

Dinamika Indeks Harga Properti Residensial Dan Non-Performing Loan Properti Sebelum Dan Saat Pandemi Covid-19

Ajeng Ayu Sabriani

Sekolah Bisnis, Institut Pertanian Bogor

Gedung SB-IPB Kampus IPB Gunung Gede, Jl. Raya Pajajaran, RT.03/RW.06, Babakan, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, Jawa Barat 16128, Indonesia

Ajengayusabriani@apps.ipb.ac.id

Tony Irawan

Sekolah Bisnis, Institut Pertanian Bogor

Gedung SB-IPB Kampus IPB Gunung Gede, Jl. Raya Pajajaran, RT.03/RW.06, Babakan, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, Jawa Barat 16128, Indonesia

tonyirawan@ipb.ac.id

Moch. Hadi Santoso

Sekolah Bisnis, Institut Pertanian Bogor,

Gedung SB-IPB Kampus IPB Gunung Gede, Jl. Raya Pajajaran, RT.03/RW.06, Babakan, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, Jawa Barat 16128, Indonesia

santosohadi57@gmail.com

Article's History:

Received 5 Agustus 2023; Received in revised form 5 September 2023; Accepted 11 September 2023; Published 1 Oktober 2023. All rights reserved to the Lembaga Otonom Lembaga Informasi dan Riset Indonesia (KITA INFO dan RISET).

Suggested Citation:

Sabriani, A. A., Irawan, T., & Santoso, M. H. (2023). Dinamika Indeks Harga Properti Residensial Dan Non-Performing Loan Properti Sebelum Dan Saat Pandemi Covid-19. JEMSI (Jurnal Ekonomi, Manajemen, Dan Akuntansi), 9 (5). 1772-1780. <https://doi.org/10.35870/jemsi.v9i5.1397>

Abstrak:

Kenaikan harga rumah akan berdampak pada kenaikan NPL properti. Namun pada masa pandemi Covid-19, ketika harga rumah mengalami penurunan, NPL properti justru mengalami peningkatan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dinamika Indeks Harga Properti Residensial dan NPL properti sebelum dan saat pandemi Covid-19, serta bagaimana pengaruh Indeks Harga Properti Residensial terhadap NPL properti. Teknik analisis data yang digunakan adalah analisis deskriptif dan analisis regresi data panel. Penelitian ini menggunakan 16 Provinsi sebagai sampel yang terdaftar baik pada Survei Harga Properti Residensial maupun Statistik Perbankan Indonesia dari kuartal 1 tahun 2017 sampai dengan kuartal 4 tahun 2021. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sebelum dan selama pandemi Covid-19 terdapat kondisi yang berbeda, yaitu peningkatan Indeks Harga Properti Residensial dan penurunan NPL properti. Indeks Harga Properti Residensial berpengaruh negatif dan signifikan terhadap NPL properti. Hasil penelitian juga menunjukkan bahwa PDRB dan pandemi Covid-19 masing-masing berpengaruh negatif dan signifikan terhadap NPL properti, sedangkan penyaluran kredit properti berpengaruh positif terhadap NPL properti.

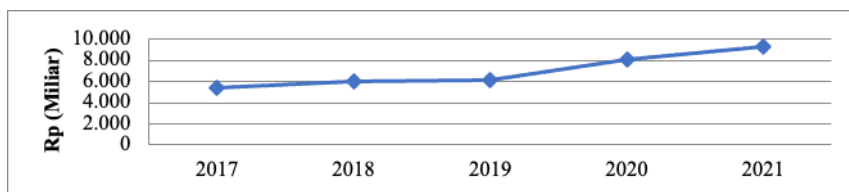
Keywords : Indeks Harga Properti Residensial, NPL Properti, Pandemi Covid-19, PDRB, Penyaluran Kredit

Pendahuluan

Kebutuhan manusia akan properti residensial berupa rumah akan semakin meningkat karena jumlah penduduk terus meningkat setiap tahunnya, sehingga dapat mendorong peningkatan harga properti residensial (Febriaty, 2018). Mengingat belum meratanya kemampuan masyarakat dalam memperoleh properti residensial, maka bank memberikan fasilitas pembiayaan berupa kredit (Fitri, 2017). Hal ini didukung dengan adanya permintaan yang tinggi dari masyarakat akan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) yang mendominasi sumber pembiayaan dalam pembelian properti residensial dimana persentase KPR selalu berada di atas angka 70% dari tahun ke tahun. Hal tersebut membuat jumlah kredit mengalami kenaikan. Namun, kredit yang terlalu tinggi

hususnya kredit properti dapat menimbulkan risiko kredit bermasalah atau Non-Performing Loan (NPL) karena memiliki nilai yang besar (Fitri, 2017). Nilai NPL properti disajikan pada Gambar 1.

