

**PENGARUH KEBIJAKAN MAKROPRUDENSIAL DAN
TINGKAT INFLASI TERHADAP PERTUMBUHAN
PEMBIAYAAN PROPERTI BANK SYARIAH DI
INDONESIA**



SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Tugas-Tugas Dan Syarat-Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)**

Oleh :

MIZWAR ILHAM

NPM : 1751020168

Program Studi : Perbankan Syariah

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI

RADEN INTAN LAMPUNG

1442 H / 2021 M

**PENGARUH KEBIJAKAN MAKROPRUDENSIAL DAN
TINGKAT INFLASI TERHADAP PERTUMBUHAN
PEMBIAYAAN PROPERTI BANK SYARIAH DI
INDONESIA**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Tugas-Tugas Dan Syarat-Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S.E.)**



Pembimbing I : Muhammad Kurniawan, S.E.,M.E.Sy
Pembimbing II : Ersi Sisdianto, S.E.I., M.Ak

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
1442 H / 2021 M**

ABSTRAK

Kebijakan Makroprudensial adalah Kebijakan yang memiliki tujuan utama untuk memelihara stabilitas sistem keuangan secara keseluruhan melalui pembatasan peningkatan resiko sistematis. Kebijakan Makroprudensial ini baru diperbaharui pada tanggal 20 Agustus 2018 dengan harapan dimana permintaan akan pembiayaan properti akan terus meningkat setiap tahun nya.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana pengaruh kebijakan makroprudensial terhadap pertumbuhan pembiayaan properti bank syariah di Indonesia dan bagaimanakah pengaruh tingkat inflasi terhadap pertumbuhan pembiayaan properti bank syariah di Indonesia. Adapun tujuan dalam penelitian ini untuk melihat bagaimana dampak yang dihasilkan dari adanya pembaharuan kebijakan makroprudensial terhadap pertumbuhan pembiayaan properti bank syariah dan juga melihat bagaimana pengaruh tingkat inflasi terhadap pertumbuhan pembiayaan properti bank syariah di Indonesia.

Metode penelitian dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian kuantitatif deskriptif. Dimana objek penelitian ini mencakup 13 Bank Umum Syariah dan 21 Unit Usaha Syariah. Data pembiayaan didapatkan dari website resmi Otoritas Jasa Keuangan dan data Inflasi didapatkan dari website Kementerian Perdagangan dimana dalam hal ini data yang diambil hanya pembiayaan rumah tapak/tinggal saja.

Hasil dari penelitian kali ini menunjukkan bahwasanya terdapat pengaruh positif signifikan antara kebijakan makroprudensial terhadap pertumbuhan pembiayaan properti bank syariah di Indonesia dan terdapat pengaruh negative signifikan antara tingkat inflasi terhadap pertumbuhan pembiayaan properti bank syariah di Indonesia.

Kesimpulan dalam penelitian ini menunjukkan bahwasanya terdapat pengaruh yang signifikan dengan adanya pembaharuan kebijakan makroprudensial pada tahun 2018 dengan melihat peningkatan pembiayaan properti bank syariah khusus nya rumah tapak/tinggal.

Kata Kunci : Kebijakan Makroprudensial, Tingkat Inflasi, Perbankan Syariah, Pembiayaan Properti.

ABSTRACT

Macroprudential Policy is a policy that has the main objective of maintaining the stability of the financial system as a whole by limiting the increase in systematic risk. This Macroprudential Policy was just updated on August 20 2018 with the hope that the demand for property financing will continue to increase every year.

The formulation of the problem in this study is how the influence of macroprudential policies on the growth of property financing in Indonesian Islamic banks and how is the influence of the inflation rate on the growth of property financing in Indonesian Islamic banks. The purpose of this study is to see how the impact resulting from the renewal of macroprudential policies on the growth of Islamic bank property financing and also to see how the influence of the inflation rate on the growth of property financing in Indonesian Islamic banks.

The research method in this research uses descriptive quantitative research methods. Where the object of this research includes 13 Islamic Commercial Banks and 21 Sharia Business Units. Financing data is obtained from the official website of the Financial Services Authority and inflation data is obtained from the Ministry of Trade's website, where in this case the data taken is only the financing of landed / residential houses.

The results of this research show that there is a significant positive influence between macroprudential policies on the growth of Islamic bank property financing in Indonesia and there is a significant negative influence between the inflation rate on the growth of Islamic bank property financing in Indonesia.

The conclusion in this study shows that there is a significant influence with the renewal of macroprudential policies in 2018 by looking at the increase in property financing for Islamic banks, especially for residential / residential homes.

Keywords : *Macroprudential Policy, Inflation Rate, Islamic Banking, Property Financing.*

SURAT PERNYATAAN

Assalamu 'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Mizwar Ilham
NPM : 1751020168
Prodi : Perbankan Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul “Pengaruh Kebijakan Makroprudensial dan Tingkat Inflasi Terhadap Pertumbuhan Pembiayaan Properti Bank Syariah di Indonesia” adalah benar-benar merupakan hasil karya penyusun sendiri, bukan duplikasi dari karya orang lain kecuali pada bagian yang telah dirujuk dan disebut dalam catatan kaki atau daftar pustaka. Apabila di lain waktu terbukti adanya penyimpangan dalam karya ini, maka tanggung jawab sepenuhnya ada pada penyusun.

Demikian surat pernyataan ini saya buat agar dapat dimaklumi.

Wassalamu 'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Bandar Lampung, April 2021
Penyusun





**KEMENTERIAN AGAMA
UIN RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Sekretariat : Jl. Letkol. H. Endro Suratmin, Sukarame, Bandar Lampung 35131

PERSETUJUAN

Judul Skripsi : Pengaruh Kebijakan Makroprudensial dan Tingkat Inflasi Terhadap Pertumbuhan Pembiayaan Properti Bank Syariah di Indonesia
Nama : Mizwar Ilham
NPM : 1751020168
Prodi : Perbankan Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

MENYETUJUI

Untuk Dimunaqasyahkan dan Dipertahankan dalam Sidang Munaqasyah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Raden Intan Lampung

Pembimbing I

Muhammad Kurniawan, S.E., M.E.Sy.
NIP. 198605172015031005

Pembimbing II

Ersi Sisdianto, M.Ak., CSRP
NIP. 198611102019031012

Mengetahui

Ketua Jurusan Perbankan Syariah

Dr. Erike Anggraeni, M.E.Sy., D.B.A.

NIP. 198208082011012009

v



**KEMENTERIAN AGAMA
 UIN RADEN INTAN LAMPUNG
 FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Sekretariat : Jl. Letkol. H. Endro Suratmin, Sukarame, Bandar Lampung 35131

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul **“Pengaruh Kebijakan Makroprudensial dan Tingkat Inflasi Terhadap Pertumbuhan Pembiayaan Properti Bank Syariah di Indonesia”** disusun oleh **Mizwar Ilham, NPM: 1751020168**, Program Studi : Perbankan Syariah, telah diujikan dalam sidang Munaqosyah di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam (FEBI) UIN Raden Intan Lampung pada Hari/Tanggal : **Senin, 14 Juni 2021**

TIM PENGUJI

Ketua : Dr. Ahmad Isnaeni, M.Ag. 

Sekretaris : Gustika Nurmalia, M.Ek. 

Penguji I : A. Zuliansyah, S.Si., M.M. 

Penguji II : Muhammad Kurniawan, S.E., M.E.Sy. 

Penguji III : Ersi Sisdianto, M.Ak., CSRP. 

**Mengetahui,
 Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam**



Abdul Ghofur, M.Si.

8008012003121001

MOTTO

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

وَلَا تَهِنُوا وَلَا تَحْزَنُوا وَأَنْتُمْ الْأَعْلَوْنَ إِنْ كُنْتُمْ مُؤْمِنِينَ

“Dan janganlah kamu (merasa) lemah, dan jangan (pula) bersedih hati, sebab kamu paling tinggi (derajatnya), jika kamu orang beriman.”

“Jika kau mengharapkan yang terbaik dalam hidup, maka laluilah jalan nya dengan benar. Karna ketahuilah perahu tidak akan pernah berlayar didaratan”

(Mizwar Ilham)



PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan dan saya desikasikan sebagai ucapan rasa syukur dan sebagai ucapan terimakasih saya yang sangat mendalam kepada :

1. Ucapan pertama dan sangat utama saya haturkan kepada kedua orang tua ku Ayah Ridwan Ys dan Ibu Ernila Wati yang tiada hentinya mendoakan ku hingga sampai ke tahap ini. Anugerah yang tak terhingga Allah SWT berikan kepadaku kedua orang tua yang selalu mendukung, mendoakan, menyemangati dan selalu mencintaiku, sehingga inilah salah satu motivasi saya dalam menyelesaikan skripsi ini. Terima kasih orang tua ku akan kerja keras, keringat dan letih mu dalam mendidik dan membimbingku sehingga diriku mampu menyelesaikan program studi S1 ini. Semoga Allah selalu melindungi dan menyertaimu sehingga kita mampu berkumpul di jannah nya kelak.
2. Adikku yang sangat aku sayangi yang selalu memberikan dukungan dan motivasi kepadaku sebagai kakak nya untuk terus menyelesaikan skripsi ini.
3. Saya ucapkan beribu terima kasih kepada Majelis Ta'lim Al-Ghibah terkhusus manusia manusia konyol dan penghibur seperti Dika Adina Yuha, Hendra Ramadhan, Roby Nizar Pratama, Berlian Indriani, Cindri Anisa, dan Indri Kusuma Putri yang selalu mendukung dan mensupport diriku dalam menyelesaikan skripsi ini baik moril maupun materil. Terima kasih sudah memberikan goresan tinta bangku perkuliahan yang indah dalam hidupku semoga persahabatan kita tetap erat dan komunikasi tetap terjalin dengan baik.
4. Pembimbing 1 saya bapak Muhammad Kurniawan, S.E., M.E.Sy. dan Bu Oza Restianita, M.E.Sy. yang selalu mendukung saya selama perkuliahan dan selalu memberikan motivasi yang terbaik untuk masa depan saya, lalu Kepada Pembimbing 2 saya bapak Ersi Sisdianto, MAk., CSR.P. Yang selalu memberikan motivasi dan dukungan kepada saya untuk menyelesaikan skripsi ini.
5. Bank Indonesia dan Generasi Baru Indonesia yang selalu mendidik saya menjadi orang yang lebih baik untuk masa depan

dan terima kasih sudah membantu perkuliahan saya dalam bentuk materi dan pembinaan.

