

Pengaruh Harga Properti Residensial Terhadap Proporsi Kredit Pemilikan Rumah pada Portofolio Kredit di Indonesia

Matthias Hardy Putera, Muhammad Musthafa Kamal, Timothy Tedjasukmana, Yane Chandera, Dewi Saraswati

Sekolah Bisnis dan Ekonomi Universitas Prasetya Mulya, BSD City Kavling Edutown I.1, Jl. BSD Raya Utama, BSD City, Tangerang, 15339, Indonesia

ARTICLE INFO

ABSTRACT

Keywords:

Residential Property Price Index, Housing Loans, Banks Credit Portfolio,

Kata Kunci:

Indeks Harga Properti Residensial (IHPR), Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Portofolio kredit perbankan.

This research aims to analyze the effect of the Residential Property Price Index (RPPI) on the composition of Home Ownership Credit (KPR) in the banking credit portfolio in Indonesia. The study was conducted using secondary data from the period of 2010 to 2022 from various sources such as Bank Indonesia and the Central Bureau of Statistics. Using the time-series regression, the research indicated that RPPI insignificant effected the composition of KPR in the banking credit portfolio in Indonesia. However, inflation rate and interest rates have a significant impact on the proportion of KPR. For credit regulator, this study can add perspectives on the impact of RPPI changes on credit portfolio composition.

SARI PATI

Corresponding author:

Dewi Saraswati

Email:

dewi.saraswati@pmbs.ac.id

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) terhadap komposisi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dalam portofolio kredit perbankan di Indonesia. Studi ini dilakukan dengan menggunakan data sekunder dari periode 2010 hingga 2022 dari berbagai sumber seperti Bank Indonesia dan Badan Pusat Statistik. Metode analisis yang digunakan adalah regresi time-series. Hasil penelitian menunjukkan bahwa IHPR tidak berpengaruh signifikan jangka panjang terhadap komposisi KPR dalam portofolio kredit perbankan di Indonesia. Walaupun IHPR tidak berpengaruh signifikan terhadap proporsi KPR, inflasi dan suku bunga acuan memiliki pengaruh signifikan terhadap proporsi KPR. Penelitian ini dapat menambahkan perspektif bagi regulator mengenai perubahan harga properti terhadap proporsi penyaluran kredit oleh perbankan.

Copyright © 2024 by Authors, Published by SAKI.

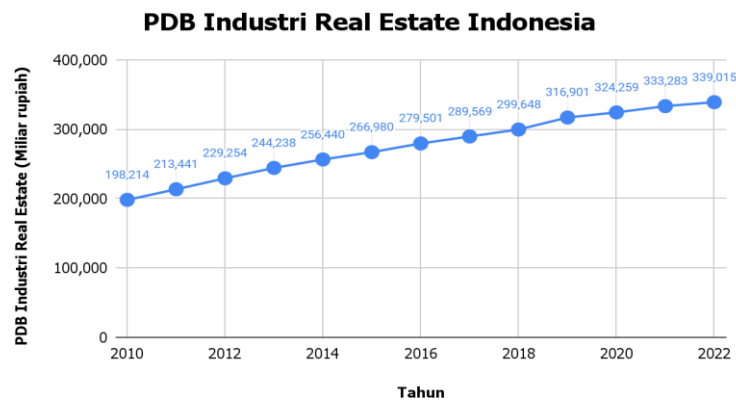
This is an open access article under the CC BY-SA License



PENDAHULUAN

Industri properti di Indonesia merupakan salah satu industri yang terus bertumbuh dengan rata-rata pertumbuhan sebesar 4.59% per tahun. Gambar 1 menampilkan pertumbuhan produk domestik bruto (PDB) industri properti Indonesia dari tahun 2010 hingga 2022. Walaupun demikian

peran industri properti terhadap PDB di Indonesia masih tergolong sangat kecil, yaitu berada di angka 2.77% terhadap keseluruhan PDB negara. Peran industri properti terhadap PDB di negara ASEAN lainnya lebih tinggi, seperti Malaysia sebesar 20.53% dan Filipina sebesar 21.09%.



Gambar 1 PDB Industri Real Estate Indonesia

(Sumber: Data Industri Research, diolah oleh penulis)

Industri properti di Indonesia terbagi menjadi tiga bagian, yaitu properti residensial, komersial, dan industrial. Properti residensial adalah properti yang fungsinya sebagai tempat tinggal masyarakat yang memiliki berbagai bentuk, mulai dari rumah, apartemen, asrama, hingga kondominium. Pertumbuhan ekonomi Indonesia telah meningkatkan pertumbuhan di segmen residensial kelas menengah yang merupakan kontributor terbesar pertumbuhan properti di Indonesia (Fitri, 2018). Selain pertumbuhan ekonomi, kenaikan jumlah penduduk di Indonesia juga meningkatkan permintaan terhadap properti residensial (Chirsty, Novita, dan Soemartojo, 2021). Selama periode tahun 2010 sampai dengan 2022, pertumbuhan penjualan unit rumah mengalami fluktuasi. Walaupun demikian, nilai pertumbuhan penjualan unit rumah bertumbuh sebesar 31.44% pada tahun 2014. Bank Indonesia membuat Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) sebagai alat

pengukuran perubahan harga jual properti residensial dari waktu ke waktu pada suatu daerah (Martin, 2019). IHPR di Indonesia terus meningkat setiap tahun. Pada tahun 2010 kuartal pertama, IHPR di Indonesia sebesar 133.72 dan meningkat menjadi 219.51 pada tahun 2022 kuartal keempat. Secara keseluruhan terdapat pertumbuhan sebesar 62.23% dalam jangka waktu 13 tahun.