Gambar 1. Pertumbuhan NPL Properti

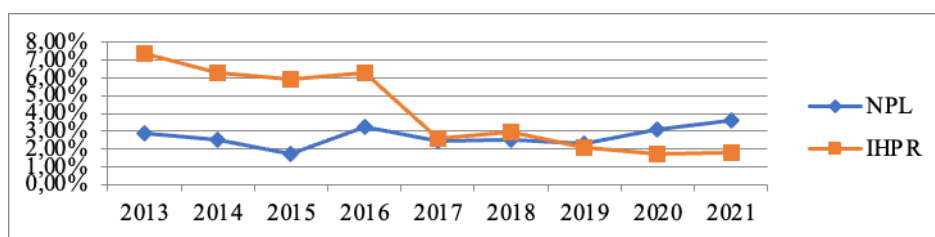


Sumber: SPI OJK, data diolah (2022)

Gambar 1 menunjukkan bahwa pertumbuhan NPL properti mengalami tren kenaikan dimana pertumbuhan yang paling signifikan terjadi pada tahun 2020 yang mengalami kenaikan sebesar 30% karena adanya pandemi Covid-19 dengan tingkat persebaran yang tinggi (Nugroho dkk, 2021). Adanya kenaikan NPL dapat memungkinkan perbankan menjadi tidak efektif dan menyebabkan kerugian karena tidak ada pengembalian dana dari debitur (Febriaty, 2018).

Properti residensial atau rumah sangat berkaitan dengan sektor perbankan karena sebagian besar transaksinya dibiayai oleh pinjaman bank. Menurut Sefriyani & Khoirudin (2021), adanya kenaikan harga rumah dapat mendorong naiknya NPL properti dan begitu pun sebaliknya, seperti pada Gambar 2.

Gambar 2. Pertumbuhan NPL Properti dan IHPR

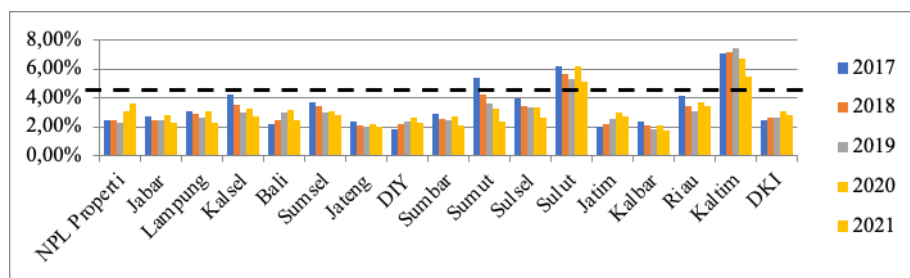


Sumber: OJK dan BI, data diolah (2022)

Gambar 2 menunjukkan adanya hubungan yang searah antara harga rumah dengan NPL properti. Menurut Chen & Fan (2019), terdapat hubungan yang positif antara harga rumah dengan NPL, karena kenaikan harga rumah dapat menyebabkan moral hazard yang mendorong bank untuk mengarahkan kredit kepada debitur berisiko sehingga dapat meningkatkan risiko kredit bermasalah atau NPL properti. Namun berbeda dengan tahun lainnya, pada tahun 2020 terjadi perubahan arah hubungan antara harga rumah dengan NPL properti dimana pertumbuhan harga rumah mengalami perlambatan dan NPL properti mengalami peningkatan pertumbuhan yang signifikan, yaitu mencapai angka 34% dari tahun sebelumnya. Berdasarkan data dari Survey Harga Properti Residensial (SHPR) BI, terjadinya pandemi Covid-19 menjadi faktor penghambat pada pertumbuhan harga properti residensial. Sebagian besar harga properti termasuk rumah mengalami penurunan pertumbuhan karena adanya penurunan permintaan terhadap properti seiring dengan meningkatnya kehati-hatian masyarakat dalam pengeluaran ditengah pandemi Covid-19 yang membuat masyarakat lebih memilih untuk menyimpan uangnya dan memprioritaskan pengeluaran untuk bertahan hidup dibandingkan dengan membayar kredit yang dimilikinya (Kemenkeu, 2021).

Walaupun kondisi NPL properti secara nasional terjaga pada kisaran 3%, namun beberapa provinsi yang terdaftar dalam SHPR BI masih memiliki rasio NPL yang cukup tinggi diatas rasio NPL properti nasional. Selain itu, masih terdapat beberapa provinsi yang memiliki nilai NPL diatas nilai maksimal yang ditentukan oleh OJK yaitu 5%, seperti yang disajikan pada Gambar 3.