6. KSEI RISEF yang telah memberikan ruang kepada saya untuk terus berproses dalam bingkai organisasi. Dan juga Himpunan Mahasiswa Perbankan Syariah (HMPS) UIN Raden Intan Lampung yang telah memberikan saya begitu banyak wawasan dan ilmu untuk terus meningkatkan softskill dan hardskill.
7. Almamater tercinta, kampus hijau UIN Raden Intan Lampung yang menjadi tempat penulis menimba ilmu dan mendapatkan pengalaman yang berharga dan kisah yang luar biasa.



RIWAYAT HIDUP

Penulis bernama lengkap Mizwar Ilham lahir di Munjuk Sempurna, Kecamatan Kalianda Kabupaten Lampung Selatan pada tanggal 20 Mei 1999. Penulis merupakan anak pertama dari dua bersaudara terlahir dari pasangan Bapak Ridwan Ys dan Ibu Ernila Wati. Dan penulis mempunyai satu orang adik bernama Melia Riska Adinda.

Berikut Merupakan Daftar Riwayat Hidup Penulis :

1. SD Negeri 1 Sukamarga kecamatan Sidomulyo kabupaten Lampung Selatan dan diselesaikan pada tahun 2010.
2. SMP Negeri 3 Kalianda kecamatan Kalianda Kabupaten Lampung Selatan dan diselesaikan pada tahun 2013.
3. SMK Negeri 1 Kalianda kecamatan Kalianda Kabupaten Lampung Selatan dengan mengambil jurusan Akuntansi dan diselesaikan pada tahun 2016.
4. Pada tahun 2017 penulis melanjutkan pendidikan di Perguruan Tinggi Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam dengan Mengambil Jurusan Perbankan Syariah.



KATA PENGANTAR

Bissmillahirrohmanirrohim

Puji syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT yang selalu senantiasa melimpahkan rahmat dan hidayahnya sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini. Tak lupa pula Shalawat serta salam selalu penulis curahkan kepada baginda Nabiallah Muhammad Saw, para sahabat, keluarga dan para pengikutnya agar mendapat Syafaat di yaumul akhir kelak.

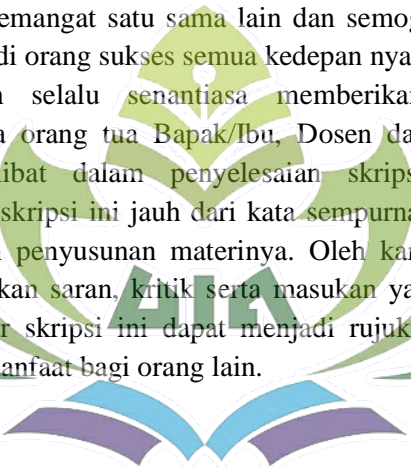
Skripsi ini disusun guna melengkapi tugas tugas dan memenuhi syarat guna memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (SE) dalam bidang ilmu Perbankan Syariah di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.

Dalam penyusunan skripsi ini penulis tidak terlepas dari bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu penulis mengucapkan rasa terima kasih yang sedalam dalam dan sebesar besarnya kepada yang terhormat Bapak dan Ibu :

1. Dr. Ruslan Abdul Ghofur, M.S.I. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, beserta wakil Dekan 1,2,3 dan jajaran.
2. Dr. Erike Anggraeni, M.E.Sy. selaku Kepala Prodi Perbankan Syariah yang senantiasa memberikan arahan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
3. Muhammad Kurniawan, S.E., M.E.Sy. selaku Pembimbing I yang telah banyak memberikan arahan, masukan, motivasi, dukungan dan meluangkan waktunya untuk membina penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
4. Ersi Sisdianto, S.E.I., M.Ak. selaku pembimbing II yang terus memberikan masukan dan arahan kepada penulis dan meluangkan waktunya untuk membina penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Kepada seluruh Dosen, Pegawai dan Staf Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam yang telah banyak membantu dan memberikan ilmu yang sangat bermanfaat kepada penulis semoga ilmu yang didapatkan oleh penulis berkah dan dapat berguna kedepannya.

6. Kepada seluruh dosen, Staff dan Pegawai Prodi Perbankan Syariah yang selalu memberikan support dan masukan agar penulis mampu menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
7. Sahabat terbaik saya dalam menyelesaikan penelitian ini brodihi Rakhmah Alfisyah, S.E. dan Brother M.Ari Pratama, S.E. yang dari awal sama sama berjuang hingga mampu bersama sama menyelesaikan penelitian ini, dan Kemala Nirwana orang terbaik yang selalu memberikan support dalam penelitian ini yang terus mendukung dan memberikan semangat.
8. Terkhusus terhadap teman teman seperjuangan Perbankan syariah D 2017 terima kasih telah mendukung dan membantu saya dalam menyelesaikan skripsi ini dan terima kasih juga sudah memberikan semangat satu sama lain dan semoga teman teman mampu menjadi orang sukses semua kedepan nya.

Semoga Allah selalu senantiasa memberikan rahmat dan hidayahnya kepada orang tua Bapak/Ibu, Dosen dan teman teman semua yang terlibat dalam penyelesaian skripsi ini. Penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna, baik dari segi penyajian maupun penyusunan materinya. Oleh karena itu penulis sangat mengharapkan saran, kritik serta masukan yang membangun untuk penulis agar skripsi ini dapat menjadi rujukan atau sumber referensi yang bermanfaat bagi orang lain.



Bandar Lampung, April 2021
Penulis,

Mizwar Ilham
NPM. 1751020168

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
ABSTRAK	ii
SURAT PERNYATAAN	iv
HALAMAN PERSETUJUAN	v
PENGESAHAN	vi
MOTTO	vii
PERSEMBAHAN.....	viii
RIWAYAT HIDUP	ix
KATA PENGANTAR.....	x
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR TABEL.....	xv
DAFTAR GAMBAR.....	xvi
DAFTAR LAMPIRAN	xvii
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Penegasan Judul	1
B. Alasan Memilih Judul	2
C. Latar Belakang Masalah	9
D. Batasan Masalah	10
E. Rumusan Masalah	10
F. Tujuan Penelitian	11
G. Manfaat Penelitian	12
H. Sistematika Penulisan	20
BAB II : LANDASAN TEORI	
A. Teori Yang Digunakan.....	23
1. Teori Permintaan.....	23
2. Konsep Umum Bank Syariah	27
a. Definisi dan tujuan Bank Syariah.....	27
b. Kegiatan Usaha Bank Syariah	27
3. Pembiayaan Properti Menurut Ekonomi Islam ..	28
4. Pembiayaan Properti Bank Syariah	31
a. Pengertian Pembiayaan	31
b. Obyek Pembiayaan	31
c. Jenis Pembiayaan Pemilikan Rumah.....	32
5. Bank Indonesia	33

6.	Konsep Umum Kebijakan Makroprudential	35
7.	Kebijakan Financing To Value (FTV)	38
a.	Pengertian Financing To Value (FTV)	38
b.	Tujuan Kebijakan FTV	38
8.	Tingkat Inflasi	39
a.	Pengertian Inflasi	39
b.	Teori Inflasi	41
c.	Jenis Inflasi Menurut Sebabnya	42
d.	Efek Inflasi	43
B.	Pengajuan Hipotesis	44
1.	Kerangka Berfikir	44
2.	Hipotesis Penelitian	45
BAB III : METODE PENELITIAN		
A.	Jenis dan Sifat Penelitian	47
B.	Sumber Data	47
C.	Populasi dan Sampel	48
D.	Variabel Penelitian dan Definisi Operasional Variabel	50
E.	Metode Analisis Data	52
BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN		
A.	Analisis Data Penelitian	57
1.	Analisis Deskriptif	57
2.	Hasil Uji Asumsi Klasik	58
3.	Hasil Uji Regresi Linear Berganda	63
B.	Pembahasan	68
BAB V : PENUTUP		
A.	Kesimpulan	77
B.	Rekomendasi	78
DAFTAR PUSTAKA		
LAMPIRAN-LAMPIRAN		

