

BAB VI

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

A. Deskripsi Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini merupakan data sekunder yang diperoleh dari Bank Indonesia maupun Badan Pusat Statistik (BPS). Data tersebut dapat dikategorikan sebagai data *time series* tahun 1984 – 2004. Data penyaluran kredit properti residensial yang digunakan dalam penelitian ini diperoleh dari laporan Posisi Kredit Properti Bank Umum Menurut Kelompok Bank dan Jenis Pemanfaatan secara tahunan (dalam triliun Rp.) yang dipublikasikan oleh Bank Indonesia. Data tingkat suku bunga di dalam penelitian ini menggunakan suku bunga SBI (Sertifikat Bank Indonesia) yang dipublikasikan secara tahunan oleh Bank Indonesia. Data tingkat inflasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah laporan inflasi berdasarkan perhitungan inflasi tahunan yang dipublikasikan oleh Bank Indonesia. Data tingkat pertumbuhan ekonomi yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan PDB (Produk Domestik Bruto) atas dasar harga konstan yang dipublikasikan oleh Badan Pusat Statistik Indonesia. Dimana cara penghitungannya yaitu PDB tahun dihitung dikurangi PDB tahun lalu. Kemudian hasilnya dibagi dengan PDB tahun lalu, kemudian dikali 100 %. Data jumlah penduduk yang digunakan dalam penelitian ini yaitu penduduk dan laju pertumbuhan penduduk menurut propinsi (dalam Juta Jiwa) yang dipublikasikan oleh Badan Pusat Statistik Indonesia.

Dalam penelitian ini menggunakan empat variabel *independen* antara lain tingkat suku bunga (X_1), tingkat inflasi (X_2), tingkat pertumbuhan ekonomi (X_3) dan jumlah penduduk (X_4), yang dianggap berpengaruh terhadap penyaluran kredit properti residensial (Y) sebagai variabel *dependemnya*. Adapun data sebagai berikut :

Tabel 6.1
Data Penelitian

Tahun	KPR (Triliun Rp.)	Suku Bunga (%)	Inflasi (%)	Pertumb. ek. (%)	Jml pddk (Juta Jiwa)
1984	211356	19,70	8,76	6,03	158858
1985	304845	19,30	4,31	2,26	161987
1986	374906	17,80	8,83	12,64	165178
1987	300414	18,70	8,90	5,00	168432
1988	395550	19,60	5,47	5,73	171750
1989	526716	19,40	5,97	7,39	175133
1990	247011	19,05	9,77	7,26	178583
1991	258938	21,14	9,24	7,05	181243
1992	205274	18,80	8,64	6,46	183943
1993	166245	16,34	9,77	6,50	186683
1994	724167	14,25	9,24	153,70	189464
1995	1211866	14,51	8,64	8,07	192287
1996	1183492	15,08	6,47	8,19	195152
1997	1549081	15,37	11,05	4,54	196059
1998	915960	19,39	59,12	-13,13	198980
1999	514051	20,97	2,01	0,85	201944
2000	2110564	16,55	9,35	4,77	204953
2001	1963577	17,11	12,55	3,53	208006
2002	2172842	17,50	10,03	3,65	211126
2003	2247612	17,35	3,05	2,40	214292
2004	2345274	17,27	5,31	2,17	217506

Sumber : Data Sekunder 1984 – 2004

Dari serangkaian data yang diperoleh untuk selanjutnya akan dilakukan estimasi yang meliputi pengujian secara statistik maupun ekonometrik. Namun sebelumnya dilakukan uji spesifikasi model untuk menentukan model linier atau log-linier. Pengujian statistik digunakan untuk melihat tingkat hubungan atau pengaruh variabel *independen* terhadap variabel *dependen* yang meliputi pengujian secara parsial variabel *independen* dengan menggunakan uji t, uji serempak variabel *independen* dengan menggunakan uji F, serta uji ketepatan model dengan melihat koefisien determinasi. Sedangkan uji ekonometrik digunakan untuk mengetahui apakah pada data penelitian yang dinotasikan ke dalam bentuk model regresi terdapat penyimpangan-penyimpangan terhadap asumsi klasik yaitu multikolinearitas, heteroskedastisitas maupun autokorelasi.