Gambar 3. Pertumbuhan NPL Properti



Sumber: Statistik Perbankan Indonesia OJK, data diolah (2022)

Berdasarkan Gambar 3, masih terdapat beberapa provinsi yang memiliki persentase NPL diatas 5%. Hal ini telah melampaui ketentuan ukuran maksimal tingkat rasio NPL yang telah ditetapkan oleh OJK karena dapat mengganggu sektor perbankan dan dapat memberikan dampak buruk pada perekonomian suatu negara apabila jumlahnya terlalu besar (Fitri, 2017). Berdasarkan data-data diatas, maka perlu untuk dilakukan pengamatan terhadap dinamika harga properti residensial dan NPL properti serta faktor lain yang memperoleh andil dalam memengaruhi NPL properti.

Selain harga properti residensial, peneliti terdahulu telah melakukan penelitian terkait dengan NPL. Menurut Staehr & Uusküla (2020), faktor yang berpengaruh terhadap NPL berasal dari faktor eksternal bank dan faktor internal bank. Faktor eksternal bank seperti Produk Domestik Regional Bruto (PDRB), serta pandemi Covid-19 dan faktor internal bank seperti penyaluran kredit akan diamati pada penelitian ini (Tiwu, 2020; Saputro dkk, 2019; dan Nugraha dkk, 2019). Berdasarkan bukti-bukti di atas, penelitian ini bertujuan menganalisis dinamika IHPR dan NPL properti sebelum dan saat pandemi Covid-19, serta menganalisis determinan yang memengaruhi NPL properti. Manfaat yang diharapkan pada penelitian ini adalah dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan bagi bank dalam melakukan evaluasi mengenai potensi risiko terjadinya NPL, sebagai bahan kajian bagi regulator dalam rangka menerbitkan maupun menyempurnakan regulasi yang berkaitan dengan kegiatan penyaluran kredit, serta sebagai tambahan ilmu pengetahuan dan acuan penelitian selanjutnya bagi akademisi

Tinjauan Pustaka

Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) adalah alat untuk mengukur secara luas pergerakan harga suatu properti residensial atau rumah, baik rumah tipe kecil, menengah, atau besar dan dihitung dengan menggunakan metode *chain index* yang dilakukan oleh BI (Bintang dan Agustina 2021). *Non Performing Loan* (NPL) dikenal dengan istilah kredit bermasalah yang dihitung dengan membandingkan total kredit bermasalah terhadap total kredit yang disalurkan oleh bank (Nugraha dkk, 2019). Terdapat dua pandangan berbeda mengenai hubungan IHPR dengan NPL (Chen & Fan, 2019). Sudut pandang pertama menyatakan bahwa setiap kenaikan harga rumah dapat menyebabkan moral hazard yang cenderung mendorong pinjaman secara berlebihan dan menarik perhatian yang lebih besar dari para spekulan. Menurut pandangan ini, harga rumah yang lebih tinggi dapat menciptakan asimetri informasi yang lebih besar, sehingga mengakibatkan penurunan pada kualitas pinjaman bank dan akibatnya risiko terjadinya NPL akan semakin meningkat. Hal ini mencerminkan adanya hubungan positif antara IHPR dan NPL. Sedangkan sudut pandang lain menyatakan bahwa kenaikan harga rumah dapat meningkatkan nilai agunan, sehingga meningkatkan kemampuan debitur dalam membayar kembali kredit yang dimilikinya sekaligus mengurangi risiko terjadinya kredit bermasalah. Menurut pandangan ini, harga rumah yang lebih tinggi dapat menurunkan NPL yang mengimplikasikan hubungan negatif antara harga rumah dengan NPL. Faktor eksternal bank seperti PDRB dan pandemi Covid-19 serta faktor internal bank seperti penyaluran kredit menjadi faktor lain yang dapat memengaruhi NPL.

Metodologi Penelitian

Data yang digunakan yaitu data sekunder yang berasal dari Laporan Survei Harga Properti Residensial (SHPR) BI serta data gabungan Laporan Bank Umum dari seluruh kantor bank pelapor di Indonesia pada Statistik Perbankan Indonesia (SPI) yang diterbitkan oleh OJK periode triwulan I 2017 sampai triwulan IV 2021 melalui situs www.bi.go.id dan www.ojk.go.id. Pemilihan sampel menggunakan metode *purposive sampling*, didapatkan 16 provinsi sebagai sampel dengan kriteria provinsi tersebut terdaftar dan memiliki data lengkap

dalam SPI OJK dan SHPR BI. Metode penelitian yang digunakan yaitu analisis statistik deskriptif dan analisis regresi data panel. Analisis kuadran digunakan sebagai salah satu teknik dari analisis deskriptif. Analisis regresi data panel diawali dengan pemilihan model terbaik, uji asumsi klasik, serta pengujian hipotesis.

