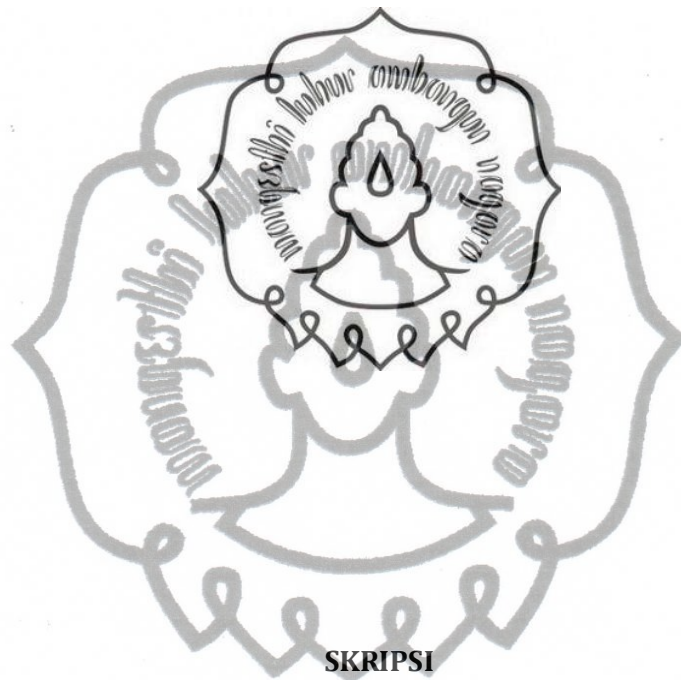


**PENGARUH INDEKS HARGA PROPERTI RESIDENSIAL TERHADAP RISIKO KREDIT
PERBANKAN DI INDONESIA**



SKRIPSI

Disusun untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan Memenuhi
Persyaratan Guna Meraih Gelar Sarjana Manajemen Program
Studi S1 Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas
Sebelas Maret Surakarta

Disusun Oleh:
SITI MUYASAROH
F0217106

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNVIERSITAS SEBELAS MARET
SURAKARTA
2021**

ABSTRAK**PENGARUH INDEKS HARGA PROPERTI RESIDENSIAL TERHADAP RISIKO
KREDIT PERBANKAN DI INDONESIA**

Oleh :
Siti Muyasaroh
NIM. F0217106

Seiring dengan meningkatnya populasi manusia membuat pertumbuhan pembangunan pada bidang properti semakin pesat. Harga properti semakin bervariasi terhadap kebutuhan properti masyarakat pada masing-masing tipe rumah. Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) merupakan ukuran untuk memaparkan perkembangan atau tingkat fluktuasi harga properti residensial. Adanya peningkatan atau penurunan kredit konsumsi khususnya Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) tentu akan berdampak pada risiko kredit perbankan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menguji pengaruh Indeks Harga Properti Residensial terhadap risiko kredit perbankan pada berbagai tipe rumah. Penelitian ini menggunakan sampel berupa bank penyedia dana KPR serta Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dari tahun 2009-2018. Dengan menggunakan teknik purposive sampling didapatkan sampel sebanyak 73 bank yang terdiri dari bank pemerintah, bank swasta, dan bank pemerintah daerah. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa Indeks Harga Properti Residensial memberikan dampak negatif terhadap risiko kredit pada berbagai tipe rumah. Hasil tersebut juga dikendalikan adanya pengaruh internal perbankan dan efek eksternal perbankan. Oleh karena itu, penelitian ini menghasilkan implikasi bagi kebijakan kredit perbankan, regulasi pemerintah, serta keputusan investasi dibidang properti.