B. Hasil Analisis Regresi

Langkah pertama dalam pengolahan data adalah melakukan uji spesifikasi model menggunakan metode formal yakni melalui metode yang dikembangkan oleh Mackinnon, White dan Davidson (MWD) yaitu untuk menentukan model yang cocok apakah model linier atau log-linier. Dengan bantuan komputer yaitu menggunakan program Eviews 3.0. Setelah melakukan pengujian tersebut maka didapatkan bahwa model yang spesifik adalah model linear, Z_1 model linear yaitu -1,648 dan Z_2 model nonlinear yaitu 2,464. Karena nilai Z_1 tidak signifikan maka H_0 diterima, bahwa model yang benar adalah linear, maka model yang cocok dipakai untuk meregresi data adalah memakai model persamaan linear. Kemudian langkah

selanjutnya melakukan pengujian regresi secara linear. Melalui pengujian tersebut akan didapat persamaan garis regresi yang tercipta dari rangkaian data penelitian, sekaligus menggambarkan tingkat pengaruh data-data yang termasuk dalam variabel *independen* terhadap data variabel *dependen*.

Adapun hasil pengujian regresi secara linear dari penelitian ini dengan menggunakan program Eviews 3.0 adalah sebagai berikut :

Tabel 6.2
Hasil Pengolahan Regresi

Dependent Variable: Y					
Method: Least Squares					
Date: 05/01/06 Time: 13:36					
Sample: 1984 2004					
Included observations: 21					
Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.	
X1	-1037.127	570.4617	-1.818049	0.0878	
X2	-64.96806	81.57875	-0.796385	0.4375	
X3	-45.80429	32.19829	-1.422569	0.1741	
X4	33.85268	5.875052	5.762108	0.0000	
C	-3464789.	1820592.	-1.903111	0.0752	
R-squared	0.784956	Mean dependent var	949035.3		
Adjusted R-squared	0.731195	S.D. dependent var	792657.1		
S.E. of regression	410963.9	Akaike info criterion	28.89466		
Sum squared resid	2.70E+12	Schwarz criterion	29.14335		
Log likelihood	-298.3939	F-statistic	14.60088		
Durbin-Watson stat	1.193628	Prob(F-statistic)	0.000033		

Sumber : Data Sekunder 1984 – 2004, Diolah

Dari hasil regresi tersebut diatas dapat dihasilkan persamaan regresi sebagai berikut :

$$Y = -3464788,738 - 1037,127 \cdot X1 - 64,96806 \cdot X2 - 45,80429 \cdot X3 + 33,85268 \cdot X4 + E$$

(-1.903111) (-1.818049) (-0.796385) (-1.422569) (5.762108)

R-squared	= 0,784956
Adjusted R-squared	= 0,731195
F - statistic	= 14,60088

C. Uji statistik

Untuk menentukan parameter dalam model, metode yang digunakan adalah Ordinary Least Square (OLS). Dengan metode ini diharapkan dapat diperoleh penaksir tidak bias linear terbaik (Best Linear Unbiased Estimator / BLUE), pada dasarnya isi dari metode tersebut adalah penentuan normal melalui peminimuman jumlah error kuadrat.

1. Uji t

Pengujian secara parsial dilakukan dengan menggunakan uji t statistik satu sisi terhadap masing-masing variabel *independen*, dari hasil pengujian regresi didapat nilai t hitung dari masing-masing variabel *independen* untuk selanjutnya dibandingkan dengan nilai t tabel. Cara yang dilakukan menentukan nilai t tabel adalah :

$$t \text{ tabel} = \alpha \text{ df } (n - k)$$

dimana :

α adalah tingkat signifikansi

df adalah derajat bebas

n adalah jumlah data

k adalah jumlah variabel *independen* yang digunakan termasuk konstanta kemudian dicari pada tabel t

Dengan demikian maka dapat ditentukan nilai t tabel yang dipakai dalam penelitian ini, dengan menggunakan tingkat signifikansi sebesar 5% dan derajat bebas (20 – 5) sebesar 15 maka nilai t tabel didapat 2,131.