Hasil Dan Pembahasan

Analisis Statistik Deskriptif Sebelum dan Saat Pandemi Covid-19

Secara umum, kondisi IHPR saat pandemi Covid-19 lebih tinggi dibandingkan sebelum pandemi Covid-19. Terjadi peningkatan rata-rata IHPR sebesar 4,35% atau sebesar 9,76 indeks. Hal ini dikarenakan adanya kenaikan permintaan yang ditunjukkan oleh penjualan properti residensial yang mengindikasikan perbaikan meskipun masih berada pada tren penurunan akibat pandemi Covid-19. Rata-rata PDRB mengalami peningkatan senilai Rp6.297,36 miliar atau sebesar 4,6%. Meskipun diberlakukan PPKM karena adanya peningkatan kasus pandemi Covid-19, namun perekonomian terus melanjutkan pertumbuhan yang positif karena konsumsi rumah tangga menjadi kontributor pertumbuhan perekonomian terbesar. Rata-rata penyaluran kredit mengalami peningkatan senilai Rp27.871 miliar atau sebesar 10% karena adanya berbagai strategi maupun inovasi penyaluran kredit dari pihak bank dan beberapa insentif yang diberikan oleh Pemerintah. Rata-rata NPL properti mengalami penurunan saat pandemi Covid-19 sebesar 0,21% karena OJK mengeluarkan kebijakan restrukturisasi kredit yang diatur dalam Peraturan OJK No.11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan *Contercyclical* Dampak Penyebaran *Coronavirus Disease* (Siagian, 2019). Hasil dari analisis deskriptif secara lengkap dapat dilihat pada Tabel 1.

Tabel 1.
Hasil Analisis Statistik Deskriptif

Variabel	Sebelum Pandemi Covid-19			Saat Pandemi Covid-19		
	Mean	Max	Min	Mean	Max	Min
IHPR	224,43	348,15	117,96	234,19	355,84	118,20
PDRB	136.320	470.829	18.035	142.617	477.377	20.702
Penyaluran Kredit	278.772	2.780.889	31.176	306.643	2.860.924	39.088
NPL	0,0327	0,0760	0,0154	0,0305	0,0701	0,0167

Sumber: Data diolah (2023)

Analisis Indeks Harga Properti Residensial

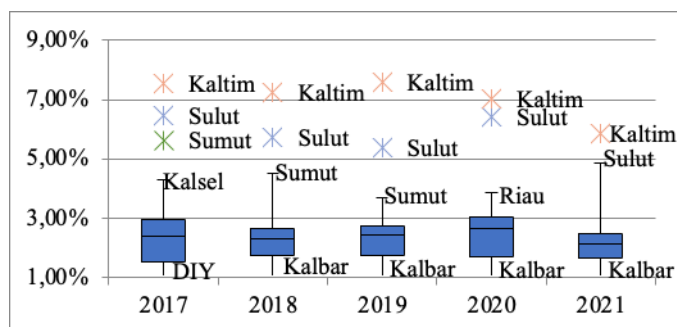
Pada IHPR rumah tipe kecil, provinsi yang memiliki nilai IHPR paling rendah adalah Provinsi Kalimantan Timur. Hal ini terjadi karena menurunnya realisasi KPR bersubsidi yang disebabkan oleh bank melakukan pengetatan syarat penerimaan kredit. Sedangkan, provinsi yang memiliki nilai IHPR rumah kecil paling tinggi adalah Provinsi Sulawesi Selatan. Hal ini disebabkan oleh harga tanah dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) pada Provinsi Sulawesi Selatan yang sangat tinggi (Bintang & Agustina, 2021).

IHPR rumah menengah paling rendah dimiliki oleh Provinsi Kalimantan Timur, karena pengajuan KPR yang dilakukan oleh konsumen kepada bank terhambat, sehingga rumah yang sudah dibangun oleh para *developer* tidak terserap secara maksimal dan banyak rumah yang tidak dapat terjual. Sedangkan IHPR rumah menengah paling tinggi adalah Provinsi Sulawesi Utara karena adanya ekspansi pengembang nasional di Pulau Sulawesi yang cukup tinggi dan kebutuhan hunian pun masih tinggi.

Nilai IHPR rumah besar paling rendah ada pada Provinsi Kalimantan Timur karena pengajuan KPR yang dilakukan oleh konsumen kepada pihak bank terhambat, sehingga rumah yang sudah dibangun oleh para *developer* tidak terserap secara maksimal dan ketersediaan rumah lebih tinggi dibandingkan dengan permintaannya. Sedangkan nilai IHPR rumah besar paling tinggi adalah Provinsi Jawa Timur karena terbatasnya lahan untuk rumah tapak sehingga permintaan akan rumah jauh lebih tinggi dibandingkan dengan ketersediaannya.

Analisis Non-Performing Loan Properti

Meskipun secara umum rata-rata NPL properti mengalami penurunan saat pandemi Covid-19 berlangsung, namun terdapat beberapa provinsi yang memiliki nilai NPL properti yang melebihi batas maksimum NPL yang telah ditetapkan oleh OJK yaitu 5%.