Kata kunci: Indeks Harga Properti Residensial, risiko kredit, bank

ABSTRACT**THE EFFECT OF RESIDENTIAL PROPERTY PRICE INDEX ON BANKING
CREDIT RISK IN INDONESIA**

By:
Siti Muyasaroh
NIM. F0217106

The similarity with the population makes property development even faster. Property prices are increasingly varied with community property needs for each type of house. Residential Property Price Index is a measure to describe the development or level of fluctuation in residential property prices. Increasing or decreasing consumer credit, housing credit will certainly have an impact on bank credit risk. The purpose of this study is to examine the effect of the Residential Property Index on bank credit risk at various types of houses. This study uses a sample in the form of a KPR lending bank and the Housing Financing Liquidity Facility in 2009-2018. By using purposive sampling technique, obtained a sample of 73 banks consisting of government banks, private banks, and local government banks. The results of this study indicate that the Residential Property Price Index has a negative impact on credit risk in various types of houses. This result is also controlled for the internal influence of banking and the external influence of banking. Therefore, this study has implications for bank credit policies, government regulations, and investment decisions in the property sector.

Keywords: Residential Property Price Index, credit risk, bank

HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi dengan judul:

PENGARUH INDEKS HARGA PROPERTI RESIDENSIAL TERHADAP RISIKO KREDIT PERBANKAN DI INDONESIA

Ditulis oleh mahasiswa: **SITI MUYASAROH (F0217106)**

Telah disetujui dan diterima dengan baik oleh dosen pembimbing.

Surakarta, Selasa 23 Maret 2021



DR. ENDANG SUHARI M.SI
NIP: 196103171986012002

Form persetujuan digital ini dicetak dari laman <https://manajemen.feb.uns.ac.id>, digunakan sebagai bagian dari skripsi

commit to user

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi dengan judul:

**PENGARUH INDEKS HARGA PROPERTI RESIDENSIAL TERHADAP RISIKO KREDIT
PERBANKAN DI INDONESIA**

Atas nama mahasiswa: **SITI MUYASAROH (F0217106)**

Telah disetujui dan disahkan oleh Tim Penguji Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Sebelas Maret Surakarta guna melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Manajemen Program Studi S1 Manajemen oleh

1. KETUA TIM PENGUJI

TASTAFTIYAN RISFANDY S.E., M.SC, PH.D
1987041420130201



23 Maret 2021

2. PEMBIMBING

DR. ENDANG SUHARI M.SI
196103171986012002



23 Maret 2021

3. ANGGOTA PENGUJI

YOHANA TAMARA, S.E., M.M.
199311172018032001



22 Maret 2021

Mengetahui,
Kepala Program Studi S1 Manajemen

Dr Atmaji, MM.
NIP: 195905311985031004



commit to user

Form pengesahan digital ini dicetak dari laman <https://manajemen.feb.uns.ac.id>, digunakan sebagai bagian dari skripsi

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Skripsi dengan judul:

PENGARUH INDEKS HARGA PROPERTI RESIDENSIAL TERHADAP RISIKO KREDIT PERBANKAN DI INDONESIA

ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Surakarta, 23 Maret 2021



Siti Muyasaroh
NIM: F0217106

Form pernyataan ini dicetak dari laman <https://manajemen.feb.uns.ac.id>, digunakan sebagai bagian dari skripsi

commit to user

MOTTO

“Menuntut ilmu adalah takwa. Menyampaikan ilmu adalah ibadah. Mengulang-ulang ilmu adalah dzikir. Mencari ilmu adalah jihad”

(Abu Hamid Al Ghazali)

“Beljarlah kalian ilmu untuk ketenteraman dan ketenangan, serta rendah hatilah pada orang yang kamu belajar darinya”

(HR. Ath-Thabrani)

“Sebaik-baik manusia adalah yang paling bermanfaat bagi orang lain”

(HR. Ahmad Ath-Thabrani)

“Ketahuilah bahwa kemenangan bersama kesabaran, kelapangan bersama kesempatan, dan kesulitan bersama kemudahan”

(HR. Tirmidzi)

“Empat hal untuk sukses: bekerja dan berdoa, berpikir dan percaya”

(Norman Vincent)

commit to user

HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan kepada :

Kedua orang tua yang selalu memberikan dukungan dan selalu mendoakan

Adik tersayang yang selalu memberikan dukungan

Almamater Universitas Sebelas Maret Surakarta



commit to user

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT berkah rahmat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“PENGARUH INDEKS HARGA PROPERTI RESIDENSIAL TERHADAP RISIKO KREDIT PERBANKAN DI INDONESIA”** sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Manajemen Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Sebelas Maret Surakarta.