Dalam pembelian properti residensial, terdapat beberapa opsi pembayaran seperti tunai langsung atau secara kredit menggunakan fasilitas KPR (Kredit Pemilikan Rumah). Pada tahun 2022, sebesar 69.5% pembelian properti di Indonesia dilakukan secara kredit (Databoks, 2022). Walaupun posisi kredit gabungan untuk lapangan usaha masih mendominasi proporsi penyaluran kredit di Indonesia. KPR memiliki proporsi rata-rata sebesar 9.68% terhadap keseluruhan penyaluran kredit di Indonesia selama periode 2010 sampai dengan 2022.

Hubungan antara harga properti dengan penyaluran kredit menarik untuk diteliti. Pada periode tahun 2001 - 2022 terdapat sebelas penelitian yang telah meneliti hubungan antara harga rumah dengan penyaluran KPR. Penelitian Akçay et al. (2022) mendukung adanya pengaruh positif IHPR terhadap penyaluran kredit oleh bank. Penelitian ini mendukung hasil penelitian sebelumnya oleh Mian & Sufi (2011), Gerlach & Peng (2005), Liang & Cao (2007), dan Hoffman (2004) di berbagai negara, termasuk Amerika Serikat, China, Hongkong dan negara-negara OECD (*Economic Co-operation and Development*). Walaupun demikian, hasil penelitian Brissimis & Vlassopoulos (2007) dan Anastasia & Hidayat (2019) menunjukkan tidak ada hubungan antara harga rumah dan penyaluran KPR. Dari keseluruhan penelitian yang dilakukan sebelumnya, semua variabel mengukur penyaluran jumlah KPR dalam bentuk nominal, namun belum ada yang mengukur penyaluran KPR sebagai proporsi dari penyaluran kredit perbankan secara keseluruhan di suatu negara.

Portofolio kredit bank berpengaruh secara langsung terhadap profitabilitas dan stabilitas bank (Samaricheva & Shpuhanych, 2022), dimana proporsi dalam portofolio kredit bank yang terkonsentrasi dengan baik dapat meningkatkan profitabilitas dan mengurangi risiko credit default (Tabak, 2011). Dalam penyusunan proporsi portofolio kredit terdapat risiko yang timbul dari tidak seimbangnya distribusi kredit ataupun pemberian pinjaman yang terlalu besar kepada peminjam individu, risiko ini dapat menimbulkan konsentrasi pada suatu kredit yang tidak tepat dan menyebabkan portofolio kredit kurang efisien bagi bank (Skridulyte & Freitakas, 2012). Portofolio kredit yang terdiversifikasi dapat mempengaruhi stabilitas bank, sedangkan konsentrasi pasar tidak berpengaruh secara signifikan pada stabilitas bank (Meutia & Chalid, 2021).

Penelitian ini berkontribusi dalam menambah literatur tentang kredit kepemilikan properti di Indonesia. Penelitian ini relevan

dilakukan karena industri properti di Indonesia yang terus tumbuh dan KPR merupakan metode pembayaran yang paling dominan dalam industri properti residensial. Untuk konteks di Indonesia, terdapat penelitian yang dilakukan oleh Anastasia & Hidayat (2019) yang melakukan penelitian tentang hubungan antara IHPR, PDB, dan suku bunga KPR terhadap kredit perbankan. Penelitian ini menggunakan data dari tahun 2002 hingga 2016. Dalam mengolah datanya, peneliti menggunakan model ARDL dan memecah variabel IHPR menjadi empat bagian, yaitu IHPR secara keseluruhan, dan IHPR yang dibedakan berdasarkan tipe properti residensial (tipe kecil, sedang, besar). Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa seluruh variabel IHPR tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap kredit perbankan. Adanya hasil yang berbeda pada penelitian ini dengan penelitian lainnya menunjukkan fenomena yang berbeda antara Indonesia dengan negara berkembang lainnya.

Telaah Literatur dan Pengembangan Hipotesis

Teori *Portfolio Diversification* (Markowitz, 1963) menjelaskan bahwa seorang individu ataupun institusi yang berinvestasi akan berusaha meminimalisir dampak ancaman atau ketidakpastian pada investasinya dengan melakukan diversifikasi pada portofolio investasi. Pengembalian portofolio investasi yang terdiversifikasi akan lebih unggul dibandingkan investasi yang tidak terdiversifikasi. Oleh karena itu, suatu portofolio harus terdiversifikasi sempurna untuk memperoleh manfaat dari tingkat pengembalian. Pada konteks penelitian ini, bank merupakan investor yang menginvestasikan dananya kepada nasabah dalam bentuk kredit. Bank selaku investor akan memberikan kredit ke suatu sektor lebih banyak apabila risiko dari underlying asset pada sektor tersebut berkurang. Diversifikasi pada portofolio investasi bank akan mengurangi ketidakpastian dan ancaman terkait portofolio kredit tanpa mengubah hasil yang

diharapkan dari penyaluran kredit tersebut (Hayden et.al, 2006). Selain itu, menurut Qu (2020) menyatakan bank dapat melakukan diversifikasi melalui perluasan kegiatan operasional sehingga menghasilkan dua jenis pendapatan, yaitu pendapatan bunga dan pendapatan jasa lainnya.