Dengan menggunakan uji dua sisi, apabila nilai t hitung > t tabel; maka variabel *independen* berpengaruh secara signifikan positif terhadap variabel *dependen*, dan sebaliknya jika t hitung < t tabel; berarti variabel *independen* tidak signifikan mempengaruhi variabel *dependen*. Dari hasil pengujian regresi didapat t hitung seperti tercantum dalam tabel berikut :

Tabel 6.3
Nilai t Hitung Tiap Variabel Bebas

Variabel	t-hitung	t-tabel	Keterangan
X ₁	-1,818049	-2,131	Tidak signifikan
X ₂	-0,796385	-2,131	Tidak signifikan
X ₃	-1,422569	2,131	Tidak signifikan
X ₄	5,762108	2,131	Signifikan positif

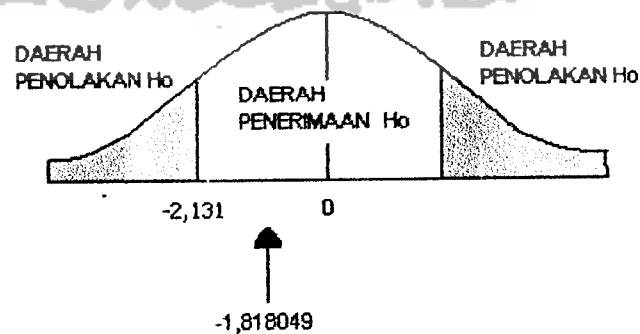
Sumber : Data Sekunder 1984 – 2004, Diolah

a). Uji Parameter β_1

$H_0 : \beta_1 = 0$ artinya tidak ada pengaruh yang signifikan dari variabel suku bunga terhadap penyaluran kredit properti residensial.

$H_a : \beta_1 \neq 0$ artinya ada pengaruh yang signifikan negatif dari variabel suku bunga terhadap penyaluran kredit properti residensial.

Koefisien regresi variabel *independen* tingkat suku bunga (X_1) sebesar -1037,127 dan standar error sebesar 570,4617 sedangkan besarnya t hitung adalah -1,818049 dengan $\alpha = 5\%$ dan derajat kebebasan $df = 15$ diperoleh nilai t tabel sebesar -2,131. Karena t hitung < t tabel maka H_0 diterima secara statistik, berarti bahwa tingkat suku bunga berpengaruh secara negatif tetapi tidak signifikan terhadap penyaluran kredit properti residensial.



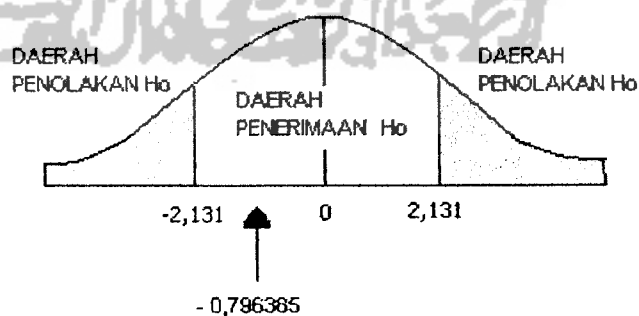
Gambar 6.1
Daerah Penerimaan H_0 dan Daerah Penolakan H_0
Untuk Uji Parameter β_1

b). Uji Parameter β_2

$H_0 : \beta_2 = 0$ artinya tidak ada pengaruh yang signifikan dari variabel inflasi terhadap penyaluran kredit properti residensial.