DAFTAR TABEL

Tabel

1.1 Ringkasan Kajian Penelitian	15
3.1 Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah	46
3.2 Definisi Variabel	49
4.1 Data Statistik Deskriptif	54
4.2 Hasil Uji Normalitas.....	56
4.3 Hasil Uji Heteroskedastitas	57
4.4 Hasil Uji Autokorelasi.....	58
4.5 Hasil Uji Multikolinieritas.....	59
4.6 Persamaan Regresi Linier Berganda.....	60
4.7 Hasil Uji F.....	62
4.8 Koefisien Determinasi.....	63
4.9 Kesimpulan Hasil Penelitian	64





DAFTAR GAMBAR

1.1 Pertumbuhan Kredit Perumahan Indonesia Perbankan.....	7
2.1 Kerangka Berpikir	42



DAFTAR LAMPIRAN

1. Lampiran 1 : Tabulasi Data Penelitian
2. Lampiran 2 : Uji Asumsi Klasik
3. Lampiran 3 : Uji Regresi Linier Berganda
4. Lampiran 4 : PBI No 20/8/PBI/2018
5. Lampiran 5 : Tingkat Inflasi
6. Lampiran 6 : Statistik Perbankan Syariah



BAB I

PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul

Sebagai landasan utama untuk memahami istilah istilah yang ada didalam judul ini maka secara singkat penulis terlebih dahulu akan menguraikan maksud dari judul ini. Adapun judul yang akan dibahas dalam pembahasan ini adalah Pengaruh Kebijakan Makroprudensial dan Tingkat Inflasi Terhadap Pertumbuhan Pembiayaan Properti Bank Syariah Di Indonesia.

Untuk menghindari adanya salah pemahaman arti judul diatas maka perlu dijelaskan hal hal sebagi berikut :

1. Pengaruh

Pengaruh adalah merupakan suatu penelitian yang mencari nilai antara suatu variabel dengan variabel yang lain.¹

2. Kebijakan Makroprudensial

Kebijakan Makroprudensial adalah Kebijakan yang memiliki tujuan utama untuk memelihara stabilitas sistem keuangan secara keseluruhan melalui pembatasan peningkatan resiko sistematis.²

3. Inflasi

Inflasi adalah kecenderungan dari harga harga umum untuk naik secara terus menerus. Kenaikan harga dari satu atau dua barang saja tidak disebut inflasi, kecuali bila kenaikan tersebut meluas kepada mengakibatkan kenaikan sebagian besar dari harga barang barang lainnya.³

¹ Prof. Dr. Sugiyono, Metode Penelitian Administrative, (Bandung: ALFABETA,2002), h.4

² BI.go.id

³ Boediono, Ekonomi Makro: *Seri Sinopsis Pengantar Ilmu Ekonomi No. 2*, (Yogyakarta: Penerbit BPFE, 1997), hlm.97

4. Pembiayaan

Pembiayaan adalah pendanaan yang diberikan suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan baik dilakukan sendiri maupun lembaga.⁴

5. Pembiayaan Properti

Pembiayaan properti yaitu fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada perorangan untuk keperluan pembelian rumah/tempat tinggal/apartemen/rukan yang dijual melalui developer atau non developer dan diperuntukan bukan untuk usaha tetapi dapat juga digunakan untuk take over dan renovasi.⁵

6. Bank Syariah

Pembiayaan properti yaitu fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada perorangan untuk keperluan pembelian rumah/tempat tinggal/apartemen/rukan yang dijual melalui developer atau non developer dan diperuntukan bukan untuk usaha tetapi dapat juga digunakan untuk take over dan renovasi.⁶

B. Latar Belakang Masalah

Untuk mewujudkan masyarakat Indonesia yang adil, makmur, dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, penyelenggaraan pembangunan nasional harus dijaga dengan baik. Untuk mencapai tujuan tersebut, penyelenggaraan pembangunan ekonomi harus lebih memperhatikan pembangunan yang berkeadilan, stabilitas nasional serta keserasian dan keseimbangan faktor pertumbuhan ekonomi. Salah satunya adalah mewujudkan

⁴ Muhammad, Manajemen Pembiayaan Bank Syariah. (Yogyakarta : UPP STIM YKPN, 2016) hal 40

⁵ Ikatan Bankir Indonesia (IBI)

⁶ Muhammad, Manajemen Pembiayaan Bank Syariah. (Yogyakarta : UPP STIM YKPN, 2016) hal 40

hak-hak dasar rakyat Indonesia melalui pembangunan perumahan. Rumah merupakan salah satu kebutuhan primer masyarakat. Seiring berjalannya waktu, rumah bukan hanya untuk tempat tinggal, rumah juga dijadikan sebagai tolak ukur kesejahteraan masyarakat saat ini.

Produk bank yang diberikan dalam bentuk kredit kepemilikan rumah KPR digunakan sebagai pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal, dan merupakan sarana pembiayaan masyarakat untuk membeli atau memiliki rumah melalui pembayaran angsuran. Namun, pengalaman krisis membuat bank tidak terlalu fokus pada pembayaran kredit. Tingginya risiko yang dihadapi bank dan buruknya pengalaman industri *real estate* selama krisis menyebabkan kredit macet melebihi Rp. Badan Penyehatan Perbankan Nasional memberikan bantuan 100 triliun dolar AS. Di luar negeri, krisis yang terjadi di Amerika Serikat pada tahun 2008 membuat pemberian kredit perumahan kepada debitur *subprime mortgage* tidak dapat diandalkan sehingga memicu situasi tersebut.

Krisis *sub prime mortgage* telah menyebabkan gelembung *bubble* harga aset. Beberapa faktor yang berkontribusi terhadap terjadinya *bubble* adalah tingginya pertumbuhan kredit dibarengi dengan rendahnya suku bunga. Bagi pembuat kebijakan seperti Bank Indonesia, krisis menjadi catatan penting dalam mengevaluasi kebijakan-kebijakan moneter yang telah diterapkan sejak dulu. kebijakan moneter yang berorientasi pada target inflasi yang rendah seperti *inflation targeting framework* nyatanya tidak cukup untuk mengatasi krisis keuangan. Bank Indonesia membutuhkan instrumen kebijakan lain yang lebih tepat dalam menjaga stabilitas ekonomi dan keuangan Indonesia. Dalam kebijakan makroprudensial, seluruh pemantauan dalam memitigasi risiko sistemik krisis yang dilaksanakan Bank Indonesia diarahkan pada sektor keuangan termasuk dalam mencegah terbentuknya risiko kredit dan

risiko likuiditas akibat terseret pada pertumbuhan yang terlampau cepat. Upaya yang dilakukan terbagi menjadi enam tahap yaitu monitoring sistem keuangan, identifikasi risiko, penilaian risiko, pemberian sinyal risiko, desain dan implementasi kebijakan hingga evaluasi akhir atas efektivitas kebijakan yang diambil.⁷

Dalam kebijakan makroprudensial, seluruh langkah pemantauan yang dilakukan Bank Indonesia untuk mengurangi risiko krisis sistemik ditujukan kepada industri keuangan, termasuk mencegah risiko kredit dan risiko likuiditas yang disebabkan oleh pertumbuhan yang berlebihan. Tugas tersebut dibagi menjadi enam tahap, yaitu pemantauan sistem keuangan, identifikasi risiko, penilaian risiko, sinyal risiko, desain dan implementasi kebijakan, dan penilaian akhir atas efektivitas kebijakan yang diambil. Program program maupun kebijakan – kebijakan yang dalam konsep ekonomi islam terdapat pada beberapa ayat Al-Qur'an mengenai hal diatas adalah :

وَالَّذِي تَمْوَدُّ أَرْحَامُهُمْ صَلَاحَاتٍ قَالَ يَقَوْمِ اعْبُدُوا اللَّهَ مَا لَكُمْ مِنْ إِلَهٍ غَيْرُهُ هُوَ أَنْشَأَكُمْ مِنَ الْأَرْضِ وَاسْتَعْمَرَكُمْ فِيهَا فَاسْتَغْفِرُوا لَهُمْ تَتُوبُوا إِلَيْهِ إِنَّ رَبِّي قَرِيبٌ مُجِيبٌ

Artinya : Dan kepada Tsamud Kami utus saudara mereka Shaleh. Shaleh berkata: "Hai kaumku, sembahlah Allah, sekali-kali tidak ada bagimu Tuhan selain Dia. Dia telah menciptakan kamu dari bumi tanah dan menjadikan kamu pemakmurnya, karena itu mohonlah ampunan-Nya, kemudian bertobatlah kepada-Nya, Sesungguhnya Tuhanku amat dekat rahmat-Nya lagi memperkenankan doa hamba-Nya".⁸

Pada tahun 2008, perubahan lanskap global yang begitu luas dan mendalam membawa tantangan baru yang semakin kompleks bagi pengelolaan stabilitas makroekonomi.

⁷ BI.go.id

⁸ Departemen Agama, Al-Qur'an dan Terjemah, CV. Pustaka Agung Harapan, Jakarta : 2006, QS. Hud, hal 228.