Peran *underlying asset* dalam mengelola risiko investasi didukung oleh teori *collateral channel* (Stiglitz & Weiss, 1981). *Collateral channel* telah digunakan pada beberapa penelitian terkait properti, seperti penelitian yang dilakukan oleh Hoffmann (2004), Gerlach & Peng (2005), dan Akçay et al. (2022). Teori *collateral channel* menyatakan bahwa apabila terjadi peningkatan nilai dari jaminan aset yang diagunkan oleh nasabah, maka bank akan meningkatkan penyediaan kreditnya. Hal ini didasari oleh adanya peningkatan kepercayaan dari bank terhadap peminjam sejalan dengan kenaikan harga aset yang diagunkan. Bank juga lebih percaya diri dalam memitigasi risiko apabila peminjam dana jatuh bangkrut dan gagal bayar. Kenaikan nilai agunan dapat membantu aset bank untuk pulih lebih cepat dengan cara melakukan likuidasi aset (Gupta, Sapriza, & Yankov, 2022). Dengan peningkatan nilai aset properti sebagai kolateral, bank mampu memperbanyak persediaan dan mempermudah penyaluran kredit karena berkurangnya risiko. Di sisi lain apabila terjadi depresiasi pada nilai jaminan aset yang diagunkan oleh peminjam, maka bank juga akan mengurangi penyediaan kreditnya (Stiglitz & Weiss, 1981; Bernanke & Gertler, 1988; Kiyotaki & Moore, 1997). Pada penelitian oleh Gupta et al. (2022), setiap nilai agunan meningkat satu persen, bank akan meningkatkan penyediaan kredit sebesar 0,12% untuk perusahaan yang menjaminkan agunan real estat.

Jika dikaitkan antara teori *collateral channel* dengan konteks penelitian ini, maka nilai

underlying asset dari sebuah kredit KPR adalah nilai dari properti residensial. Oleh karena itu, semakin tinggi harga properti, maka nilai *underlying asset* juga semakin tinggi. Sehingga pada kondisi harga yang tinggi, maka bank selaku pemberi KPR akan menanggung risiko yang lebih rendah. Teori *Portfolio Diversification* (menyarankan) seorang individu ataupun institusi yang berinvestasi untuk berusaha meminimalisir dampak ancaman atau ketidakpastian pada investasinya dengan melakukan diversifikasi pada portofolio investasi. Sehingga, pada konteks penelitian, peningkatan nilai *underlying asset* menurunkan risiko kredit pemilikan rumah sehingga bank akan meningkatkan komposisi kredit KPR dalam portofolio kreditnya. Berdasarkan teori tersebut, maka hipotesis penelitian ini adalah

H1: Harga properti residensial berpengaruh positif jangka panjang terhadap komposisi KPR masa depan dalam portofolio kredit perbankan di Indonesia.

METODE PENELITIAN

Pemilihan sampel dan data

Penelitian ini menggunakan data IHPR untuk mengukur harga properti residensial di Indonesia yang disediakan oleh metadata Bank Indonesia. Peneliti menggunakan IHPR Indonesia per kuartal dan data proporsi KPR dalam portofolio kredit perbankan Indonesia per kuartal dari tahun 2010 hingga 2022. Data kami peroleh menggunakan website pemerintahan resmi seperti laman resmi Bank Indonesia dan juga Badan Pusat Statistik Indonesia. Pemilihan sampel data dapat dilihat pada Tabel 1. Operasionalisasi variabel penelitian disajikan pada Tabel 2.

Tabel 1 Ketersediaan Data Variabel yang diamati

Variabel	Periode yang Tersedia	Jumlah Data Sampel Periode 2010-2022
IHPR	2002 - 2022	52
Inflasi	2003 - 2022	52
Suku Bunga	2005 - 2022	52
Proporsi KPR	2010 - 2022	52

(Sumber: Diolah penulis)

Tabel 2 Operasionalisasi Variabel Penelitian

Variabel	Operasionalisasi Variabel
IHPR	$IHPR_t = IHPR_{t-1} + (IHPR_{t-1} \times \frac{\Delta Pt}{100})$ <p>IHPR_t : IHPR pada periode t IHPR_{t-1} : IHPR pada periode t-1 ΔPt : selisih dari harga rata-rata t dengan harga rata-rata t-1</p>
Inflasi	$INF_n = \frac{(IHK_n) - (IHK_{n-1})}{HK_{n-1}} \times 100\%$ <p>INF_n : inflasi atau deflasi pada waktu (bulan atau tahun) (n) IHK_n : Indeks Harga Konsumen pada waktu (bulan atau tahun) (n) IHK_{n-1} : Indeks Harga Konsumen pada waktu (bulan atau tahun) (n-1)</p>
Suku Bunga	$i = r + \pi$ <p>Keterangan: i : suku bunga nominal r : suku bunga riil π : laju inflasi</p>
Proporsi KPR	$\%KPR_t = \frac{KPR_t}{Kredit\ Perbankan_t} \times 100\%$ <p>Keterangan: KPR_t : Nilai penyaluran Kredit Pemilikan Rumah di tahun t Kredit Perbankan_t = Nilai Penyaluran Kredit Perbankan keseluruhan di tahun t</p>

Metode Analisis

Model penelitian yang akan digunakan dalam analisis adalah sebagai berikut:

$$\%KPR_t = \alpha + \beta_1 IHPR_{t-1} + \beta_2 X_{t-1}$$

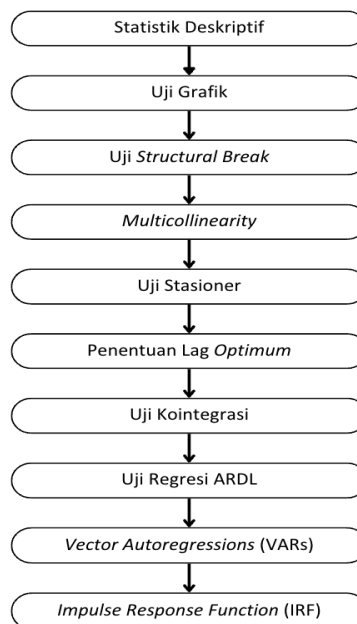
- $\%KPR_t$: Persentase KPR terhadap keseluruhan pinjaman bank pada kuartal t.
- $IHPR_{t-1}$: Data IHPR di Indonesia pada satu periode sebelum kuartal t.
- X_{t-1} : Data makroekonomi yang terjadi di Indonesia yang berisikan inflasi dan juga suku bunga acuan pada satu periode sebelum kuartal t.