Gambar 4. Boxplot NPL Properti

Sumber: Data diolah (2023)

Berdasarkan Gambar 4, provinsi yang memiliki nilai NPL properti di atas angka 5% adalah Provinsi Kalimantan Timur, Sulawesi Utara, dan Sumatera Utara. Provinsi Kalimantan Timur memiliki rata-rata NPL yang sangat tinggi dibandingkan dengan provinsi lainnya karena kinerja perbankan yang mengalami kontraksi disertai dengan tingkat risiko yang tinggi yang tercermin dari tingginya rasio NPL dan masih terbatasnya tren perbaikan perekonomian menyebabkan kemampuan bayar para debitur menurun sehingga pembayaran kredit belum dapat dilakukan secara optimal (BI, 2017). Nilai NPL properti yang sangat tinggi di Provinsi Sulawesi Utara dikarenakan aktivitas perekonomian menurun sehingga terjadi penurunan pendapatan dan risiko kredit perbankan pun meningkat. Nilai NPL properti yang sangat tinggi di Provinsi Sumatera Utara disebabkan oleh penyaluran kredit yang cenderung meningkat yang ditandai oleh peningkatan KPR terutama pada hunian tapak, baik untuk tipe kecil, menengah maupun besar, dan perekonomian Sumatera Utara yang belum stabil sehingga kemampuan bayar para debitur menurun (BI 2021).

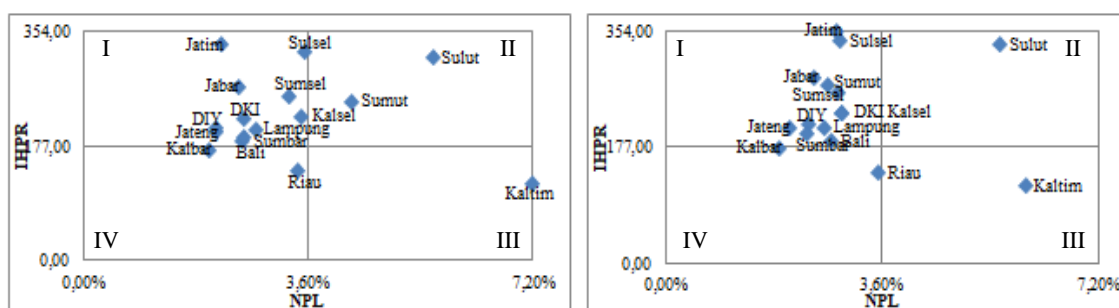
Analisis Kuadran IHPR dan NPL Properti Sebelum dan Saat Pandemi Covid-19

Pada analisis ini, provinsi yang termasuk ke dalam sampel penelitian diplotkan ke dalam sebuah diagram kartesius untuk mengetahui kedudukan masing-masing provinsi dalam suatu kuadran. Hasil analisis tersebut didasarkan pada tingkat IHPR dan NPL properti suatu provinsi.

Berikut ini adalah penjelasan dari setiap kuadran:

- Kuadran I : kuadran dengan IHPR di atas rata-rata dan NPL di bawah rata-rata.
- Kuadran II : kuadran dengan IHPR di atas rata-rata dan NPL di atas rata-rata.
- Kuadran III : kuadran dengan IHPR di bawah rata-rata dan NPL di atas rata-rata.
- Kuadran IV : kuadran dengan IHPR di bawah rata-rata dan NPL di bawah rata-rata.

Di bawah ini disajikan gambar peta kuadran dari beberapa provinsi berdasarkan IHPR dan NPL properti sebelum dan saat pandemi Covid-19.

Gambar 6. Peta Kuadran Sebelum dan Saat Pandemi Covid-19

Catatan: a) Kiri: Peta Kuadran Sebelum Pandemi Covid-19; b) Kanan: Peta Kuadran Saat Pandemi Covid-19

Sumber: Data diolah (2023)

Berdasarkan Gambar 6, dapat dilihat bahwa dinamika harga properti residensial dan NPL properti berbeda berdasarkan lintas waktu dan antar provinsi. Provinsi Sumatera Utara adalah provinsi yang menempati