Dalam berbagai upaya berkelanjutan untuk mengatasi berbagai permasalahan struktural di Tanah Air, perekonomian Indonesia menghadapi serangkaian guncangan eksternal yang dialami perekonomian global.⁹ Ibnu Taimiyah dalam kitab *Majmu' Fatawa* yang menyebutkan bahwa besarnya tingkat pendapatan masyarakat, maka akan semakin tinggi pula kualitas daya beli masyarakat. Dengan demikian, kombinasi antara pertumbuhan ekonomi yang ditambah dengan lonjakan jumlah penduduk namun di sertai dengan peningkatan pendapatan per kapita tentunya akan diikuti pula dengan peningkatan daya beli masyarakat. Keberhasilan pertumbuhan ekonomi Indonesia tersebut tidak terlepas dari adanya relaksasi kebijakan makroprudensial.¹⁰

Bank Indonesia terus melakukan pengawasan dan penilaian makroprudensial untuk mencegah munculnya dan penyebaran risiko yang dapat mengganggu stabilitas sistem keuangan. Hasil pemantauan dan evaluasi tersebut kemudian ditransformasikan menjadi kebijakan makroprudensial untuk mendorong pertumbuhan ekonomi melalui pertumbuhan kredit perbankan dengan tetap menjaga stabilitas sistem keuangan.¹¹

Pada tanggal 29 Agustus 2016, Bank Indonesia secara resmi mengumumkan perbaikan pembiayaan, sebagaimana tertuang dalam PBI No. 1, Bank telah menyesuaikan kebijakan makroprudensial dengan menyempurnakan nilai pembiayaan. No. 18/16 / PBI / 2016 tentang "Rasio Pinjaman terhadap Nilai Pinjaman Properti, Rasio Nilai Pembiayaan Properti, dan Pembayaran Uang Muka untuk Pinjaman atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor"¹². Pinjaman berbasis nilai

⁹ Laporan Tahunan Bank Indonesia tahun 2016

¹⁰ Akhmad Kosasih, "Analisis Pengaruh Kebijakan Loan To Value, Suku Bunga, Kredit Konsumsi dan Non Performing Loans Terhadap Penyaluran Kredit Properti oleh Perbankan di Provinsi Gorontalo" (Universitas Terbuka, 2016).

¹¹ Ibid

¹² PBI No.18/16/PBI/2016 tentang Rasio *Loan to Value* untuk Kredit Properti, Rasio *Financing To value* untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka

dan kebijakan pembiayaan berbasis nilai didasarkan pada hasil evaluasi terkini, yaitu rasio nilai pembiayaan yang dapat diberikan bank dengan nilai agunan berupa properti pada saat pembiayaan.¹³ Kemudian kebijakan ini diperbaharui kembali pada agustus 2018 dimana hal ini dilakukan guna merespon keadaan perekonomian yang sedang meningkat dan pemenuhan kebutuhan masyarakat akan kepemilikan rumah dengan *down payment* dan angsuran yang terjangkau.

Dalam teori permintaan, Ibnu Taimiyah menyebutkan ketika terdapat penurunan komoditas atau pasokan barang dan pertumbuhan penduduk atau tingkat permintaan akan menyebabkan kenaikan harga. Sehingga bahwa dalam teori permintaan *law of demand*, pada umumnya permintaan suatu barang akan mengalami penurunan ketika harga barang tersebut senantiasa mengalami kenaikan *inflasi*.¹⁴ Namun teori ini ternyata tidak berlaku bagi properti. Harga properti yang terus menerus naik setiap tahun, justru semakin meningkatkan pertumbuhan dari properti itu sendiri. Harga properti yang tidak mengalami penurunan ini disebabkan oleh beberapa alasan yaitu: *Pertama*, orientasi masyarakat Indonesia dan asing pada investasi properti cukup tinggi, sehingga harga yang semakin naik tidak menyurutkan para investor untuk membeli properti di Indonesia. *Kedua*, demografi Indonesia yang terus naik mendorong terciptanya kebutuhan yang semakin besar terhadap konsumsi termasuk permintaan akan hunian rumah.¹⁵

Permintaan seorang konsumen salah satunya bergantung pada harga dari barang itu sendiri. Hal ini dapat

untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor, tersedia di http://www.bi.go.id/id/peraturan/ssk/Pages/PBI_181616.aspx (08 Desember 2020).

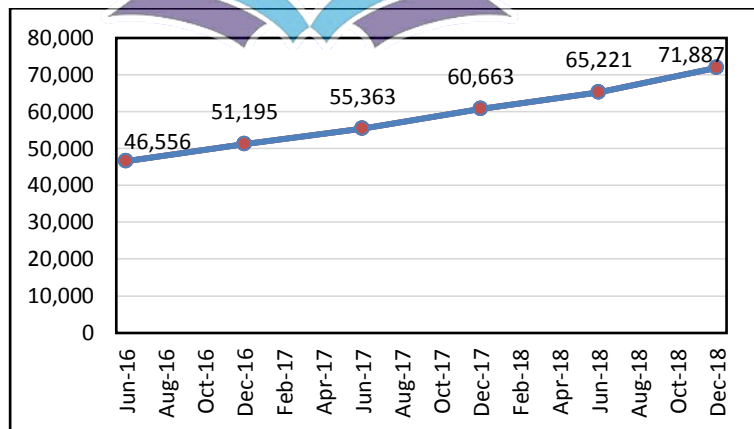
¹³ Ibid

¹⁴ N. Gregory Mankiw dan et al, *Pengantar Ekonomi Mikro Principle of Economics* (Jakarta: Salemba Empat, 2014), h.64

¹⁵ Neneng Ella Fauziyyah, "Analisis dampak kebijakan pelonggaran *Financing To value* (ftv) terhadap penyaluran pembiayaan properti di perbankan syariah dalam kerangka kebijakan makroprudensial" uin sunan kalijaga, yogyakarta, 2016

disimpulkan bahwa apabila suatu harga barang mengalami kenaikan maka para konsumen akan mengurungkan niatnya untuk membeli barang tersebut. Namun, apabila suatu barang tersebut mengalami penurunan maka konsumen akan melakukan transaksi yang menyebabkan permintaan akan suatu barang tersebut meningkat. Kebijakan pelonggaran *Financing To value* yang membuat *down payment* DP minimum pembelian rumah menjadi lebih rendah menjadikan berbagai kalangan dapat memiliki rumah dengan biaya awal yang lebih terjangkau sehingga permintaan properti pun akan naik. Kebijakan *Financing To value* akan diperketat pada saat permintaan pembiayaan properti sangat tinggi yang dikhawatirkan akan terjadinya *economic bubble*. *Economic bubble* adalah keadaan di mana harga aset properti tidak mencerminkan harga yang sebenarnya. Sebaliknya, kebijakan *loan to value/Financing To value* akan di longgarkan pada saat permintaan pembiayaan properti melemah sehingga diharapkan dapat meningkatkan perekonomian dan berada pada momentum yang positif. Berikut ini merupakan grafik perkembangan kredit industri perbankan:

Gambar 1.1 Pertumbuhan Kredit Perumahan Industri Perbankan



Sumber: OJK dan Website bank BTN

Dilihat dari grafik, *loan to value / Financing To value* pernah diperketat pada tahun 2012 dan 2013 karena pada saat Oleh karena itu, dalam rangka menjaga pertumbuhan ekonomi nasional, menjaga momentum positif, dan mendorong fungsi intermediasi bank, Bank Indonesia telah menyesuaikan kebijakan makroprudensial secara sugestif dan terukur sehingga kebijakan *Financing To value* dilonggarkan pada tahun 2016.¹⁶ Hal ini membuat *Financing To value* harus kembali direlaksasikan lebih lanjut yang diharapkan dapat mendorong pertumbuhan kredit atau pembiayaan di sektor properti, mengingat sektor tersebut memiliki efek multiplier yang besar dalam mendorong pertumbuhan perekonomian.¹⁷ Dimana dengan adanya pelonggaran *Financing To value* ini diharapkan dapat menguntungkan dari sisi nasabah untuk mempermudah mendapatkan Rumah yang diinginkan dan menguntungkan Bank sebagai intermediary dan membuat pertumbuhan pembiayaan yang positif.

Di Indonesia, peminat rumah tapak lebih besar jika dibandingkan dengan apartemen maupun ruko atau rukan. Berdasarkan data semester I tahun 2018, tipe properti yang paling banyak diminati adalah tipe rumah tapak sebesar 65,18% disusul dengan ruko atau rukan sebesar 7,25% dan apartemen yang hanya sebesar 5,09%.¹⁸ Rumah tapak menjadi suatu daya tarik tersendiri baik bagi investasi ataupun sebagai pembiayaan konsumsi. Selain dapat lebih mudah dijual kembali, jika dibandingkan dengan apartemen, ketika membeli

¹⁶ PBI No.17/10/PBI/2015 tentang Rasio *Loan to Value* atau *Rasio Financing To value* untuk Kredit atau Pembiayaan Properti dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor, tersedia di https://www.bi.go.id/id/peraturan/ssk/Pages/pbi_171015.aspx (Diakses pada 2 desember 2020)

¹⁷ PBI No.18/16/PBI/2016 tentang Rasio *Loan to Value* untuk Kredit Properti, Rasio *Financing To value* untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor, tersedia di http://www.bi.go.id/id/peraturan/ssk/Pages/PBI_181616.aspx (2 Desember 2020).

¹⁸ Boy Leonard, Tanah Kavling lebih Diminati Ketimbang Apartemen tersedia di <https://www.liputan6.com/properti/read/2535816/tanah-kavling-lebih-diminati-ketimbang-apartemen> (Diakses pada 30 November 2020).

rumah tapak tentu kita akan memiliki dua legalitas sekaligus yaitu hak milik tanah dan hak milik bangunan. Dalam membeli rumah tapak juga, konsumen bebas jika ada kemungkinan untuk diperluas baik secara vertikal maupun horizontal.