Metode analisis yang digunakan adalah Autoregressive-distributed lag (ARDL) pada data time series. Metode ARDL digunakan untuk memperkirakan model regresi linear yang menganalisis hubungan jangka panjang dengan melibatkan pengujian kointegrasi antara variabel time series. Uji ini dilakukan untuk melihat periode waktu dari pengaruh suatu variabel terhadap variabel terdahulu dan juga variabel endogen lainnya. Apabila panjang lag-nya terlalu kecil, maka model yang ada tidak dapat digunakan karena tidak dapat menjelaskan hubungannya (Pesaran et al., 2001). Selain itu, apabila nilai lag terlalu besar hubungannya tidak dapat dijelaskan secara efisien. Peneliti menentukan lag yang optimum yang dapat dilihat dengan menggunakan metode Akaike Information Criteria (AIC) dan Schwarz's Bayesian Information Criteria (SBC), dimana semakin rendah nilai AIC dan juga SBC nya maka akan semakin baik spesifikasinya. Peneliti juga

menggunakan data lagged pada variabel makroekonomi untuk mengurangi endogenitas atau hubungan simultan antara variabel-variabel dependen pada model penelitian. Regresi ARDL juga menjadi alternatif pengujian apabila data tidak memenuhi asumsi BLUE (Best Linear Unbiased Estimation).

Sebelum dilakukan analisis, data diuji dengan melakukan uji grafik, uji *structural break*, uji multikolinearitas, dan uji stasioner. Apabila data sudah sesuai dan tidak memiliki kecacatan, dimasukkan ke uji penentuan *lag* terbaik dan juga uji kointegrasi Johansen untuk menentukan *lag* digunakan dalam regresi ARDL dan melihat apakah layak dilakukan uji ARDL Hasil uji regresi ARDL yang sudah ada di tes kembali menggunakan uji VARs dan uji IRF untuk melihat stabilitas dan juga respons dari variabel independen dan variabel dependen. Diagram alir analisis dapat dilihat pada Gambar 2

Metode Analisis



Gambar 2 Diagram Alir Metode Analisis

HASIL DAN DISKUSI

Tabel 3 menampilkan hasil statistik deskriptif dari variabel dependen dan independen yang diteliti. Rata-rata IHPR adalah sebesar 185.7990 dan *median* 193.4850. Dengan nilai standar deviasi yang sebesar 28.7505 menunjukkan adanya dispersi data yang tinggi dibandingkan rata-rata. Untuk distribusi data IHPR adalah *negative skewed* dengan nilai sebesar -0.5503, dimana data harga IHPR sebagian besar memiliki nilai yang tinggi. Untuk kurtosis atau keruncingannya sendiri berada pada angka 1.8671 yang bersifat leptokurtik.

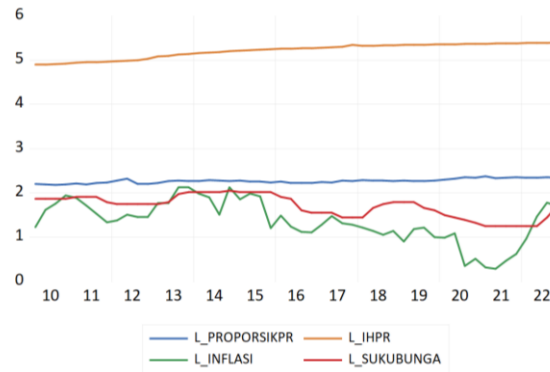
Untuk data proporsi KPR terhadap portofolio kredit perbankan, nilai rata-rata yang didapatkan adalah sebesar 9.7095% dengan *median* sebesar 9.705. Nilai standar deviasi sebesar 0.4899 menunjukkan dispersi data yang kecil dibandingkan data lainnya. Distribusi data variabel dependen memiliki sifat *positive skewed* sebesar 0.3001 yang berartikan proporsi KPR pada portofolio kredit perbankan sebagian besar memiliki persentase yang kecil. Kurtosis pada variabel ini memiliki nilai sebesar 2.3025 yang bersifat *leptokurtik*.

Tabel 3 Statistik Deskriptif

Tabel Statistik Deskriptif	IHPR	Inflasi	Suku Bunga	Proporsi KPR
Mean	185.7990	4.3328	5.6490	9.7095
Median	193.4850	3.8800	5.7500	9.7050
Maksimum	220.1600	8.4000	7.7500	10.820
Minimum	133.7200	1.3300	3.5000	8.8200
Standard Deviation	28.7505	1.9001	1.3451	0.4899
Skewness	-0.5503	0.4787	-0.1317	0.3001
Kurtosis	1.8671	2.4238	1.8328	2.3025
Jarque-Bera	5.4053	2.7057	3.1018	1.8348
Observations	52	52	52	52

(Sumber: Eviews, Diolah)

Hasil uji grafik dilakukan pada setiap variabel untuk melihat apakah terdapat data yang pencilan pada setiap variabel. Hasil dari uji kami dapat dilihat pada Gambar 3. Peneliti mengubah set-data menjadi bentuk log sehingga skala dari seluruh data berubah menjadi lebih seragam.



Gambar 3 Hasil Uji Grafik

(Sumber: Eviews, Diolah)

Uji struktural *break* dengan metode uji chow selanjutnya dilakukan untuk melihat perubahan data secara mendadak dalam suatu periode. Dapat dilihat pada Tabel 4, Prob. F(4,44) memiliki nilai sebesar 0.5334 yang lebih besar dibandingkan level signifikansi 0.05. Maka dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat perubahan koefisien regresi atau *breaks* pada titik waktu tertentu. Sehingga sampel data bisa dilanjutkan untuk penelitian.