$H_a : \beta_2 \neq 0$ artinya ada pengaruh yang signifikan positif dari variabel inflasi terhadap penyaluran kredit properti residensial.

Koefisien regresi variabel *independen* tingkat inflasi (X_2) sebesar -64,96806 dan standar error sebesar 81,57875 sedangkan besarnya t hitung adalah -0,796385 dengan $\alpha = 5\%$ dan derajat kebebasan $df = 15$ diperoleh nilai t tabel sebesar -2,131. Karena t hitung $<$ t tabel maka H_0 diterima secara statistik, berarti bahwa tingkat inflasi berpengaruh secara negatif tetapi tidak signifikan terhadap penyaluran kredit properti residensial.



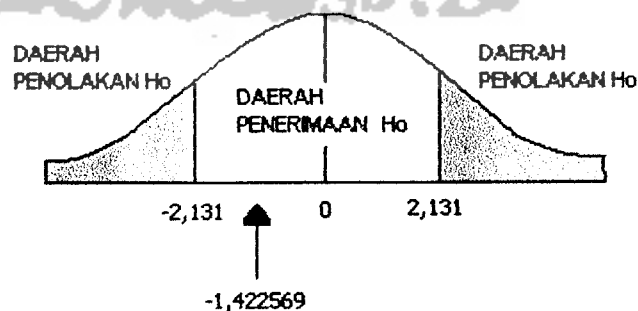
Gambar 6.2
Daerah Penerimaan H_0 dan Daerah Penolakan H_0
Untuk Uji Parameter β_2

c). Uji Parameter β_3

$H_0 : \beta_3 = 0$ artinya tidak ada pengaruh yang signifikan dari variabel pertumbuhan ekonomi terhadap penyaluran kredit properti residensial.

$H_a : \beta_3 \neq 0$ artinya ada pengaruh yang signifikan positif dari variabel pertumbuhan ekonomi terhadap penyaluran kredit properti residensial.

Koefisien regresi variabel *independen* tingkat pertumbuhan ekonomi (X_3) sebesar -45,80429 dan standar error sebesar 32,19829 sedangkan besarnya t hitung adalah -1,422569 dengan $\alpha = 5\%$ dan derajat kebebasan $df = 15$ diperoleh nilai t tabel sebesar 2,131. Karena $t \text{ hitung} < t \text{ tabel}$ maka H_0 diterima secara statistik, berarti bahwa tingkat pertumbuhan ekonomi tidak berpengaruh secara positif dan signifikan terhadap kredit properti residensial.



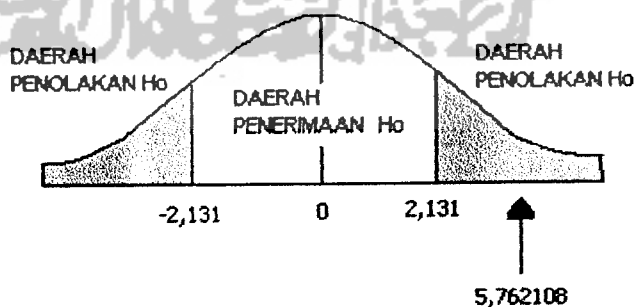
Gambar 6.3
Daerah Penerimaan H_0 dan Daerah Penolakan H_0
Untuk Uji Parameter β_3

d). Uji Parameter β_4

$H_0 : \beta_4 = 0$ artinya tidak ada pengaruh yang signifikan dari variabel pertumbuhan ekonomi terhadap penyaluran kredit properti residensial.

$H_a : \beta_4 \neq 0$ artinya ada pengaruh yang signifikan positif dari variabel pertumbuhan ekonomi terhadap penyaluran kredit properti residensial.

Koefisien regresi variabel *independen* tingkat jumlah penduduk (X_4) sebesar 33,85268 dan standar error sebesar 5,875052 sedangkan besarnya t hitung adalah 5,762108 dengan $\alpha = 5\%$ dan derajat kebebasan $df = 15$ diperoleh nilai t tabel sebesar 2,131. Karena t hitung $>$ t tabel maka H_0 ditolak, secara statistik berarti bahwa jumlah penduduk berpengaruh secara positif dan signifikan terhadap kredit properti residensial.