Penyempitan ruang lingkup penelitian juga berdampak pada istilah kredit properti. Meskipun dalam Peraturan Perbankan Indonesia menggunakan istilah kredit properti untuk perbankan biasa dan kredit properti syariah untuk perbankan syariah, penelitian ini akan menggunakan

istilah kredit properti. Istilah pembiayaan dianggap lebih cocok untuk bank syariah. Selain itu, jika tidak ada perbedaan konten yang disebutkan, saya khawatir akan menimbulkan kemiripan di antara keduanya.

Berdasarkan penjelasan latar belakang diatas, maka judul penelitian ini adalah “ **PENGARUH KEBIJAKAN MAKROPRUDENSIAL DAN TINGKAT INFLASI TERHADAP PERTUMBUHAN PEMBIAYAAN PROPERTI BANK SYARIAH DI INDONESIA**”.

C. Batasan Masalah

Sebuah penelitian harus diperjelas ruang lingkup masalah dalam penelitian ini agar penelitian dilaksanakan secara fokus maka terdapat batasan masalah dalam penelitian ini, yakni sebagai berikut:

1. Penelitian ini dilakukan berkaitan dengan produk pembiayaan properti yang ada di bank syariah di Indonesia. Ada berbagai macam tipe pembiayaan properti baik dari bank konvensional maupun bank syariah seperti rumah tapak, rumah susun, rumah toko ruko dan rumah kantor rukan. Namun dalam penelitian ini hanya fokus pada pembiayaan properti tipe rumah tapak, dimana pembiayaan properti dalam penelitian ini sebagai variabel dependen Y.

2. Kebijakan pembaharuan Kebijakan Makroprudensial yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia sebagai variabel independen satu X1, sedangkan untuk tingkat *Inflasi* menjadi variabel independen dua X2.

D. Rumusan Masalah

Berdasarkan dari latar belakang yang telah dijelaskan diatas, maka penulis merumuskan rumusan masalah yang akan diteliti dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana Pengaruh Kebijakan Makroprudensial Terhadap Pertumbuhan Pembiayaan Properti Bank Syariah Di Indonesia Secara Parsial?
2. Bagaimana Pengaruh Tingkat Inflasi Terhadap Pertumbuhan Pembiayaan Properti Bank Syariah Di Indonesia Secara Parsial?
3. Apakah Kebijakan Makroprudensial dan Tingkat inflasi Berpengaruh Secara Simultan Terhadap Pertumbuhan Pembiayaan Properti Bank Syariah Di Indonesia?
4. Bagaimana Pandangan Perspektif Islam Mengenai Pengaruh Kebijakan Makroprudensial dan Tingkat Inflasi Terhadap Pertumbuhan Pembiayaan Properti Bank Syariah di Indonesia?

E. Tujuan Penelitian

Penelitian ini juga akan memperoleh kegunaan baik bagi penulis sendiri maupun bagi masyarakat umum baik itu khususnya pembaca.

1. Untuk mengetahui Bagaimana pengaruh kebijakan Makroprudensial terhadap siklus pembiayaan properti bank syariah di Indonesia.
2. Untuk mengetahui bagaimana pengaruh *Tingkat Inflasi* Terhadap Pertumbuhan Pembiayaan Properti Bank

Syariah DiIndonesia.

3. Untuk mengetahui bagaimana pengaruh Kebijakan Makprudensia dan *Tingkat Inflasi* Terhadap Pertumbuhan Pembiayaan Properti Bank Syariah Di Indonesia Secara Simultan.
4. Untuk Mengetahui Bagaimana Pandangan Perspektif Islam Mengenai Pengaruh Kebijakan Makprudensial dan Tingkat Inflasi Terhadap Prtumbuhan Pembiayaan Properti Bank Syariah di Indonesia.

F. Manfaat Penelitian

Adapun terdapat bebrapa manfaat dari penelitian ini sebagai berikut :

1. Bagi akademisi/peneliti, hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan ilmu pengetahuan baik untuk peneliti sendiri maupun masyarakat umum tentang pembiayaan properti, tingkat *inflasi* dan juga mengenai kebijakan Bank Indonesia tentang pembiayaan properti khususnya kebijakan tentang *loan to value* dan *Financing To value*.
2. Bagi UIN Raden Intan Lampung, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi untuk pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya dalam bidang perbankan syariah sehingga dapat dijadikan eferensi, rujukan ataupun dijadikan sebagai perbandingan untuk penelitian selanjutnya yang berkaitan.
3. Bagi praktisi, hasil penelitian ini juga diharapkan dapat berguna bagi Bank Indonesia, bank dan lembaga keuangan lainnya dan juga bagi pemerintah sebagai referensi dan bahan evaluasi bagi kebijakan yang dikeluarkan dalam rangka mengukur sejauh mana pengaruh instrumen makprudensial yaitu *Financing To*

value.

G. Kajian Penelitian

Penelitian mengenai Pengaruh Kebijakan Makroprudensial Terhadap Pertumbuhan Pembiayaan Properti Bank Syariah Di Indonesia telah banyak dilakukan namun dalam pembahasannya terdapat perbedaan antara penelitian yang satu dengan penelitian lainnya serta penelitian yang satu dengan penelitian lainnya serta hasil penelitiannya pun berbeda-beda dari tiap peneliti. Penelitian terdahulu juga dibutuhkan untuk menambah referensi dalam penyelesaian penelitian ini. Berikut adalah hasil dari beberapa penelitian terdahulu :

1. Penelitian terdahulu yang diteliti oleh Intan Wulandari, Muhammad Saifi, dan Devi Farah Azizah dalam penelitiannya tentang Analisis Kebijakan *loan to value* Sebagai Usaha Meminimalisir Kredit Bermasalah dalam Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah Studi Kasus pada PT. BTN Persero Tbk Kantor Cabang Kediri menyimpulkan bahwa dengan adanya pelanggaran rasio *loan to value*, berdampak pada penurunan penyaluran fasilitas KPR yang disalurkan, dan diikuti dengan penurunan tingkat *non performing loan* yang dihasilkan.¹⁹
2. Penelitian selanjutnya oleh Neneng Ela Fauziyyah dimana judul penelitiannya adalah Analisis Dampak Pelonggaran *Financing To value* Terhadap Penyaluran Pembiayaan Properti Perbankan Syariah didalam Kerangka Kebijakan Makroprudensial. Menyimpulkan bahwa tidak adanya pengaruh yang signifikan dengan adanya pelanggaran *Financing To value* terhadap

¹⁹ Intan Wulandari, Muhammad Saifi, dan Devi Farah Azizah, "Analisis Kebijakan *Loan to Value* Sebagai Usaha Meminimalisir Kredit Bermasalah dalam Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (Studi Kasus pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Kediri)". (Jurnal Administrasi Bisnis, Vol 38, No. 1, Universitas Brawijaya, Malang, 2016).

penyaluran pembiayaan properti.²⁰

3. Penelitian lain yang diteliti oleh Ida Ayu Putri Saraswati dalam penelitiannya mengenai Analisis Kebijakan Bank Indonesia tentang *loan to value* pada PT. Bank Tabungan Negara Persero. TBK Cabang Singaraja, menyimpulkan bahwa dampak yang dihadapi oleh BTN Cabang Singaraja berupa penurunan jumlah kredit dan adanya persaingan antar bank di dalam menyalurkan KPR.²¹
4. Penelitian yang juga selaras yang diteliti oleh Dona Nove Lasmarohana, dalam penelitiannya yang berjudul Analisis Pengaruh *loan to value*, Jangka Waktu Kredit, Tingkat Pendapatan dan Jumlah Tanggungan Keluarga dalam Keputusan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Studi Kasus PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Cabang Malang menyimpulkan bahwa dalam penelitiannya ini, *loan to value* memiliki pengaruh signifikan terhadap keputusan pemberian KPR pada BPD Jawa Timur. Variabel ini menjadi faktor yang paling berpengaruh terhadap keputusan pemberian Kredit Pemilikan Rumah dikarenakan dapat meningkatkan aspek *prudential* bank dalam memberikan kredit pemilikan rumah²²
5. Penelitian ini selaras dengan penelitian Arief Firman yang berjudul Analisis Pengaruh Tingkat Inflasi Terhadap Pertumbuhan Pembiayaan Syariah di

²⁰ Neneng Ella Fauziyyah, “Analisis dampak kebijakan pelonggaran *Financing To value* (ftv) terhadap penyaluran pembiayaan properti di perbankan syariah dalam kerangka kebijakan makroprudensial” uin sunan kalijaga, yogyakarta, 2016

²¹ Ida Ayu Putri Saraswati, “Analisis Kebijakan Bank Indonesia tentang *Loan to Value* pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero). TBK Cabang Singaraja”. (Jurnal Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Vol 4, No. 1, Universitas Pendidikan Ganesha, Singaraja, 2014).

²² Dona Nove Lasmarohana, “Analisis Pengaruh *Loan to Value*, Jangka Waktu Kredit, Tingkat Pendapatan dan Jumlah Tanggungan Keluarga dalam Keputusan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (Studi Kasus PT. Bank Pembanguna Daerah Jawa Timur Cabang Malang)”. (Jurnal Ilmiah Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Vol 2, No. 2, Universitas Brawijaya, 2015).