Tabel 4 Hasil Uji Structural Break

F Statistic	0.797373
Log Likelihood Ratio	3.639044
Wald Statistic	3.189493
Prob F.(4.44)	0.5334
Prob. Chi-Square(4)	0.4571
Prob. Chi-Square(4)	0.5266

(Sumber: Eviews, Diolah)

Untuk melihat hubungan antara variabel independen, dilakukan uji multikolinearitas dengan menggunakan uji VIF (*Variance Inflation Factor*) < 10. Hasil dari Tabel 5, tidak terdapat nilai VIF yang melebihi nilai 10, sehingga dapat disimpulkan tidak terdapat masalah multikolinearitas pada regresi yang dilakukan dan tidak terdapat hubungan antara variabel independen yang digunakan.

Tabel 5 Hasil Uji Multikolinearitas

Variable	Coefficient Variance	Uncentered VIF	Centered VIF
L_IHPR	0.001296	1644.973	1.599708
L_INFLASI	0.000231	22.46299	2.407833
L_SUKU BUNGA	0.000919	126.9097	2.684674
C	0.044957	2098.556	N/A

Selanjutnya, dilakukan uji stasioner untuk masing-masing variabel untuk melihat apakah terdapat stasioneritas pada level dan *first difference*. Uji ini dilakukan guna memastikan kelayakan untuk dilanjutkan ke uji *Autoregressive Distributed Lag*. Uji stasioner menggunakan metode *standard unit root test Augmented Dickey-Fuller*. Dapat dilihat pada Tabel 6, hanya variabel IHPR yang memiliki nilai p-value dibawah 0.05 pada level. Oleh karena itu, dilakukan uji lanjutan berupa *standard unit root test* dengan *first difference* dan *test equation* dengan memasukkan *trend* dan *intercept*. Pada *first difference* seluruh variabel memiliki nilai *p-value* dibawah 0.05, sehingga dapat disimpulkan seluruh variabel bersifat stasioner pada *first difference*.

Tabel 6 Uji Stasioner Log Seluruh Variabel

Variabel	Level	First Difference
IHPR	0.0496*	0.0198*
Inflasi	0.3348	0.0000*
Suku Bunga Acuan	0.2421	0.0137*
Proporsi KPR	0.3701	0.0000*

(Sumber: Eviews, data diolah)

Pada uji penentuan *optimum lag* (Tabel 7), dapat dilihat pada tabel 7, nilai AIC dan SBC yang paling kecil berada pada di lag 1. Walaupun demikian, dalam menentukan *lag* optimal, peneliti juga melakukan uji stabilitas *lag* untuk melihat *lag* yang dapat digunakan dalam pengujian kointegrasi dan uji ARDL. Dalam menentukan *lag* terbaik, kelompok melakukan iterasi (*trial and error*) pada beberapa lag yang memiliki nilai paling stabil. Data *Lag 4* memiliki modulus tertinggi yang ada masih berada dibawah angka 1 (Tabel 8). Hal ini menunjukkan bahwa data *lag 4* paling stabil yang bisa digunakan untuk uji selanjutnya. Selanjutnya, dilakukan uji kointegrasi untuk melihat pengaruh jangka panjang antar variabel menggunakan uji Kointegrasi Johansen pada data *lag* sebesar 4 tersebut (Tabel 9).

Tabel 7 Uji Penentuan Lag Optimum

Lag	LogL	LR	FPE	AIC	SC	HQ
0	115.2847	N/A	9.31E-08	-4.838463	-4.679451	-4.778896
1	314.3663	354.8847*	3.26E-11*	-12.79853*	-12.00347*	-12.50070*
2	323.1246	14.08944	4.54E-11	-12.48368	-11.05257	-11.94758
3	337.1721	20.15515	5.16E-11	-12.39879	-10.33163	-11.62442
4	350.1733	16.39277	6.39E-11	-12.2684	-9.565195	-11.25577
5	364.4263	15.4924	7.97E-11	-12.19245	-8.85319	-10.94154
6	385.3524	19.10642	8.13E-11	-12.40663	-8.431318	-10.91745

(Sumber: Eviews, Diolah)

Tabel 8 Uji Penentuan Lag Optimum (Stabilitas Lag)

Root	Modulus
0.955761	0.955761
0.917690 - 0.227107i	0.945374
0.917690 + 0.227107i	0.945374
0.796969 - 0.482205i	0.931495
0.796969 + 0.482205i	0.931495
0.550044 - 0.489304i	0.736184
0.550044 + 0.489304i	0.736184

(Sumber: Eviews, Diolah)

Tabel 9 Uji Kointegrasi Johansen

Unrestricted Cointegration Rank Test (Trace)				
Hypothesized No. of CE(s)	Eigenvalue	Trace Statistic	0.05 CV	Prob.**
None *	0.475814	53.04553	40.17493	0.0016
At most 1	0.235079	22.68786	24.27596	0.0782
At most 2	0.189049	10.09265	12.3209	0.1149
At most 3	0.005177	0.24394	4.129906	0.6802

Setelah melakukan uji kointegrasi dan menemukan adanya kointegrasi antar variabel, selanjutnya dilakukan uji regresi ARDL untuk melihat pengaruh dari variabel independen terhadap variabel dependen (Tabel 10). Nilai *R-squared* menunjukkan angka 0.226817 yang berarti variabel-variabel independen dapat menjelaskan 22.68% variabel dependen. Pengaruh antara variabel IHPR terhadap proporsi KPR, menunjukkan nilai *Prob* sebesar 0.528 yang berarti tidak terdapat pengaruh antara IHPR terhadap proporsi KPR. Variabel yang berpengaruh terhadap komposisi KPR adalah suku bunga acuan pada lag 3 dan 4.