Gambar 6.4
Daerah Penerimaan H_0 dan Daerah Penolakan H_0
Untuk Uji Parameter β_4

2. Uji F

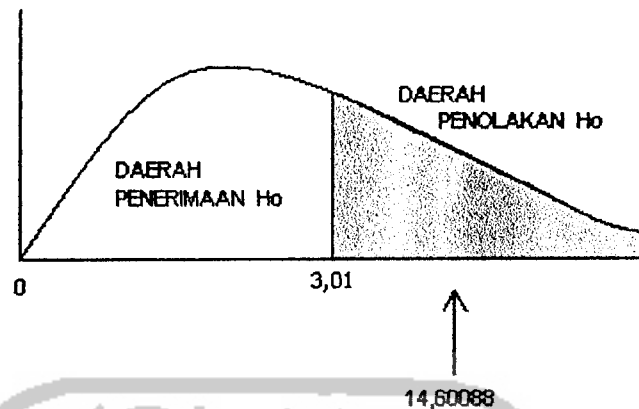
Pengujian secara serempak dilakukan dengan menggunakan uji F, yaitu untuk mengetahui apakah model yang digunakan secara keseluruhan tepat digunakan dengan tingkat kepercayaan tertentu.

$H_0 : \beta_1 = \beta_2 = \beta_3 = \beta_4 = 0$; artinya *independen* variabel secara bersama-sama tidak berpengaruh terhadap variabel *dependen*.

$H_a : \beta_1 \neq \beta_2 \neq \beta_3 \neq \beta_4 \neq 0$; artinya *independen* variabel secara bersama-sama berpengaruh terhadap variabel *dependen*.

Langkah pengujian secara serempak hampir sama dengan pengujian secara parsial yaitu dengan membandingkan nilai hitung terhadap nilai tabel, dalam hal ini yang digunakan adalah nilai F hitung dibandingkan dengan nilai F tabel. Adapun cara mencari nilai F tabel adalah dengan mencari derajat bebas *numerator* ($k - 1$) dan derajat bebas *denominator* ($n - k$).

Dengan tingkat signifikansi 5% serta derajat bebas *numerator* sebesar 4 dan derajat bebas *denominator* sebesar 16 maka nilai F tabel untuk $F_{(4,16)}$ adalah sebesar 3,01 sedangkan nilai F hitung dari hasil estimasi regresi sebesar 14,60088. Karena nilai F hitung $>$ F tabel maka dapat disimpulkan bahwa secara bersama-sama variabel independen mempengaruhi variabel dependen, atau dengan kata lain bahwa tingkat suku bunga, tingkat inflasi, tingkat pertumbuhan ekonomi dan jumlah penduduk secara bersama-sama berpengaruh secara signifikan terhadap penyaluran kredit properti residensial.



Gambar 6.5
Daerah Penerimaan H_0 dan Daerah Penolakan H_0
Untuk Uji F

3. Koefisien Determinasi (R^2)

Untuk mengukur ketepatan suatu garis regresi terhadap hasil observasi digunakan analisis koefisien determinasi (R^2). Koefisien determinasi (R^2) menunjukkan besarnya kontribusi (sumbangan) dari variabel X_1 , X_2 , X_3 dan X_4 secara bersama-sama dapat menjelaskan variabel Y . Dari perhitungan nilai koefisien determinasi (R^2) sebesar 0,784956 artinya 78,5 % variasi penyaluran kredit properti residensial dipengaruhi oleh tingkat suku bunga, tingkat inflasi, tingkat pertumbuhan ekonomi dan jumlah penduduk, sedangkan sisanya sebesar 21,5 % dipengaruhi oleh variabel lain di luar model.

