Asimetris Jangka Panjang 152
Tabel 4.8.1 160
Tabel 4.8.2 Uji Linearitas Ramsey RESET 162
Tabel 4.8.3 Hasil Uji Stabilitas 163
Tabel 4.9.1 Uji Asimetris Wald Test 164

UNIVERSITAS GADJAH MADA
Analisis Respons Asimetris Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen serta Non Performing Loan Properti Residensial terhadap Positive dan Negative Shock Loan to Value di Indonesia Tahun 2010-2024
Dewantie Angelita Qorimah, Anisa Nurpita, S.E., M.Ec.Dev.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1.1 Sumber Pembiayaan Konsumen dalam Membeli Properti Residensial . 3
Gambar 1.1.2 *Non Performing Loan* Properti Residensial di Indonesia 5
Gambar 1.1.3 Pertumbuhan Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen (yoy) di Indonesia 8
Gambar 1.1.4 Pertumbuhan *Non Performing Loan* Properti Residensial (yoy) di Indonesia 10
Gambar 2.1.1 Pertumbuhan Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen (yoy) di Indonesia 22
Gambar 2.1.2 Pertumbuhan *Non Performing Loan* Properti Residensial (yoy) di Indonesia 24
Gambar 4.1.1 Grafik Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen 89
Gambar 4.1.2 Grafik *Non Performing Loan* Properti Residensial 91
Gambar 4.1.3 Grafik Loan to Value 93
Gambar 4.1.4 Grafik Inflasi m-to-m Indonesia (%) 95
Gambar 4.1.5 Grafik Jumlah Uang Beredar (M2) di Indonesia 97
Gambar 4.1.6 Grafik Suku Bunga Kredit Indonesia 99
Gambar 4.2.1 Q-Q Plot Model Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen sebelum transformasi 101
Gambar 4.2.2 Q-Q Plot Model Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen sesudah transformasi 101
Gambar 4.2.3 Histogram residual Model Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen sebelum transformasi 102
Gambar 4.2.4 Histogram residual Model Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen sesudah transformasi 102
Gambar 4.2.5 Q-Q Plot Model *Non Performing Loan* Properti Residensial (NPLP) Simetris sebelum transformasi 103
Gambar 4.2.6 Q-Q Plot Model *Non Performing Loan* Properti Residensial (NPLP) Simetris sesudah transformasi 103
Gambar 4.2.7 Histogram residual Model *Non Performing Loan* Properti Residensial (NPLP) Simetris sebelum transformasi 104
Gambar 4.2.8 Histogram residual Model *Non Performing Loan* Properti Residensial (NPLP) Simetris sesudah transformasi 104
Gambar 4.4.1 Pemilihan Lag Optimal Model Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen Simetris 109
Gambar 4.5.1 Pemilihan Lag Optimal Model Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen Asimetris 117

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Analisis Respons Asimetris Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen serta Non Performing Loan Properti
Residensial terhadap Positive dan Negative Shock Loan to Value di Indonesia Tahun 2010-2024**
Dewantie Angelita Qorimah, Anisa Nurpita, S.E., M.Ec.Dev.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

Gambar 4.6.1 Pemilihan Lag Optimal Model *Non Performing Loan* Properti Residensial Simetris 135
Gambar 4.7.1 Pemilihan Lag Optimal Model *Non Performing Loan* Properti Residensial Asimetris 142

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Analisis Respons Asimetris Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen serta Non Performing Loan Properti
Residensial terhadap Positive dan Negative Shock Loan to Value di Indonesia Tahun 2010-2024**
Dewantie Angelita Qorimah, Anisa Nurpita, S.E., M.Ec.Dev.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