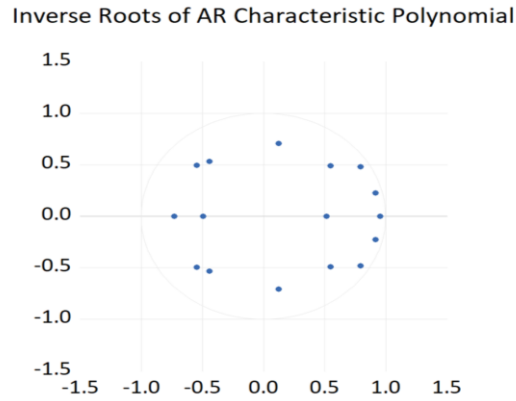
Tabel 10 Uji ARDL

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.*
D(L_PROPORSI KPR(-1))	-0.099008	0.155458	-0.636879	0.528
D(L_IHPR)	-0.175375	0.331808	-0.528545	0.6002
D(L_INFLASI)	0.008946	0.015251	0.586609	0.5609
D(L_SUKU BUNGA)	0.004757	0.052559	0.090511	0.9284
D(L_SUKU BUNGA(-1))	-0.073743	0.059637	-1.236536	0.2238
D(L_SUKU BUNGA(-2))	-0.043394	0.06082	-0.71348	0.4799
D(L_SUKU BUNGA(-3))	0.153459	0.061716	2.486523	0.0174*
D(L_SUKU BUNGA(-4))	-0.127575	0.060471	-2.109695	0.0415*
C	0.004068	0.005082	0.800499	0.4284

* $\alpha < 5\%$

(Sumber: Eviews, Diolah)

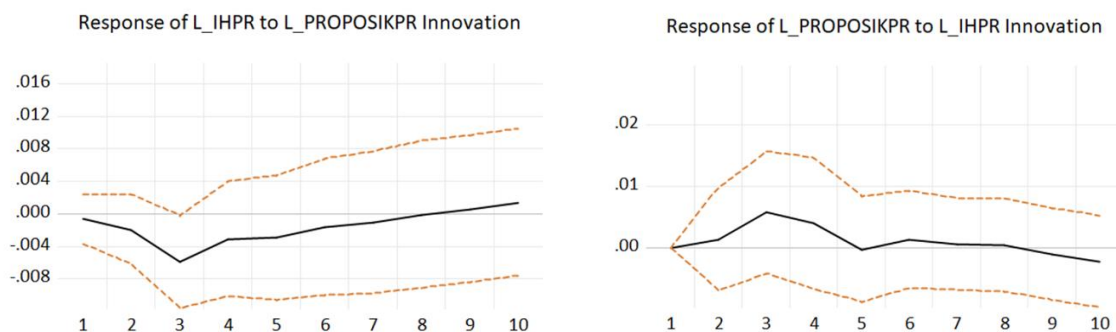
Setelah melakukan uji ARDL untuk melihat hubungan antara variabel independen dengan dependen, kami melakukan uji VARs untuk melihat stabilitas dari uji yang telah kami lakukan. Gambar 4 menampilkan hasil dari uji stabilitas pada VARs.



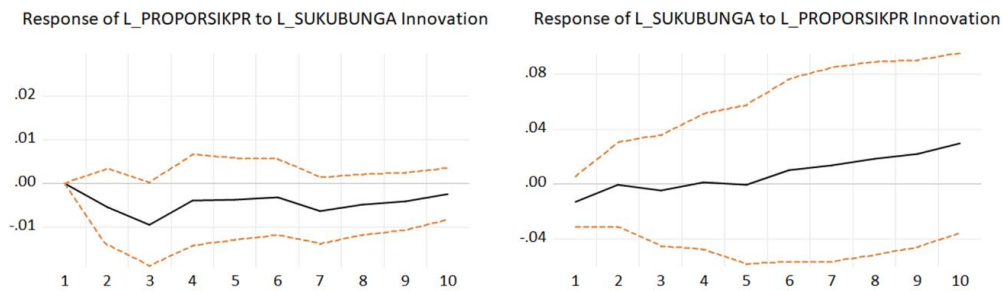
Gambar 4 Uji Stabilitas VARs
(Sumber: Eviews, Diolah)

Untuk melihat respon antara variabel independen dan dependen dilakukan uji *impulse response function* dengan metode cholesky untuk melihat grafik dari respon antara variabel yang ada (Gambar 5). Terdapat dua grafik yang dapat menunjukkan hubungan antara IHPR dengan proporsi KPR, yaitu grafik *Response of L_PROPORSIKPR To L_IHPR Innovation* dan grafik *Response of L_IHPR to L_PROPORSI Innovation*.

Dapat dilihat pada kedua grafik tersebut sama sekali tidak memiliki kesamaan dalam pergerakan kedua variabel. Hal ini memperkuat hasil pengujian ARDL. Uji *impulse function* juga dilakukan pada variabel suku bunga pada lag 3 dan lag 4 (Gambar 6). Berdasarkan gambar tersebut, pergerakan suku bunga pada lag 3 dan 4 selaras dengan hasil dari regresi ARDL yang telah dilakukan.



Gambar 5 Uji Impulse Response Function (IRF) I
(Sumber: Eviews, Diolah)



Gambar 6 Impulse Response Function (IRF) II

(Sumber: Eviews, Diolah)

Hasil dari penelitian ini sejalan Anastasia & Hidayat (2019) yang menemukan bahwa IHPR tidak memiliki pengaruh yang signifikan pada proporsi pemberian kredit oleh perbankan di Indonesia. Ketika IHPR meningkat, maka tidak berpengaruh terhadap kenaikan proporsi KPR pada kredit perbankan. Temuan ini tidak sejalan dengan teori *collateral channel*. Zhu (2006) berargumen bahwa adanya perbedaan hasil di Indonesia disebabkan oleh adanya sektor perbankan yang kurang maju dibandingkan dengan negara lain yang diteliti, seperti Korea, Amerika Serikat, Inggris, dan Singapura. Hal ini diperkuat dengan kontribusi kredit perbankan terhadap PDB Indonesia yang sangat kecil dibandingkan negara lainnya pada tahun 2022. Dari seluruh kredit perbankan tersebut, kredit konsumsi yang meliputi KPR hanya berkontribusi sebesar 10% terhadap total PDB. Selain itu, hasil ini juga mungkin terpengaruh oleh peraturan POJK No.16/POJK.03/2018 yang berisikan tentang pembatasan Pemberian Kredit atau Pembiayaan oleh Bank Umum untuk Pengadaan Tanah dan/atau Pengolahan Tanah. Peraturan tersebut menjelaskan adanya batasan mengenai proporsi KPR pada portofolio kredit perbankan, sehingga bank tidak dapat merubah proporsi kreditnya secara sembarangan. Sehingga pada kondisi ini, teori *portfolio diversification* tidak berlaku. Selain itu, Rai & Purnawati (2017) menyatakan bahwa besaran kredit yang diberikan oleh bank dipengaruhi oleh berbagai faktor internal bank seperti Dana Pihak Ketiga (DPK), *capital*