D. Uji Ekonometrika

1. Uji Normalitas

Tabel 6.4

Hasil Uji Statistik J-B

Series: Residuals	
Sample 1984 2004	
Observations 21	
Mean	-5.49E-10
Median	83478.84
Maximum	426047.4
Minimum	-900774.6
Std. Dev.	367577.3
Skewness	-0.938733
Kurtosis	3.058585
Jarque-Bera	3.087273
Probability	0.213603

Sumber : Data Sekunder 1984 – 2004, Diolah

Berdasarkan tabel 6.4 diatas, nilai statistiknya sebesar 3,087273 dengan probabilitas 0,213603. Karena nilai probabilitas p dari statistik J-B kecil atau signifikan maka kita menolak hipotesis bahwa residual mempunyai distribusi normal karena nilai statistik J-B tidak sama dengan nol. Disamping itu bentuk histogram tidak simetris sehingga dapat diduga bahwa residual hasil regresi tidak terdistribusi secara normal.

2. Uji Multikolinearitas

Untuk mendeteksi ada tidaknya multikolinearitas dilakukan pengujian dengan metode korelasi parsial antar variabel independen. Jika koefisien korelasi cukup tinggi maka kita duga ada multikolinearitas dalam model. Sebaliknya jika koefisien korelasi relatif rendah maka kita duga model tidak mengandung unsur multikolinearitas. Namun deteksi dengan metode ini diperlukan kehati-hatian terutama pada data *time series* dimana korelasi yang tinggi terjadi karena data akan naik dan turun secara bersamaan.

Tabel 6.5
Hasil Uji Multikolinearitas
Correlation Matrix

	Y	X1	X2	X3	X4
Y	1.000.000	-0.473401	-0.001020	-0.096914	0.851111
X1	-0.473401	1.000.000	0.088943	-0.438052	-0.378432
X2	-0.001020	0.088943	1.000.000	-0.134010	0.120790
X3	-0.096914	-0.438052	-0.134010	1.000.000	-0.045822
X4	0.851111	-0.378432	0.120790	-0.045822	1.000.000

Sumber : Data Sekunder 1984 – 2004, Diolah

Berdasarkan hasil pada tabel 6.5 dapat disimpulkan bahwa data tidak terjadi multikolinearitas, karena koefisien korelasi parsial antar variabel independen relatif rendah maka kita duga model tidak mengandung unsur multikolinearitas.

3. Uji Heteroskedastisitas

Untuk mendeteksi ada tidaknya masalah heteroskedastisitas, digunakan uji *Glejser* yaitu setelah persamaan tersebut diregresikan dan didapatkan nilai residual yang kemudian diabsolutkan sehingga didapatkan nilai residuals absolut, maka nilai residuals absolut tersebut diregresikan kembali dengan variabel – variabel *independemnya*. Apabila nilai t hitung yang didapatkan dari regresi tadi melebihi nilai t tabelnya maka terjadi heteroskedastisitas tetapi sebaliknya kalau nilai t hitungnya lebih kecil dari t tabelnya maka tidak terjadi heteroskedastisitas.

Tabel 6.6
Hasil Uji Heteroskedastisitas

Variabel	t-hitung	t-tabel	Keterangan
X ₁	-0,115885	-2,131	Homoskedastisitas
X ₂	-1,646583	2,131	
X ₃	-1,143991	2,131	
X ₄	0,611118	2,131	

Sumber : Data Sekunder 1984 – 2004, Diolah

Berdasarkan informasi pada tabel 6.6 tidak terjadi heteroskedastisitas. Hal ini bisa dilihat dari nilai t hitung dari setiap variabel independen yang lebih kecil daripada nilai t-tabel.