Daftar Lampiran

Lampiran 1. Data yang digunakan dalam penelitian 193
Lampiran 2. Deskripsi statitstik model Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen simetris 198
Lampiran 3. Pemilihan lag optimal model Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen simetris 198
Lampiran 4. Hasil estimasi model Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen simetris 199
Lampiran 5. Hasil uji bound test model Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen simetris 200
Lampiran 6 Conditional Error Correction model Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen simetris 201
Lampiran 7. Hasil estimasi model Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen simetris jangka pendek 202
Lampiran 8. Hasil estimasi model Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen simetris jangka panjang 203
Lampiran 9. Uji normalitas model Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen simetris 203
Lampiran 10. Hasil uji autokorelasi model Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen simetris 203
Lampiran 11. Hasil uji heterokedastisitas model Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen simetris 204
Lampiran 12. Hasil uji linearitas ramsey RESET model Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen simetris 204
Lampiran 13. Hasil uji stabilitas CUSUM model Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen simetris 205
Lampiran 14. Hasil uji stabilitas CUSUMSQ model Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen simetris 205
Lampiran 15. Deskripsi statistic model Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen asimetris 206
Lampiran 16. Pemilihan lag optimal model Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen asimetris 206
Lampiran 17. Hasil estimasi model Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen asimetris 207
Lampiran 18. Hasil uji bound test model Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen asimetris 208

UNIVERSITAS GADJAH MADA
Analisis Respons Asimetris Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen serta Non Performing Loan Properti Residensial terhadap Positive dan Negative Shock Loan to Value di Indonesia Tahun 2010-2024
Dewantie Angelita Qorimah, Anisa Nurpita, S.E., M.Ec.Dev.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

Lampiran 19. Conditional Error Correction model Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen asimetris..... 209
Lampiran 20. Hasil estimasi model Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen asimetris jangka pendek..... 210
Lampiran 21. Hasil estimasi model Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen asimetris jangka panjang 211
Lampiran 22. Hasil uji normalitas model Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen asimetris 211
Lampiran 23. Hasil uji autokorelasi model Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen asimetris 211
Lampiran 24. Hasil uji heterokedastisitas model Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen asimetris..... 212
Lampiran 25. Hasil uji linearitas ramsey RESET model Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen asimetris..... 212
Lampiran 26. Hasil uji stabilitas CUSUM model Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen asimetris..... 213
Lampiran 27. Hasil uji stabilitas CUSUMSQ model Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen asimetris..... 213
Lampiran 28. Label model Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen asimetris 214
Lampiran 29. Uji asimetris model Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen asimetris jangka pendek..... 214
Lampiran 30. Uji asimetris model Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen asimetris jangka panjang 215
Lampiran 31. Deskripsi statistic model Non Performing Loan Properti Residensial simetris 215
Lampiran 32. Pemilihan lag optimal model Non Performing Loan Properti Residensial simetris 216
Lampiran 33. Hasil estimasi model Non Performing Loan Properti Residensial simetris 216
Lampiran 34. Hasil uji bound test model Non Performing Loan Properti Residensial simetris 217
Lampiran 35. Conditional Error Correction model Non Performing Loan Properti Residensial simetris..... 218
Lampiran 36. Hasil estimasi model Non Performing Loan Properti Residensial simetris jangka pendek..... 219
Lampiran 37. Hasil estimasi model Non Performing Loan Properti Residensial simetris jangka panjang 219

UNIVERSITAS GADJAH MADA
Analisis Respons Asimetris Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen serta Non Performing Loan Properti Residensial terhadap Positive dan Negative Shock Loan to Value di Indonesia Tahun 2010-2024
Dewantie Angelita Qorimah, Anisa Nurpita, S.E., M.Ec.Dev.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

Lampiran 38. Hasil uji normalitas model Non Performing Loan Properti Residensial simetris 220
Lampiran 39. Hasil uji autokorelasi model Non Performing Loan Properti Residensial simetris 220
Lampiran 40. Hasil uji heterokedastisitas model Non Performing Loan Properti Residensial simetris 220
Lampiran 41. Hasil uji linearitas Ramsey RESET model Non Performing Loan Properti Residensial simetris 221
Lampiran 42. Hasil uji stabilitas CUSUM model Non Performing Loan Properti Residensial simetris 221
Lampiran 43. Hasil uji stabilitas CUSUMSQ model Non Performing Loan Properti Residensial simetris 222
Lampiran 44. Deskripsi statistic model Non Performing Loan Properti Residensial asimetris 222
Lampiran 45. Pemilihan lag optimal model Non Performing Loan Properti Residensial asimetris 223
Lampiran 46. Hasil estimasi model Non Performing Loan Properti Residensial asimetris 224
Lampiran 47. Hasil uji bound test model Non Performing Loan Properti Residensial asimetris 225
Lampiran 48. Conditional Error Correction model Non Performing Loan Properti Residensial asimetris 226
Lampiran 49. Hasil estimasi model Non Performing Loan Properti Residensial asimetris jangka pendek 227
Lampiran 50. Hasil estimasi model Non Performing Loan Properti Residensial asimetris jangka panjang 227
Lampiran 51. Hasil uji normalitas model Non Performing Loan Properti Residensial asimetris 228
Lampiran 52. Hasil uji autokorelasi model Non Performing Loan Properti Residensial asimetris 228
Lampiran 53. Hasil uji heterokedastisitas model Non Performing Loan Properti Residensial asimetris 228
Lampiran 54. Hasil uji linearitas ramsey RESET model Non Performing Loan Properti Residensial asimetris 229
Lampiran 55. Hasil uji stabilitas CUSUM model Non Performing Loan Properti Residensial asimetris 229