adequacy ratio (CAR), *non performing loan* (NPL), dan tingkat suku bunga kredit.

Pada variabel kontrol, suku bunga acuan dapat berpengaruh secara signifikan terhadap proporsi KPR karena pada suku bunga acuan yang tinggi, maka bank akan merespon dengan menaikkan suku bunga kredit yang disalurkan, sehingga berpotensi menurunkan permintaan kredit walaupun tidak dalam periode yang sama. Hasil ini mendukung Agustina & Busari (2022) yang menemukan suku bunga kredit berpengaruh secara signifikan terhadap kredit konsumsi yang diberikan oleh bank. Teori yang dikemukakan oleh Keynes pada tahun 1936 yang menyebutkan tentang dampak dari perubahan suku bunga, salah satunya adalah peningkatan biaya pinjaman kepada nasabah. Signifikansi yang terjadi pada lag 3 kuartal dan 4 kuartal dapat terjadi karena bank butuh waktu dalam menerapkan suku bunga acuan yang diberikan oleh bank sentral, dan tidak dapat langsung mengimplementasikannya pada periode yang sama.

Selain itu, hasil regresi juga menunjukkan inflasi tidak berpengaruh signifikan terhadap portofolio kredit. Hal ini didukung oleh teori inflasi oleh Milton Friedman pada tahun 1968 yang menyebutkan bahwa inflasi berpengaruh secara langsung terhadap nilai riil suatu uang atau daya beli dari uang tersebut. Dalam penelitian ini, variabel dependen yang digunakan adalah proporsi KPR dalam portofolio kredit perbankan, dimana variabel tersebut bukanlah nilai riil suatu uang.

KESIMPULAN, IMPLIKASI, DAN KETERBATASAN

Penelitian ini memperkaya referensi terkait hubungan IHPR terhadap proporsi KPR pada portofolio kredit perbankan di Indonesia. Berbeda dengan hasil yang ditemukan pada penelitian oleh Hofmann (2004), Ayberk & Onder (2021), dan Che et al. (2011) yang menggunakan nilai KPR secara nominal sebagai variabel dependen, penelitian ini melihat pentingnya pengelolaan portofolio terkait manajemen risiko dengan menggunakan proporsi KPR dalam portofolio kredit perbankan di Indonesia.

Berdasarkan hasil penelitian, IHPR dan inflasi tidak memiliki pengaruh signifikan terhadap proporsi KPR dalam portofolio kredit perbankan. Artinya, walaupun terjadi fluktuasi harga properti di pasar, hal ini tidak memprediksi peningkatan proporsi KPR pada penyaluran kredit di Indonesia. Walaupun demikian, suku bunga acuan tetap memiliki pengaruh signifikan terhadap proporsi

KPR. Penemuan pada penelitian kami sejalan dengan Brissimis & Vlassopoulos (2007) dan Anastasia & Hidayat (2019). Implikasi hasil penelitian untuk pihak regulator adalah dapat menggunakan suku bunga acuan untuk memprediksi peningkatan proporsi kredit properti dalam setahun kedepan dikarenakan adanya pengaruh yang signifikan suku bunga acuan pada data lag 3 kuartal dan 4 kuartal.

Dalam melakukan penelitian ini, terdapat keterbatasan data pada level bank sehingga analisa hasil penelitian hanya pada level negara dan hanya terbatas pada Indonesia. Untuk penelitian selanjutnya, dapat dilakukan studi perbandingan antar negara. Selain itu, peneliti juga menyarankan penelitian lanjutan dengan memperdalam analisis pada level bank dengan memasukkan faktor pengelolaan kredit dari internal bank, seperti variabel NPL (*non performing loan*) atau capital adequacy ratio (CAR), dan Dana Pihak Ketiga (DPK) sebagai variabel kontrol untuk menguji variasi hasil dari penelitian yang sudah ada.

REFERENSI

- Agustina, M., Busari, A. (2022). Pengaruh Suku Bunga Kredit Dan Inflasi Terhadap Kredit Konsumsi di Provinsi Kalimantan timur. *KINERJA*, 19(2), 309–315. doi:10.30872/jkin.v19i2.11590
- Akçay, S. B., Karul, C., Akyuz, M. (2022). Mortgage credit and house prices: The Turkish case. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 16(2), 318–335. doi:10.1108/ijhma-11-2021-0127
- Anastasia, N. & Hidayat, F. (2019). Hubungan Indeks Harga Properti Residensial, Produk Domestik Bruto, Suku Bunga KPR, dan Kredit Perbankan. *Ekuitas: Jurnal Ekonomi dan Keuangan*. Vol. 3, No. 1. doi: 10.24034/j25485024.y2019.v3.i1.3998..
- Ayberk, İ., Önder, Z. (2022). House prices and bank loan portfolios in an emerging market: The role of Bank ownership. *Economic Modelling*, 106, 105683. doi:10.1016/j.econmod.2021.105683
- Bernanke, B., Blinder, A. (1988). Credit, Money, and Aggregate Demand. *American Economic Review*, American Economic Association, vol. 78(2), pages 435-439, May. doi:10.3386/w2534
- Brissimis, S.N. & Vlassopoulos, T. (2009). The interaction between mortgage financing and housing prices in Greece. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, Vol. 39 No. 2, pp. 146-164. doi: 10.1007/s11146-008-9109-3.
- Che, X., L. B., Guo, K., Wang, J. (2011). Property prices and bank lending: some evidence from china's regional financial centres. *Procedia Computer Science*, Vol. 4, pp. 1660-1667. doi: 10.1016/j.procs.2011.04.179.
- Chirsty, Y., Novita, M., Soemartojo, S. M. (2021). Analysis of Residential Property Price Index (RPPI) using multi input transfer function. *Journal of Physics: Conference Series*, 1863(1), 012065. doi:10.1088/1742-