Indonesia. dimana dalam penelitian ini menjelaskan bahwa tingkat inflasi berpengaruh secara positif dimana walaupun keadaan inflasi keuntungan dan kerugian dengan sistem bagi hasil akan ditanggung bersama sehingga tidak akan membuat pembiayaan bank menurun.²³

6. Penelitian lain yang diteliti oleh Linda Sri Anisa yang berjudul Analisis Pengaruh Dana Pihak Ketiga, *Non Performing Financing*, dan Inflasi terhadap pembiayaan murabahah pada Bank Umum Syariah di Indonesia dimana dijelaskan bahwasanya variabel inflasi berpengaruh negatif signifikan terhadap pertumbuhan pembiayaan murabahah dikarenakan semakin tinggi inflasi maka akan semakin mahal harga barang yang dijadikan objek transaksi.²⁴
7. Penelitian lain yang diteliti oleh Anggi Aprian Syaputra dan Achmad Tohirin yang berjudul Pengaruh Kebijakan *Financing To value dan factor Ekonomi Terhadap Pembiayaan Rumah di Bank Syariah* dimana variabel *Financing To value* pun berpengaruh signifikan terhadap pemberian pembiayaan hunian rumah dan variabel factor ekonomi berpengaruh signifikan terhadap pembiayaan rumah dibank syariah.²⁵

Penelitian tersebut menunjukkan bahwa dari kebijakan Bank Indonesia tentang *loan to value / Financing To value* memberikan dampak yang berbeda-beda karena pada saat kebijakan diperbaharui, perekonomianpun pun berubah juga

²³ Arief Rahman, Analisis Pengaruh Tingkat Inflasi Terhadap Pertumbuhan Pembiayaan Syariah 2004-2013. (*Jurnal of Economic and Enterpreunership Program Studi Agribisnis Politeknik Sukabumi Vol 1 No 1, 2018*)

²⁴ Linda Sri Anisa, Analisis Pengaruh Dana Pihak Ketiga, *Non Performing Fianancing* dan Inflasi terhadap pembiayaan murabahah Bank Umum Syariah di Indonesia. (*Jurnal manajemen perbankan syariah, Politeknik Ganesha Bandung, Bandung 2018*)

²⁵ Anggi Sprian Syaputra et al, Pengaruh Kebijakan *Financing To value* dan Faktor Ekonomi, Terhadap Pembiayaan Rumah di Bank Syariah. (*Jurnal Ilmiah Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Vol 32, No 1, Universitas Brawijaya, Malang, 2016*)

sehingga dampaknya pun akan berbeda. Namun, sejauh ini dampak yang dihasilkan dari kebijakan Bank Indonesia tentang *loan to value / Financing To value* sesuai dengan tujuan BI dalam menaikkan jumlah kredit ataupun menurunkan jumlah kredit dalam rangka makroprudensial.

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian-penelitian sebelumnya adalah salah satunya dari kebijakan terbaru BI tentang *loan to value / Financing To value* yang perbaharui pada Juli 2018 lalu. Jika dibandingkan dengan penelitian terdahulu yang mengkaji pada saat kebijakan *loan to value / Financing To value* dirubah di tahun-tahun sebelumnya seperti tahun 2012 maupun 2015. Selanjutnya, penelitian ini akan meneliti sejauh mana dampak yang dihasilkan dari kebijakan Bank Indonesia tersebut dan sejauh mana tingkat *Inflasi* mempengaruhi pembiayaan properti tipe rumah tapak.

Tabel 1.1

Ringkasan Kajian Penelitian

No	Nama Peneliti Tahun	Judul Penelitian	Variabel Penelitian	Metode Analisis	Hasil Kesimpulan
1	Intan Wulandari, Muhammad Saifi, dan Devi Farah Azizah	Analisis Kebijakan <i>loan to value</i> Sebagai Usaha Meminimalisir Kredit Bermasalah dalam Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah Studi Kasus pada	Variabel independen X : <i>loan to value</i> dan variabel dependen Y : Kredit pemilikan rumah	Regresi Linier Sederhana	dengan adanya pelonggaran rasio <i>loan to value</i> , berdampak pada penurunan penyaluran fasilitas KPR yang disalurkan, dan diikuti

		PT. BTN Persero Tbk Kantor Cabang Kediri			dengan penurunan tingkat <i>non performing loan</i> NPL yang dihasilkan
2	Neneng Ela Fauziyyah	Analisis Dampak Kebijakan pelonggaran <i>Financing To value</i> terhadap penyaluran pembiayaan properti di perbankan syariah dalam kerangka kebijakan makroprudensial	Variabel independen X : <i>Financing To value</i> Y: Penyaluran pembiayaan properti	Regresi linier sederhana	Pelonggaran <i>Financing To value</i> tidak berpengaruh secara signifikan terhadap penyaluran pembiayaan properti perbankan syariah
3	Ida Ayu Putri Saraswati	Analisis Kebijakan Bank Indonesia tentang <i>loan to value</i> pada PT. Bank Tabungan Negara Persero	Variabel independen X : <i>loan to value</i>	Analisis wawancara	dampak yang dihadapi oleh BTN Cabang Singaraja berupa penurunan jumlah kredit dan adanya

					persaingan antar bank di dalam menyalurkan KPR
4	Dona Nove Lasmarohana	Analisis Pengaruh <i>loan to value</i> , Jangka Waktu Kredit, Tingkat Pendapatan dan Jumlah Tanggungan Keluarga dalam Keputusan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Studi Kasus PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Cabang Malang	Variabel independen X : <i>loan to value</i> , jangka waktu kredit, tingkat pendapatan dan jumlah tanggungan. Variabel dependen Y: Kredit Pemilikan rumah	Regresi linier berganda	dalam penelitiannya ini, <i>loan to value</i> memiliki pengaruh signifikan terhadap keputusan pemberian KPR pada BPD Jawa Timur. Variabel ini menjadi faktor yang paling berpengaruh terhadap keputusan pemberian Kredit Pemilikan Rumah dikarenakan dapat meningkatkan aspek <i>prudential</i> bank dalam

					memberikan kredit pemilikan rumah
5	Arief Firman	Analisis Pengaruh Tingkat Inflasi Terhadap Pertumbuhan Pembiayaan Syariah di Indonesia	Variabel independen X : Tingkat Inflasi Variabel dependen Y : Pembiayaan Syariah	Regresi linier sederhana	penelitian ini menjelaskan bahwa tingkat inflasi berpengaruh secara positif dimana walaupun keadaan inflasi keuntungan dan kerugian dengan sistem bagi hasil akan ditanggung bersama sehingga tidak akan membuat pembiayaan bank menurun
6	Linda Sri Anis	Analisis Pengaruh Dana Pihak Ketiga, <i>Non</i>	Variabel independen X : Dana	Regresi linier berganda	bahwasanya variabel inflasi

		<i>Performing Financing</i> , dan Inflasi terhadap pembiayaan murabahah pada Bank Umum Syariah di Indonesia	Pihak Ketiga, <i>Non Performing Financing</i> , dan Inflasi Dan variabel dependen Y: pembiayaan murabahah		berpengaruh negatif signifikan terhadap pertumbuhan pembiayaan murabahah dikarenakan semakin tinggi inflasi maka akan semakin mahal harga barang yang dijadikan objek transaksi
7	Anggi Aprian Syaputra dan Achmad Tohirin	Pengaruh Kebijakan <i>Financing To value</i> dan <i>factor Ekonomi</i> Terhadap Pembiayaan	Variabel independen X : <i>Financing To value</i> dan <i>factor Ekonomi</i> Variabel	Regresi linier berganda	dimana variabel <i>Financing To value</i> pun berpengaruh signifikan

		Rumah di Bank Syariah	dependen Y: Pembiayaan Rumah di Bank Syariah		terhadap pemberian pembiayaan hunian rumah dan menggunakan variabel factor ekonomi berpengaruh signifikan terhadap pembiayaan rumah dibank syariah
--	--	-----------------------	---	--	--

H. Sistematika penelitian

Adapun dalam penelitian ini sistematika penulisan yang akan dijelaskan adalah Bab dan Sub Bab.

Bab I adalah Pendahuluan yang berisi tentang Penegasan Judul, Latar Belakang Masalah, Batasan Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kajian Pustaka dan Sistematika Penulisan.

Bab II adalah Landasan Teori yang meliputi Teori permintaan, Konsep Umum Bank Syariah, Pembiayaan Properti Menurut Ekonomi Islam, Pembiayaan Properti Bank Syariah, objek Pembiayaan Rumah, Jenis Jenis Pembiayaan Kepemilikan Rumah, Bank Indonesia, Konsep Umum Kebijakan Makroprudensial, Tingkat Inflasi dan Pengajuan Hipotesis.

Bab III adalah Metode Penelitian dalam hal ini

menjelaskan Jenis dan Sifat Penelitian, Sumber Data, Populasi dan Sampel, dan Definisi Penelitian dan Definisi Variabel Penelitian.

Bab IV adalah berisi tentang Hasil Penelitian dan Pembahasan yang Meliputi Hasil Penelitian dan Pembahasan.

Bab V adalah Penutup yang berisi tentang Kesimpulan dan Saran.