4. Uji Autokorelasi

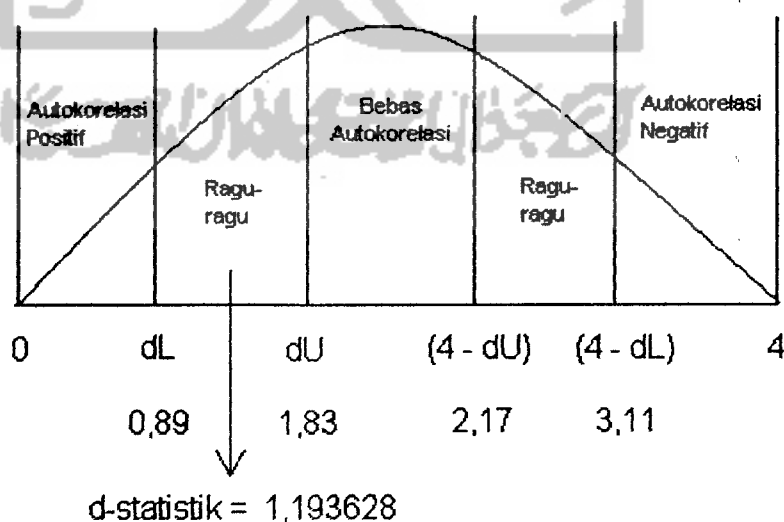
Pengujian yang dilakukan untuk mendeteksi ada tidaknya autokorelasi adalah dengan menggunakan pengujian Durbin-Watson, yaitu dengan menempatkan nilai d statistik ke dalam daerah pengujian autokorelasi yang disusun setelah mengetahui nilai dL serta dU yang didapat dari tabel Durbin-Watson dengan keterangan sebagai berikut :

- n adalah jumlah data
- k adalah jumlah variabel bebas
- dL adalah batas bawah
- dU adalah batas atas

Dengan menggunakan tingkat signifikansi sebesar 0,05 serta $n = 20$

dan $k = 4$ maka didapat :

$$\begin{array}{lll} dL = 0,89 & 4 - dL = 3,11 & \text{nilai } d\text{-statistik} = 1,193628 \\ dU = 1,83 & 4 - dU = 2,17 & \end{array}$$



Gambar 6.6

Statistik d Durbin Watson

Tabel 6.7
Uji Statistik Durbin-Watson

Nilai statistik d	Hasil
$0 < d < d_L$	Menolak hipotesis nul; ada autokorelasi positif
$d_L \leq d \leq d_U$	Daerah keragu-raguan; tidak ada keputusan
$d_U \leq d \leq 4 - d_U$	Menerima hipotesis nul; tidak ada autokorelasi positif/negatif
$4 - d_U \leq d \leq 4 - d_L$	Daerah keragu-raguan; tidak ada keputusan
$4 - d_L \leq d \leq 4$	Menolak hipotesis nul; ada autokorelasi negatif

- Jika d lebih kecil daripada d_L atau lebih besar dari $(4 - d_L)$; maka hipotesis nol ditolak, dengan pilihan pada alternatif yang terdapat autokorelasi.
- Jika d terletak antara d_U dan $(4 - d_U)$; maka hipotesis nol diterima, yang berarti tidak ada autokorelasi.
- Jika nilai d terletak antara d_L dan d_U atau diantara $(4 - d_U)$ dan $(4 - d_L)$; maka uji Durbin-Watson tidak menghasilkan kesimpulan yang pasti (inconclusive), untuk nilai-nilai ini tidak dapat disimpulkan ada tidaknya autokorelasi diantara faktor-faktor gangguan.

Dari hasil estimasi model regresi diperoleh nilai d statistik sebesar 1,193628 yang berarti terletak pada daerah keragu-raguan atau tidak menghasilkan kesimpulan yang pasti sehingga tidak ada keputusan.

E. Pembahasan

Dari hasil analisis diatas menunjukkan bahwa pengujian secara serentak variabel tingkat suku bunga, tingkat inflasi, tingkat pertumbuhan ekonomi dan jumlah penduduk berpengaruh secara signifikan terhadap penyaluran kredit properti residensial di Indonesia.