6596/1863/1/012065

- Databoks (2022, Mei 23). *Databoks*. Retrieved Agustus 2023, from Databoks: <https://databoks-katadata-co-id.upm.remotlog.com/datapublish/2022/05/23/kpr-masih-jadi-pilihan-favorit-masyarakat-membeli-rumah-pada-triwulan-i-2022>
- Fitri, R. (2018). Pengaruh Antara Laba Akuntansi dan total Arus Kas Terhadap Harga Saham. *Jurnal Ilmiah Bisnis Dan Ekonomi Asia*, 10(2), 42–48. doi:10.32812/jibeka.v10i2.72
- Friedman, M. (1997). The role of monetary policy. *A Macroeconomics Reader*. doi:10.4324/9780203443965.ch7
- Gerlach, S. & Peng, W. (2005). Bank lending and property prices in Hong Kong. *Journal of Banking and Finance*, Vol. 29 No. 2, pp. 461-481. doi: 10.1016/j.jbankfin.2004.05.015.
- Gupta, A., Sapriza, H., Yankov, V. (2022). The Collateral Channel and bank credit. *Finance and Economics Discussion Series*, 2022(024), 1–59. doi:10.17016/feds.2022.024
- Haden, E., Porath, D., & Westernhagen, N. v. (2006). Does Diversification Improve the Performance of German Banks? Evidence from Individual Bank Loan Portfolios. *Deutsche Bundesbank Discussion Paper, Series 2: Banking and Financial Studies*. Retrieved from https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2793978
- Hofmann, B. (2004). The determinants of Bank credit in industrialized countries: Do property prices matter? *International Finance*, 7(2), 203–234. doi:10.1111/j.1367-0271.2004.00136.x
- Kiyotaki, N., Moore, J. (1997). Credit cycles. *Journal of Political Economy*, 105(2), 211–248. doi:10.1086/262072
- Liang, Q. & Cao, H. (2007). Property prices and bank lending in China. *Journal of Asian Economics*, Vol. 18 No. 1, pp. 63-75. doi: 10.1016/j.asieco.2006.12.013.
- Markowitz, H. (1952). Portfolio selection. *The Journal of Finance*, 7(1), 77–91. doi:10.1111/j.1540-6261.1952.tb01525.x
- Martin, S. (2019). Methodology of the Residential Property Price Index (RPPI). Statistics Canada.
- Meutia, N. S., Chalid, D. A. (2021). Loan diversification, market concentration, and stability in the Indonesian banking industry. *Proceedings of the Asia-Pacific Research in Social Sciences and Humanities Universitas Indonesia Conference (APRISH 2019)*. doi:10.2991/assehr.k.210531.063
- Mian, A., Sufi, A. (2011). House prices, home equity–based borrowing, and the US household leverage crisis. *American Economic Review*, 101(5), 2132–2156. doi:10.1257/aer.101.5.2132
- Otoritas Jasa Keuangan. (2018, Agustus 16). Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 19 /POJK.03/2018. Retrieved 2023, from ojk.go.id: <https://www.ojk.go.id/id/regulasi/Documents/Pages/Perubahan-POJK-tentang-Penilaian-Kualitas-Aset-Bank-Umum-Syariah-dan-Unit-Usaha-Syariah/pojk%2019-2018.pdf>
- Pesaran, M. H., Shin, Y., Smith, R. J. (2001). Bounds testing approaches to the analysis of level relationships. *Journal of Applied Econometrics*, 16(3), 289–326. doi:10.1002/jae.616
- Qu, Z. (2020). The Impact of Income Diversification on Chinese Banks: Bank Efficiency. In: *Income Diversification in the Chinese Banking Industry: Challenges and Opportunities*. Springer, Singapore. https://doi.org/10.1007/978-981-15-5890-0_5
- Rai, I & Purnawati.N (2017). Faktor - Faktor yang Mempengaruhi Kredit pada Bank Umum Swasta Nasional (BUSN) Devisa. *E-Jurnal Manajemen Universitas Udayana*, vol. 6, no. 11.
- Samaricheva, T., & Shpuhanych, A. (2022). Evaluation of the Efficiency of The Bank's Loans Portfolio Management: Theory and Practice. *Business Navigator*. doi:http://dx.doi.org/10.32847/business-navigator.68-21
- Skridulyte, R., Freitakas, E. (2012). The measurement of concentration risk in loan portfolios. *Economics amp; Sociology*, 5(1), 51–61. doi:10.14254/2071-789x.2012/5-1/4 .

- Stiglitz, J. E., & Weiss, A. (1981). Credit Rationing in Markets with Imperfect Information. *The American Economic Review*, 71(3), 393–410. <http://www.jstor.org/stable/1802787>
- Tabak, B. M., Fazio, D. M., Cajueiro, D. O. (2011). The effects of loan portfolio concentration on Brazilian Banks' return and risk. *Journal of Banking and Finance*, 35(11), 3065–3076. doi:10.1016/j.jbankfin.2011.04.006
- Zhu, H. (2006). The structure of housing finance markets and house prices in Asia. *BIS Quarterly Review*, December