kuadran II dengan IHPR dan NPL diatas rata-rata sebelum pandemi Covid-19, kemudian terjadi perubahan posisi sehingga menempati kuadran I dengan IHPR diatas rata-rata dan NPL dibawah rata-rata saat pandemi Covid-19. Namun, perubahan posisi kuadran ini tidak diikuti oleh provinsi lainnya. Dapat diketahui bahwa kuadran II perlu menjadi perhatian karena memiliki kondisi IHPR dan NPL di atas rata-rata yang menggambarkan harga properti residensial yang mahal dan tingkat kredit bermasalahnya pun tinggi. Provinsi yang konsisten termasuk dalam kuadran II sebelum dan saat Pandemi Covid-19 adalah Provinsi Sulawesi Utara, sehingga Pemerintah dan Bank perlu mempertimbangkan dampak terhadap kredit ketika merumuskan kebijakan untuk mengendalikan harga rumah. Sedangkan Provinsi Kalimantan Timur adalah provinsi yang konsisten masuk ke dalam kuadran III dengan IHPR di bawah rata-rata dan NPL di atas rata-rata yang mencerminkan harga properti residensial rendah namun tingkat kredit bermasalah tinggi, sehingga pihak perbankan perlu meninjau kembali mekanisme pemberian kredit properti agar debitur dapat membayar kembali kredit yang digunakan untuk pembelian properti.

Hasil Analisis Regresi Data Panel

Berdasarkan hasil dari uji *Hausman*, nilai probabilitas *cross-section random* sebesar $0,0000 < 0,05$ sehingga *Fixed Effect Model* (FEM) adalah model terbaik. Model ini telah lolos dalam uji asumsi klasik. Tabel 2. di bawah ini menyajikan data hasil regresi data panel.

Tabel 2.
Hasil Analisis Regresi Data Panel

Variabel	Koefisien	Prob.
C	0,575367	0,0000
Log (IHPR)	-0,091329	0,0000
Log (PDRB)	-0,018638	0,0164
Log (Credit)	0,013745	0,0332
Covid	-0,018223	0,0005
Covid*Log(Credit)	0,001624	0,0003
Adjusted R-squared	0.895632	
Akaike Info Criterion	-8,005244	
Prob (F-statistic)	0.000000	
Jumlah Observasi	320	

Sumber: Data diolah (2023)

Catatan:

- a) Variabel dependen adalah *Non-Performing Loan*;
- b) Taraf signifikansi pada tingkat 5%

Nilai *Adjusted R-squared* adalah 0.8956 dengan Prob (F-statistic) $0.0000 < 0,05$. Hal tersebut menunjukkan bahwa secara simultan, variabel bebas berpengaruh terhadap variabel dependen yaitu NPL properti sebesar 89,56%. Berdasarkan uji T yang digunakan untuk menguji parameter secara parsial, menunjukkan bahwa variabel IHPR, PDRB, penyaluran kredit, *dummy* pandemi Covid-19, dan interaksi antara Covid-19 dengan penyaluran kredit berpengaruh signifikan terhadap NPL properti.

Analisis Pengaruh IHPR Terhadap NPL Properti

Peningkatan IHPR dapat menurunkan NPL, dan begitupun sebaliknya. Peningkatan harga properti residensial atau rumah sering dikaitkan dengan peningkatan nilai agunan. Saat mengajukan kredit, calon debitur biasanya diminta untuk memberikan agunan atau jaminan untuk menjamin pembayaran kredit mereka, dan aset yang seringkali dijadikan sebagai agunan atau jaminan adalah properti dalam bentuk rumah. Oleh karena itu, kenaikan harga rumah akan meningkatkan nilai agunan properti dan menghasilkan kekayaan bersih yang lebih besar bagi debitur yang selanjutnya dapat meningkatkan kemampuan para debitur dalam membayar kredit yang dimilikinya dan akibatnya NPL akan berkurang. Sedangkan penurunan harga rumah dapat menurunkan nilai agunan yang akan memberikan dampak pada penurunan kekayaan debitur. Akibatnya, debitur tidak dapat lagi menggunakan kekayaan mereka sebagai penyangga untuk membayar kredit yang mereka miliki sehingga dapat mendorong terjadinya kredit bermasalah atau NPL yang lebih tinggi. Penelitian Su dkk, (2021) dan Tajik dkk, (2015) pun menyatakan bahwa penurunan harga properti residensial dapat meningkatkan NPL yang menyiratkan bahwa bank dengan kredit perumahan yang lebih tinggi akan menghadapi NPL yang lebih

besar ketika harga rumah turun. Sehingga hasil penelitian ini mengimpilkasikan adanya hubungan negatif antara harga properti residensial dan NPL. Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Chen & Fan (2019) di Taiwan yang menyatakan bahwa NPL lebih sensitif terhadap fluktuasi harga rumah selama periode terjadinya krisis. Menurut penelitian Chen & Fan (2019), adanya kenaikan harga rumah yang terjadi secara terus-menerus setelah terjadinya krisis *sub-prime mortgage* memberikan dampak pada rendahnya rasio NPL di Taiwan. Hal ini didukung dengan data pada Gambar 6 yang menunjukkan bahwa kenaikan harga rumah saat terjadinya suatu krisis seperti pandemi Covid-19 dapat membantu menjelaskan kondisi rasio NPL yang rendah di beberapa Provinsi Indonesia.