Pada analisis lebih lanjut dilakukan pengujian secara parsial ternyata terdapat adanya perbedaan pengaruh yang dihasilkan oleh masing – masing variabel *independen* terhadap variabel *dependen*. Hasil dari analisis masing – masing variabel *independen* tersebut adalah sebagai berikut :

1. Variabel X_1 (tingkat suku bunga) dengan koefisien sebesar -1037,127 berpengaruh negatif tetapi tidak signifikan terhadap penyaluran kredit properti residensial di Indonesia. Hal ini disebabkan karena tingkat suku bunga yang digunakan dalam penelitian ini adalah suku bunga SBI (Sertifikat Bank Indonesia) tahunan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia. Padahal masing-masing Bank baik Bank Pemerintah Daerah, Bank Swasta Nasional maupun Bank Persero menetapkan tingkat suku bunga sendiri – sendiri dalam menyalurkan kreditnya. Biasanya suku bunga kredit tersebut dapat berubah-ubah, hanya pada tahun pertama saja akan tetap (*fixed*). Akan tetapi bagi nasabah sendiri yang terpenting adalah pelayanannya, dalam arti kecepatan dan ketepatan, serta kepastiannya walaupun masing - masing bank berkompetisi menawarkan suku bunga yang paling rendah. (Dra Yoly

Ramadhani, Area Business Coordinator Bank Danamon Yogyakarta, 2004)

2. Variabel X_2 (tingkat inflasi) dengan koefisien sebesar -64,96806 berpengaruh negatif tetapi tidak signifikan terhadap penyaluran kredit properti residensial di Indonesia.. Hal ini disebabkan karena masyarakat Indonesia dalam membeli rumah tidak selalu berpegang pada inflasi tetapi semata-mata karena untuk memenuhi kebutuhan pokoknya. Alasan utama masyarakat Indonesia mengindahkan faktor inflasi karena pada perekonomian di Indonesia selalu didominasi oleh inflasi, jadi bukan merupakan hal baru bagi masyarakat. (Sunarsip, CIR, 2005)
3. Variabel X_3 (tingkat pertumbuhan ekonomi) dengan koefisien sebesar -45,80429 tidak berpengaruh positif signifikan terhadap penyaluran kredit properti residensial di Indonesia. Hal ini disebabkan pertumbuhan ekonomi dapat mempengaruhi pergerakan harga properti residensial. Dimana semakin baik perekonomian suatu negara, maka semakin tinggi harga properti di negara tersebut. Dengan semakin tingginya harga suatu properti, maka permintaannya pun akan berkurang. Jadi, pertumbuhan ekonomi yang tinggi menyebabkan harga properti naik kemudian permintaan turun sehingga menyebabkan penyaluran kredit properti residensial menjadi berkurang. (Sinar Harapan, 2002)

4. Variabel X_4 (jumlah penduduk) dengan koefisien sebesar 33,85268 yang berarti bahwa apabila terjadi kenaikan jumlah penduduk sebesar 1% maka akan menaikkan penyaluran kredit properti residensial di Indonesia sebesar 33,85268%. Fenomena pertumbuhan jumlah penduduk dari tahun ke tahun ini tidak bisa dihindari lagi karena Indonesia merupakan salah satu negara dengan laju pertumbuhan penduduknya yang sangat tinggi menyebabkan permintaan akan rumah sebagai kebutuhan pokoknya juga sangat tinggi. Sehingga untuk memenuhi permintaan rumah tersebut, sebagian orang menggunakan jasa perbankan dalam hal ini kredit pemilikan rumah.
- Dalam teorinya, Kotler (2000) memberikan ilustrasi bagaimana ledakan pertumbuhan penduduk (demografi) menyebabkan peningkatan konsumsi sumber daya dan polusi (lingkungan alam) yang menuntut konsumen lebih banyak peraturan (politik-hukum). Kendala peraturan itu akan merangsang solusi teknologi dan produk baru (teknologi) yang jika teknologi baru itu dapat dijangkau oleh masyarakat (kekuatan ekonomi) dapat mengubah perilaku dan sikap mereka (sosial-budaya).