Pada penulisan skripsi ini tentu banyak didukung dan dibantu oleh berbagai pihak.

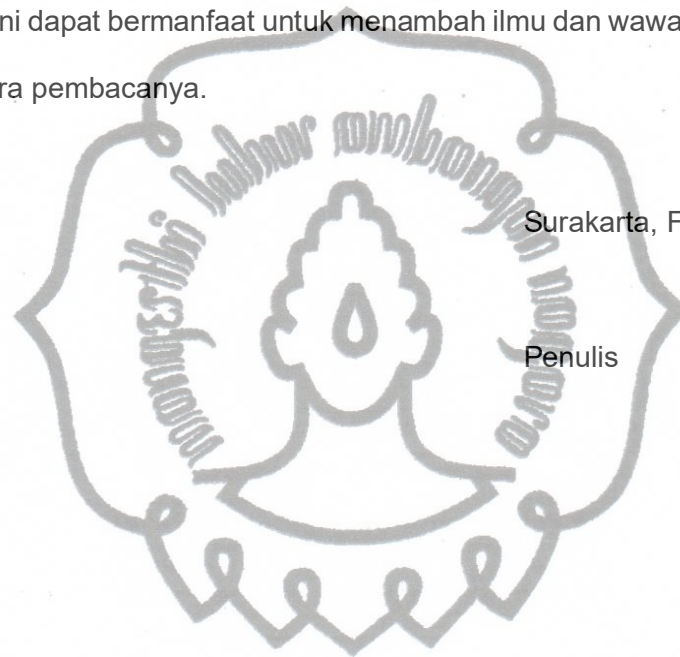
Pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Drs. Djoko Suhardjanto, M.Com.(Hons), Ph.D., Ak. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Sebelas Maret Surakarta.
2. Bapak Dr. Atmaji, M.M selaku Ketua Jurusan S1 Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Sebelas Maret Surakarta.
3. Ibu Dr. Endang Suhari, M.Si selaku dosen pembimbing skripsi yang telah memberikan bimbingan dan arahnya kepada penulis selama penyusunan skripsi.
4. Bapak Deny Dwi Hartomo, S.E, M.Sc selaku dosen pembimbing akademik yang telah memberikan bimbingan dan arahnya.
5. Seluruh dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis yang telah memberikan ilmu dan pengetahuannya kepada penulis.
6. Kedua orang tua dan adik tersayang yang senantiasa memberikan dukungan dan mendoakan sehingga penulis mampu menyelesaikan studi S1 Manajemen.

commit to user

7. Teman-teman semua yang saling memberikan motivasi dan semangat sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini dengan baik.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan dan jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, penulis memohon maaf apabila masih terdapat kesalahan dan kata yang kurang berkenan. Kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan demi kesempurnaan skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat untuk menambah ilmu dan wawasan pengetahuan bagi para pembacanya.