Analisis Pengaruh Faktor Eksternal dan Internal Bank Terhadap NPL Properti

Faktor lain yang dapat memberikan pengaruh terhadap NPL berasal dari faktor eksternal dan internal bank (Staehr & Uusküla, 2020). Peningkatan PDRB sebagai faktor eksternal bank dapat menurunkan NPL properti. Hal ini sejalan dengan penelitian Wood & Skinner (2018) bahwa adanya peningkatan PDRB dapat meningkatkan kemampuan masyarakat dalam membayar kembali pinjamannya sehingga NPL properti pun akan mengalami penurunan. *Dummy* pandemi Covid-19 memiliki pengaruh negatif terhadap NPL properti yang mencerminkan rata-rata NPL properti saat pandemi Covid-19 lebih rendah dibandingkan sebelum pandemi Covid-19. Hal ini sejalan dengan penelitian Siagian *et al.* (2022) yang menyatakan bahwa Pemerintah telah membuat kebijakan restrukturisasi kredit yang diatur dalam Peraturan OJK No.11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan *Contercyclical* Dampak Penyebaran Covid-19 dalam bentuk perpanjangan jangka waktu kredit, pengurangan tunggakan pokok, penambahan fasilitas kredit, dan konversi kredit menjadi penyertaan yang menjadikan rasio NPL dapat berkurang saat pandemi Covid-19. Penyaluran kredit yang meningkat sebagai faktor internal perbankan dapat meningkatkan NPL, hal ini karena kredit properti memiliki jumlah yang besar, maka semakin besar kredit yang disalurkan, risiko terjadinya kredit bermasalah atau NPL pun akan semakin besar. Interaksi *dummy* pandemi Covid-19 dengan penyaluran kredit memiliki pengaruh positif terhadap NPL yang mencerminkan pengaruh besaran penyaluran kredit terhadap NPL lebih besar saat pandemi Covid-19 berlangsung, sehingga pada masa pandemi Covid-19 bank yang memiliki porsi kredit properti yang tinggi perlu berhati-hati karena kemungkinan terjadinya NPL lebih besar dibandingkan sebelum pandemi Covid-19.

Implikasi Manajerial

Hasil penelitian menunjukkan adanya hubungan negatif antara IHPR dengan NPL properti, hal ini berarti bahwa jika terjadi penurunan pada IHPR maka dapat mendorong terjadinya kenaikan kredit bermasalah. Maka, apabila terjadi penurunan pertumbuhan harga properti residensial, pihak bank diharapkan untuk dapat mengelola dan melakukan pemantauan secara lebih teliti dalam memberikan kredit properti agar dapat mengantisipasi terjadinya peningkatan NPL properti. Selain itu, hasil penelitian juga menunjukkan bahwa pengaruh besaran kredit properti terhadap NPL properti lebih besar pada saat pandemi Covid-19 berlangsung. Sehingga, bank yang memiliki kredit properti dengan porsi besar perlu berhati-hati karena potensi terjadinya NPL lebih tinggi saat masa krisis seperti terjadinya pandemi Covid-19 dibandingkan sebelum terjadinya pandemi Covid-19.

Bagi regulator, karena hasil penelitian menunjukkan bahwa peningkatan harga rumah dapat menyebabkan penurunan pada NPL properti, maka dapat mempertimbangkan harga rumah sebagai indikator makroprudensial utama untuk mendorong stabilitas perbankan. Selain itu, pihak regulator pun perlu untuk memberikan kebijakan yang berbeda pada bank-bank dengan kredit properti yang dominan saat terjadinya krisis seperti pandemi Covid-19, karena hasil penelitian menunjukkan adanya pengaruh positif antara kredit properti terhadap NPL properti dan pengaruhnya lebih besar pada saat terjadinya pandemi Covid-19.

Kesimpulan

IHPR saat pandemi Covid-19 lebih tinggi dibandingkan sebelum pandemi Covid-19 yang ditandai dengan terjadinya peningkatan rata-rata IHPR sebesar 4,35% saat pandemi Covid-19 berlangsung. Sedangkan NPL properti saat pandemi Covid-19 berlangsung lebih rendah dibandingkan sebelum pandemi Covid-19 yang ditandai dengan adanya penurunan rata-rata NPL properti sebesar 0,21% saat terjadinya pandemi Covid-19. Dinamika harga properti residensial dan NPL properti bervariasi berdasarkan lintas waktu dan antar provinsi sehingga terdapat pola yang berbeda pada masing-masing provinsi sebelum dan saat pandemi Covid-19.

Variabel IHPR, PDRB, dummy Covid-19, dan penyaluran kredit secara simultan berpengaruh terhadap NPL properti. Sementara secara parsial IHPR, PDRB serta dummy Covid-19 berpengaruh negatif signifikan dan penyaluran kredit berpengaruh positif signifikan, sehingga determinan NPL properti adalah IHPR, PDRB, dummy Covid-19, dan penyaluran kredit.