UNIVERSITAS GADJAH MADA
Analisis Respons Asimetris Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen serta Non Performing Loan Properti Residensial terhadap Positive dan Negative Shock Loan to Value di Indonesia Tahun 2010-2024
Dewantie Angelita Qorimah, Anisa Nurpita, S.E., M.Ec.Dev.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

Lampiran 56. Hasil uji stabilitas CUSUMSQ model Non Performing Loan Properti Residensial asimetris 230
Lampiran 57. Label model Non Performing Loan Properti Residensial asimetris ... 230
Lampiran 58. Hasil uji asimetris model Non Performing Loan Properti Residensial asimetris jangka panjang 231
Lampiran 59. Hasil uji asimetris model Non Performing Loan Properti Residensial asimetris jangka pendek 231
Lampiran 60. Unit root test Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen intercept 232
Lampiran 61. Unit root test Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen level trend & intercept 232
Lampiran 62. Unit root test Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen 1st diff intercept 233
Lampiran 63. Unit root test Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen 1st diff trend & intercept 233
Lampiran 64. Unit root test Non Performing Loan Properti Residensial Level Intercept 234
Lampiran 65. Unit root test Non Performing Loan Properti Residensial Level trend & Intercept 234
Lampiran 66. Unit root test Non Performing Loan Properti Residensial 1st diff Intercept 235
Lampiran 67. Unit root test Non Performing Loan Properti Residensial 1st diff trend & Intercept 235
Lampiran 68. Unit root test loan to value level intercept 236
Lampiran 69. Unit root test loan to value level trend & intercept 236
Lampiran 70. Unit root test loan to value 1st diff intercept 236
Lampiran 71. Unit root test loan to value 1st diff trend & intercept 237
Lampiran 72. Unit root test LTV_Pos level intercept 237
Lampiran 73. Unit root test LTV_Pos level trend & intercept 238
Lampiran 74. Unit root test LTV_Pos 1st diff intercept 238
Lampiran 75. Unit root test LTV_Pos 1st diff trend & intercept 239
Lampiran 76. Unit root test LTV_Neg level intercept 239
Lampiran 77. Unit root test LTV_Neg level trend & intercept 240
Lampiran 78. Unit root test LTV_Neg 1st diff intercept 240
Lampiran 79. Unit root test LTV_Neg 1st diff trend & intercept 241
Lampiran 80. Unit root test inflasi level intercept 241
Lampiran 81. Unit root test inflasi level trend & intercept 242
Lampiran 82. Unit root test inflasi 1st diff intercept 242

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Analisis Respons Asimetris Kredit Pemilikan Rumah dan Apartemen serta Non Performing Loan Properti
Residensial terhadap Positive dan Negative Shock Loan to Value di Indonesia Tahun 2010-2024**
Dewantie Angelita Qorimah, Anisa Nurpita, S.E., M.Ec.Dev.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

Lampiran 83. Unit root test inflasi 1st diff trend & intercept 243
Lampiran 84. Unit root test jumlah uang beredar level intercept 243
Lampiran 85. Unit root test jumlah uang beredar level trend & intercept 244
Lampiran 86. Unit root test jumlah uang beredar 1st diff intercept..... 244
Lampiran 87. Unit root test jumlah uang beredar 1st diff trend & intercept 245
Lampiran 88. Unit root test suku bunga kredit level intercept..... 245
Lampiran 89. Unit root test suku bunga kredit level trend & intercept 246
Lampiran 90. Unit root test suku bunga kredit 1st diff intercept..... 246
Lampiran 91. Unit root test suku bunga kredit 1st diff trend & intercept..... 247