Surakarta, Februari 2021

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
Halaman Judul.....	i
Abstrak	ii
Abstract.....	iii
Halaman Persetujuan Pembimbing.....	iv
Halaman Pengesahan.....	v
Halaman Surat Pernyataan.....	vi
Halaman Motto.....	vii
Halaman Persembahan.....	viii
Kata Pengantar.....	ix
Daftar Isi.....	x
Daftar Gambar.....	xiii
Daftar Tabel.....	xiv
 BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	5
1.3. Tujuan Penelitian.....	6
1.4. Manfaat Penelitian.....	6
 BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1. Indeks Harga Properti Residensial.....	8
2.2. Risiko Kredit.....	9
2.3. Hipotesis Penelitian.....	11
2.4. Kerangka Penelitian.....	14
 BAB III METOLOGI PENELITIAN	
3.1. Desain Penelitian.....	15
3.2. Teknik Pengambilan Sampel.....	15
3.3. Jenis dan Sumber Data.....	17
3.4. Definisi Operasional Variabel dan Pengukuran Variabel.....	17
3.4.1. Variabel Dependen.....	17
3.4.2. Variabel Independen.....	18

commit to user

3.4.3. Variabel Kontrol.....	20
3.5. Teknik Analisis Data.....	21
3.5.1. Statistika Deskriptif.....	21
3.5.2. Model Persamaan Regresi.....	22
3.5.3. Penentuan Model Estimasi.....	24
3.5.3.1. Common Effect Model.....	24
3.5.3.2. Fixed Effect Model.....	24
3.5.3.3. Random Effect Model.....	25
3.5.4. Penentuan Metode Estimasi.....	25
3.5.4.1. Uji Chow.....	25
3.5.4.2. Uji Hausman.....	25
3.5.3.3. Uji Lagrange Multiplier.....	26
3.5.5. Uji Regresi Linear.....	26
3.5.5.1. Uji Simultan (Uji F).....	26
3.5.5.2. Koefisien Determinasi (R^2).....	26
3.5.5.3. Uji Parsial (Uji t).....	27
 BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	
4.1. Analisis Statistika Deskriptif.....	28
4.2. Matriks Korelasi.....	31
4.3. Uji Model dan Metode Estimasi Regresi Data Panel.....	32
4.4. Uji Regresi.....	34
4.4.1 Uji F (Simultan).....	38
4.4.2. Koefisien Determinasi (R^2).....	39
4.4.3. Uji t (Parsial).....	41
4.5. Pembahasan.....	46
4.5.1. Pengaruh IHPR Terhadap Risiko Kredit.....	46
4.5.2. Pengaruh IHPRK Terhadap Risiko Kredit.....	48
4.5.3. Pengaruh IHPRM Terhadap Risiko Kredit.....	49
4.5.4. Pengaruh IHPRB Terhadap Risiko Kredit.....	49
 BAB V PENUTUP	
5.1. Kesimpulan.....	51
5.2. Keterbatasan.....	52
5.3. Saran.....	52
5.4. Implikasi.....	53
DAFTAR PUSTAKA.....	54
LAMPIRAN.....	57
Lampiran 1. Data Perbankan, Makrofinansial, dan IHPR.....	57
Lampiran 2. Hasil Uji Model Estimasi dan Uji Metode Estimasi.....	94

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1.1 Data Pertumbuhan Penjualan Residensial dan Penggunaan KPR.....	3
Gambar 2.1 Kerangka Penelitian.....	14



commit to user

DAFTAR TABEL

	Halaman
2.1 Data Indeks Harga Properti Residensial Tahun 2009-2018.....	12
4.1 Statistik Deskriptif.....	28
4.2 Matriks Korelasi.....	31
4.3 Uji Model dan Metode Estimasi.....	33
4.4 Uji Regresi Model 1.....	34
4.5 Uji Regresi Model 2.....	35
4.6 Uji Regresi Model 3.....	35
4.7 Uji Regresi Model 4.....	36
4.8 Uji regresi Model 5.....	36
4.9 Uji Regresi Model 6.....	37
4.10 Uji Regresi Model 7.....	37
4.11 Uji Regresi Model 8.....	38
4.12 Uji F Simultan.....	39
4.13 Koefisien Determinasi (R^2).....	40
4.14 Uji t Model 1-4.....	42
4.15 Uji t Model 5-8.....	44