Penelitian selanjutnya disarankan untuk mengeksplorasi hubungan antara harga rumah dan NPL properti secara khusus pada bank milik swasta atau bank milik pemerintah dengan tujuan sebagai bahan stimulus secara terus menerus untuk studi dimasa yang akan datang. Serta, mempertimbangkan apakah harga rumah berdasarkan tipe yang berbeda berdampak pada NPL properti di Indonesia sehingga dapat membantu merumuskan hubungan antara harga rumah dan NPL secara lebih komprehensif.

Referensi

- BI. (2017). Laporan Perekonomian Provinsi. Bank Indonesia. <https://www.bi.go.id/id/publikasi/laporan/lpp/default.aspx>.
- BI. (2021). "Survei Harga properti Residensial di Pasar Primer." Bank Indonesia Bank Sentral Republik Indonesia.
- Bintang, Aisyah, dan Neli Agustina. (2021). Analisis Variabel yang Memengaruhi Harga Properti Residensial Tipe Kecil di 16 Kota Indonesia Tahun 2015-2019. In *Seminar Nasional Official Statistics*. 343–52.
- Chen, Tsaubin, dan Chiang Ku Fan. (2019). Non-performing loans and housing prices in Taiwan. *Journal of Applied Finance and Banking*. 9 (6): 57–66.
- Febriaty, Hastina. (2018). Pengaruh Suku Bunga Kredit Properti Dan Inflasi Terhadap NPL Sektor Properti Di Indonesia." *JEpa*. 2 (2): 1–6.
- Fitri, LaksmiKen. (2017). Analisis Perbedaan Jumlah Penyaluran Kredit Properti Dan Kesehatan Bank Sebelum Dan Sesudah Kebijakan Loan To Value. Universitas Brawijaya.
- Kemenkeu. (2021). Pasar Properti Residensial Di Tengah Pandemi Covid-19. Kementerian Keuangan. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpkn-tarakan/baca-artikel/14441/Pasar-Properti-Residensial-DiTengah-Pandemi-Covid-19.html>.
- Nugraha, Y. S., A Y Burhanudin, dan Ratna, D. (2019). Analisis Pengaruh Jumlah Kredit, Loan to Asset Ratio (Lar), Dan Loan to Deposit Ratio (Ldr) Terhadap Non-performing Loan Di PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Wonogiri Tahun 2018. *Jurnal Ilmiah Edunomika*. 3 (02).
- Nugroho, I. A., Aftoni, S., dan Riduan, R. (2021). Determinan Volatilitas Makro Ekonomi Terhadap NPL Bank Jateng. *Jurnal Proaksi*. 8 (2): 498–511.
- Saputro, A. R., Susi, S., dan Tri, J.K. (2019). Analisa pengaruh pertumbuhan kredit, jenis kredit, tingkat bunga pinjaman bank dan inflasi terhadap kredit bermasalah. *Ekspansi: Jurnal Ekonomi, Keuangan, Perbankan, dan Akuntansi*. 11 (1): 1–12.
- Sefriyani, Y, dan R Khoirudin. (2021). Analisis Non Performing Loan Kredit Pemilikan Rumah Bank Persero." *Jurnal Ilmu Ekonomi Dan Sosial*. 10 (1): 19–29.
- Siagian, A, O. (2019). Pengaruh Dana Pihak Ketiga, Modal Bank, Jumlah Kantor Cabang, Tingkat Suku Bunga Dan Jumlah Uang Beredar Terhadap Jumlah Kredit UMKM Bank BUMN. *Syntax Literate : Jurnal Ilmiah Indonesia*. 5 (5): 1–17.
- Staehr, K., dan Lenno, U. (2020). Macroeconomic and macro-financial factors as leading indicators of non-performing loans: Evidence from the EU countries. *Journal of Economic Studies*. 48 (3): 720–40.
- Su, Chi-Wei, Xu-Yu Cai, Meng Qin, Ran Tao, dan Muhammad Umar. (2021). Can bank credit withstand falling house price in China?. *International Review of Economics & Finance*. 71 (1): 257–67. <https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.iref.2020.09.013>.
- Tajik, M., Saeideh, A., Thaana, G., dan Sepideh, K. (2015). House prices and credit risk: Evidence from the United States. *Economic Modelling*. 51 (4): 123–35.

<https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.econmod.2015.08.006>.

Tiwu, Maria I H. (2020). Pengaruh pandemic covid 19 terhadap npl bank perkreditan rakyat di Indonesia." *Jurnal Akuntansi: Transparansi Dan Akuntabilitas*. 8 (2): 79–87.

Wood, A., dan Nakita, S. (2018). Determinants of non-performing loans: evidence from commercial banks in Barbados. *The Business & Management Review*. 9 (3): 44–64.