BAB II

LANDASAN TEORI DAN PENGAJUAN HIPOTESIS

A. Teori Yang Digunakan

1. Teori Permintaan

Permintaan seseorang atau suatu masyarakat kepada sesuatu barang ditentukan oleh banyak faktor salah satunya adalah faktor harga. Analisis ekonomi menganggap bahwa *permintaan suatu barang terutama dipengaruhi oleh tingkat harganya*. Oleh sebab itu, dalam teori permintaan yang terutama dianalisis adalah *hubungan antara jumlah permintaan suatu barang dengan harga barang tersebut*.²⁶

Permintaan dalam Ilmu ekonomi memiliki arti yaitu, bahwa jumlah dari suatu barang yang mau dan mampu dibeli pada berbagai kemungkinan harga, selama jangka waktu tertentu dengan anggapan hal-hal lain tetap sama. Permintaan merupakan jumlah dari suatu barang atau jasa yang mampu dibeli pada berbagai kemungkinan harga selama jangka waktu tertentu, dengan anggapan hal-hal lain tetap sama/*ceteris paribus*.²⁷

Permintaan seseorang atau suatu masyarakat kepada sesuatu barang ditentukan oleh banyak faktor salah satunya adalah faktor harga. Analisis ekonomi menganggap bahwa *permintaan suatu barang terutama dipengaruhi oleh tingkat harganya*. Oleh sebab itu, dalam teori permintaan yang terutama dianalisis adalah *hubungan antara jumlah permintaan suatu barang*

²⁶ Sadono Sukirno, *Mikro Ekonomi Teori Pengantar* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013), h. 76.

²⁷ Gilarso, "*Ilmu Ekonomi Mikro: Teori Permintaan*", (Semarang: PT. Angkasa Bhakti, 2007)

dengan harga barang tersebut.²⁸

Hubungan antara jumlah permintaan dan tingkat harga yang pertama, sifat hubungan seperti yang disebabkan karena kenaikan harga menyebabkan para pembeli mencari barang lain yang dapat digunakan sebagai pengganti terhadap barang yang mengalami kenaikan harga. Sebaliknya, apabila harga turun maka orang mengurangi pembelian terhadap barang lain yang sama jenisnya dan menambah pembelian terhadap barang yang mengalami penurunan harga. Yang kedua, kenaikan harga menyebabkan pendapatan riil para pembeli berkurang. Pendapatan yang merosot tersebut memaksa para pembeli untuk mengurangi pembeliannya terhadap berbagai jenis barang, dan terutama barang yang mengalami kenaikan harga.²⁹

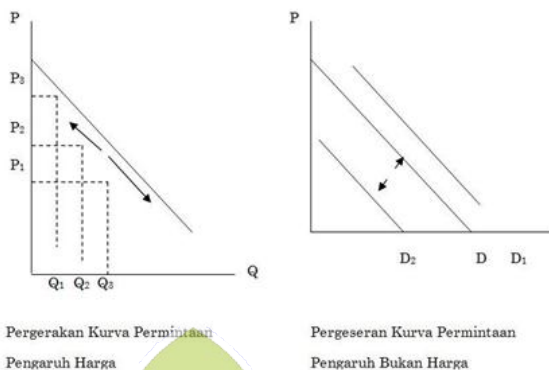
Hubungan antara jumlah permintaan dan tingkat harga yang pertama, sifat hubungan seperti yang disebabkan karena kenaikan harga menyebabkan para pembeli mencari barang lain yang dapat digunakan sebagai pengganti terhadap barang yang mengalami kenaikan harga. Sebaliknya, apabila harga turun maka orang mengurangi pembelian terhadap barang lain yang sama jenisnya dan menambah pembelian terhadap barang yang mengalami penurunan harga. Yang kedua, kenaikan harga menyebabkan pendapatan riil para pembeli berkurang. Pendapatan yang merosot tersebut memaksa para pembeli untuk mengurangi pembeliannya terhadap berbagai jenis barang, dan terutama barang yang mengalami kenaikan harga.³⁰ Kurva permintaan adalah suatu kurva yang menggambarkan sifat hubungan antar

²⁸ Sumar'in, *Ekonomi Islam Sebuah Pendekatan Ekonomi Mikro Perspektif Islam* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2013), h. 107

²⁹ Sadono Sukirno, *Mikro Ekonomi Teori Pengantar* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013), h. 76.

³⁰ Sumar'in, *Ekonomi Islam Sebuah Pendekatan Ekonomi Mikro Perspektif Islam* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2013), h. 107

sesuatu barang tertentu dengan jumlah barang tersebut yang diminta para pembeli.³¹ Bentuk kurva permintaan sebagai berikut:



Perpindahan dari titik P₃, Q₁ menuju P₂, Q₂ atau P₁, Q₃ pada kurva yang sama menunjukkan bahwa suatu penurunan harga barang tertentu menyebabkan kenaikan jumlah yang diminta akan barang tersebut oleh konsumen. Penting untuk diingat bahwa pada suatu gerakan sepanjang kurva permintaan terjadi, pendapatan, cita rasa, dan harga barang lainnya dianggap konstan *Ceteris Paribus*. Apabila salah satu atau semua faktor yang dianggap statis tadi berubah maka kurva permintaan akan bergeser dari D₂ menuju ke D₁ atau sebaliknya.³² Peristiwa ini terjadi karena tunduk kepada *the law of diminishing demand*, hukum yang berbunyi apabila harga suatu barang dinaikkan, semakin berkurangnya jumlah yang diminta.³³

Kurva tentang pergeseran kurva permintaan dari D₁ menuju D₂ berarti jumlah yang lebih banyak akan terjual pada harga yang tetap; demikian pula sebaliknya

³¹ Sadono Sukirno, *Mikro Ekonomi Teori Pengantar* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013), h. 77.

³² Sumar^{at}in, *Ekonomi Islam Sebuah Pendekatan Ekonomi Mikro Perspektif Islam* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2013), h. 107

³³ Suherman Rosyidi, *Pengantar Teori Ekonomi* (Jakarta: Rajawali Pers, 2012), h. 296.

bergesernya kurva D1 menuju D2 berarti jumlah yang lebih sedikit akan terjual pada harga tertentu yang tetap konstan.³⁴ Dengan demikian dapatlah ditarik kesimpulan bahwa perubahan jumlah barang yang diminta merupakan pencerminan dari adanya gerakan sepanjang kurva permintaan, dan gerakan ini terjadi karena adanya perubahan harga barang itu sendiri.³⁵

Dalam teori permintaan, Ibnu Taimiyah menyebutkan ketika terdapat penurunan komoditas atau pasokan barang dan pertumbuhan penduduk atau tingkat permintaan akan menyebabkan kenaikan harga. Sehingga bahwa dalam teori permintaan *law of demand*, pada umumnya permintaan suatu barang akan mengalami penurunan ketika harga barang tersebut senantiasa mengalami kenaikan *inflasi*.³⁶

Analisis permintaan dalam perspektif ekonomi Islam menjelaskan bahwa sesungguhnya permintaan yang dilakukan oleh seorang muslim dalam upaya melakukan konsumsi merupakan cara untuk menciptakan masalah, bukan untuk kepuasan pribadi. Oleh karena itu, dalam menganalisis permintaan konsumen muslim akan sangat erat kaitannya dengan pola dan etika konsumsi seorang muslim. Terdapat dua pendekatan untuk mengetahui perilaku konsumen, yaitu pendekatan mashlahah dan berkah yang dirasakan dan diukur oleh konsumen. Pendekatan iso-mashlahah didasarkan pada pandangan bahwa mashlahah, terutama berkah hanya bisa dirasakan namun tidak bisa diukur seberapa besarnya.³⁷

³⁴ Sumar'in, *Ekonomi Islam Sebuah Pendekatan Ekonomi Mikro Perspektif Islam* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2013), h. 107

³⁵ Suherman Rosyidi, *Pengantar Teori Ekonomi* (Jakarta: Rajawali Pers, 2012), h. 296.

³⁶ N. Gregory Mankiw dan et al, *Pengantar Ekonomi Mikro Principle of Economics* (Jakarta: Salemba Empat, 2014), h.64

³⁷ Sumar'in, *Ekonomi Islam Sebuah Pendekatan Ekonomi Mikro Perspektif Islam* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2013), h. 107.

2. Konsep Umum Bank Syariah

a. Definisi dan Tujuan Bank Syariah

Bank syariah adalah bank yang beroperasi dengan tidak mengandalkan pada bunga. Bank syariah adalah lembaga keuangan yang beroprasional dan produk nya dikembangkan berlandaskan pada Al-Qur'an dan hadist nabi SAW.³⁸ Dengan kata lain bank syariah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa jasa lain nya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoprasian nya disesuaikan dengan prinsip syariat islam.³⁹

Terkait dengan asas operasional bank syariah, berdasarkan Pasal 2 UU Nomor 21 Tahun 2008, disebutkan bahwa perbankan syariah dalam melakukan kegiatan usahanya berasaskan prinsip syariah, demokrasi ekonomi, dan prinsip kehati-hatian. Selanjutnya, terkait dengan tujuan bank syariah, pada pasal 3 dinyatakan bahwa perbankan syariah bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan, dan pemerataan kesejahteraan rakyat.⁴⁰

b. Kegiatan Usaha Perbankan Syariah

1. Kegiatan Penyaluran Dana

- a) Pembiayaan dengan prinsip bagi Hasil *Mudharabah* dan *Musyarakah*
- b) Pembiayaan dengan prinsip jual beli *Murabahah*, *Salam* dan *Istishna*

³⁸ Muhammad, Manajemen Pembiayaan Bank Syariah. (Yogyakarta : UPP STIM YKPN, 2016) hal 1

³⁹ Ibid. hal 1

⁴⁰ Rizal Yaya, Aji Erlangga Martawireja, Ahim Abdurahim, *Akuntansi Perbankan Syariah* (Jakarta: Salemba Empat, 2016), h. 48.

