

INTISARI

Penelitian ini menganalisis dinamika jangka panjang dan jangka pendek antara Kredit Bermasalah (NPL) kredit pemilikan rumah tipe kecil (KPR Tapak) dan tiga faktor penentu utama: Indeks Harga Properti Hunian (IHPR), volume kredit perumahan (VOL), dan suku bunga kredit konsumen (RATE) di Indonesia untuk periode Januari 2015 hingga Desember 2025. Dengan menggunakan kerangka Model Koreksi Kesalahan Vektor (VECM) serta data deret waktu bulanan yang bersumber dari Statistik Sistem Keuangan Indonesia (SSKI) Bank Indonesia, penelitian ini menerapkan analisis Fungsi Respons Impuls (IRF) dan Dekomposisi Varians Kesalahan Perkiraan (FEVD). Hasil penelitian menunjukkan bahwa guncangan dari IHPR, VOL, dan RATE menghasilkan respons yang dominan positif terhadap NPL KPR tipe kecil selama periode pengamatan, yang menegaskan bahwa kenaikan harga properti, ekspansi kredit, dan kenaikan suku bunga berkaitan dengan peningkatan risiko kredit di segmen perumahan ini. Di antara ketiga variabel tersebut, volume kredit KPR (VOL) memberikan kontribusi terbesar terhadap variasi NPL dalam jangka panjang, diikuti oleh IHPR dan RATE. Temuan ini memberikan bukti empiris bahwa segmen KPR tipe kecil secara struktural lebih rentan terhadap guncangan makroekonomi dan keuangan, serta menyoroti perlunya kebijakan makroprudensial yang ditargetkan untuk kredit perumahan bagi kelompok berpenghasilan rendah hingga menengah.

Kata Kunci: Kredit Bermasalah; Indeks Harga Properti Perumahan; Volume Kredit KPR; Suku Bunga Konsumen; VECM

ABSTRACT

This research analyzes the long-run and short-run dynamics between Non-Performing Loans (NPL) of small-type (tipe kecil) landed house mortgage credit (KPR Tapak) and three key determinants: the Residential Property Price Index (IHPR), mortgage credit volume (VOL), and consumer lending interest rate (RATE) in Indonesia for the period January 2015 to December 2025. Using a Vector Error Correction Model (VECM) framework with monthly time-series data sourced from Bank Indonesia's Statistics on Indonesian Financial System (SSKI), this study applies Impulse Response Function (IRF) and Forecast Error Variance Decomposition (FEVD) analyses. The results indicate that shocks from IHPR, VOL, and RATE generate predominantly positive responses in the small-type KPR NPL over the observation period, confirming that rising property prices, credit expansion, and higher interest rates are associated with increased credit risk in this housing segment. Among the three variables, mortgage credit volume (VOL) contributes the largest share to NPL variation in the long run, followed by IHPR and RATE. These findings provide empirical evidence that the small-type KPR segment is structurally more vulnerable to macroeconomic and financial shocks, and highlight the need for targeted macroprudential policies for low-to-middle income housing credit.

Keywords: *Non-Performing Loan; Residential Property Price Index; Mortgage Credit Volume; Consumer Interest Rate; VECM*