- c) Pembiayaan Dengan Prinsip Sewa *Ijarah Muntahiya Bit Tamlik*
- d) Pembiayaan dengan prinsip Pinjaman *Qardh*⁴¹

2. Kegiatan Penghimpunan Dana

Pada penghimpunan dana terdapat akad *wadiah* dan akad *mudharabah*. *Wadiah* adalah sebagian amanat yang ada pada orang yang dititipkan dan ia berkewajiban mengembalikannya pada saat pemiliknya meminta. Dalam perbankan, akad *wadiah* digunakan untuk simpanan dalam bentuk giro dan tabungan. Sedangkan akad *mudharabah* pada umumnya digunakan pada penghimpunan dana dalam bentuk giro, tabungan deposito.

3. Kegiatan Jasa / Service

Pelaksanaan fungsi jasa keuangan perbankan dapat menggunakan prinsip-prinsip transaksi syariah yang telah di fatwakan oleh Dewan Syariah Nasional. Beberapa prinsip itu adalah *wakalah*, *kafalah*, *sharf* dan *ijarah*.

3. Pembiayaan Properti Menurut Ekonomi Islam

Falsafah pembiayaan di bank syariah memiliki perbedaan konsep antara kredit dan pembiayaan. Konsep kredit lebih menekankan pada mekanisme utang. Sedangkan pembiayaan adalah kemitraan antara para pihak yang terkait dalam aktivitas bisnis. Dalam pelaksanaan pembiayaan, bank syariah harus memenuhi Aspek Syar'i dan aspek ekonomi. Maksudnya dalam setiap pembiayaan kepada para nasabah, bank syariah harus tetap berpedoman pada syariat Islam antara lain tidak mengandung unsur *maysir*, *gharar*, dan *riba* serta bidang usahanya halal, di samping tetap

⁴¹ Trisadini P. Usanti, Abd. Somad, *Transaksi Bank Syariah* (Jakarta: Bumi Aksara, 2015), h. 10.

mempertimbangkan perolehan keuntungan baik bagi bank syariah maupun nasabah itu sendiri.⁴²

Salah satu pembiayaan yang ada di perbankan adalah pembiayaan kepemilikan rumah. Dalam praktik KPR bank konvensional, bank memberikan pinjaman berupa uang ke konsumen/nasabah, kemudian dengan uang tersebut konsumen/nasabah membeli rumah kepada pengembang *developer*. Pinjaman uang tersebut kemudian akan dikembalikan oleh konsumen dengan cara mencicil atau angsuran kepada pihak bank dengan memberikan kelebihan yang sering disebut bunga. Hal ini bertentangan dengan aturan syariah yang melarang adanya bunga. Prinsip utama yang diikuti oleh bank syariah adalah larangan praktik riba dalam berbagai bentuk transaksi, melakukan kegiatan usaha dan perdagangan berdasarkan perolehan yang sah, dan upaya menyuburkan zakat.⁴³

Produk pembiayaan KPR yang digunakan dalam perbankan syariah memiliki berbagai macam perbedaan dengan KPR di perbankan konvensional. Hal ini merupakan implikasi dari perbedaan prinsip yang diterapkan perbankan syariah dan perbankan konvensional, yaitu konsep bagi hasil dan kerugian sebagai pengganti sistem bunga perbankan konvensional. Dalam produk pembiayaan kepemilikan rumah ini, terdapat beberapa perbedaan antara perbankan syariah dan perbankan konvensional, diantaranya adalah; pemberlakuan sistem kredit dan sistem *mark up*, kebolehan dan ketidakbolehan tawar menawar *bargaining position* antara nasabah dengan bank,

⁴² Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), h. 314.

⁴³ Afit Kurniawan, Nur Inayah, "Tinjauan Kepemilikan dalam KPR Syariah: Antara Murabahah, Ijarah Mumtahiyyah Bittamlik, dan Musyarakah Mutanaqisah". (Junal Vol 1, No. 2, YAPTINU Jepara, Indonesia, 2013).

prosedur pembiayaan dan lain sebagainya.⁴⁴

Pembiayaan properti bisa dilakukan dengan berbagai akad salah satunya adalah akad murabahah. Ketika menggunakan akad murabahah maka pembiayaan PPR dilakukan dengan aktivitas jual beli. Murabahah adalah akad jual beli barang dengan harga jual sebesar biaya perolehan ditambah dengan keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan biaya perolehan barang tersebut kepada pembeli.

Definisi ini menunjukkan bahwa transaksi murabahah tidak harus dalam bentuk pembayaran tangguh kredit, melainkan dapat juga dalam bentuk tunai setelah penerimaan barang, ditangguhkan dengan mencicil setelah menerima barang, ataupun ditangguhkan dengan membayar sekaligus di kemudian hari.⁴⁵ Ini sesuai dengan firman Allah dalam surat An-Nisa Ayat 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya : Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.⁴⁶

Dalam hal ini juga didukung dengan fatwa Dewan Syariah Nasional MUI No 04/DSN- MUI/IV/2000. Di dalam fatwa tersebut terdapat peraturan tentang ketentuan

⁴⁴ Helmi Haris, “Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syariah)”. (Jurnal Ekonomi Islam La Riba, Vol 1, No. 1, UIN Sunan Kalijaga, 2007).

⁴⁵ Rizal Yaya, Aji Erlangga Martawireja, Ahim Abdurahim, *Akuntansi Perbankan Syariah* (Jakarta: Salemba Empat, 2016), h. 160.

⁴⁶ Departemen Agama, *Al-Qur’an dan Terjemah*, CV. Pustaka Agung Harapan, Jakarta : 2006, QS. An-Nisa, hal 83.

umum *murabahah* dalam bank syariah, ketentuan *murabahah* kepada nasabah, jaminan dalam *murabahah*, hutang dalam *murabahah*, penentuang pembayaran dalam *murabahah*, dan bangkrut dalam *murabahah*.

4. Pembiayaan Properti Bank Syariah

Secara definitif, konsumsi adalah kebutuhan individual meliputi kebutuhan baik barang maupun jasa yang tidak dipergunakan untuk tujuan usaha. Dengan demikian yang dimaksud pembiayaan konsumtif adalah jenis pembiayaan yang diberikan untuk tujuan di luar usaha dan umumnya bersifat perorangan.⁴⁷ Pembiayaan konsumen merupakan pembiayaan yang diberikan untuk pembelian yang bersifat konsumtif atau digunakan sendiri, seperti rumah, apartemen, mobil, barang-barang elektronik, dan lain-lain. Untuk kebutuhan pembiayaan aneka barang, perumahan dan properti dapat dipenuhi dengan berbagai cara, antara lain yaitu dengan bagi hasil melalui akad *musyarakah mutanaqisah*, jual beli dengan akad *murabahah*, dan sewa dengan akad *ijarah muntahiya bittamlik*.⁴⁸

a. Objek Pembiayaan Rumah

Ada beberapa objek yang dapat dibiayai KPR maupun PPR sesuai Peraturan Bank Indonesia adalah sebagai berikut:

- 1) Rumah Tinggal, dalam Peraturan Bank Indonesia disebut sebagai rumah tapak, yaitu bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang merupakan kesatuan antara tanah dan bangunan.
- 2) Rumah Susun, adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu

⁴⁷ Adiwarmar A. Karim, *Ekonomi Makro Islam*, (Jakarta : PT Grafindo Persada, 2008) hal.

⁴⁸ Ascarya, *Akad dan Bank Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2013), h. 127

lingkungan yang terbagi dalam bagian- bagian yang distrukturkan secara fungsional baik dalam arah horizontal maupun arah vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah antara lain griya tawang, kondominium, apartemen dan flat.

- 3) Rumah Kantor atau Rumah Toko, adalah tanah berikut bangunan yang izin pendiriannya sebagai rumah tinggal sekaligus untuk tujuan komersial antara lain perkantoran, pertokoan atau gudang.

Tidak semua bank membiayai ketiga objek tersebut mengingat masing-masing bank memiliki kompetensi dan pengalaman masing-masing.⁴⁹

b. Jenis – Jenis Pembiayaan Kepemilikan Rumah

1) Pembelian baru

Pembelian rukan/ruko melalui pengembang terdiri dari bangunan yang sudah jadi *ready stock* atau ada pula yang belum jadi *indeni* dengan memesan sesuai peta kaveling yang ditawarkan oleh pengembang.

2) Pembelian rumah bekas

Pembelian rumah tinggal atau ruko/rukan yang terlebih dahulu telah dipakai atau sudah ada pemiliknya. Kadang, rumah tinggal atau ruko/rukan bekas pakai justru letaknya strategis namun pemilik awal menjual bisa jadi karena pindah ke tempat lain atau pun sedang dalam kondisi terdesak butuh uang. Hal ini bisa menyebabkan harga rumah yang lebih murah dibandingkan biasanya.

⁴⁹ Slamet Ristanto, *Jangan Salah Memilih KPR* (Yogyakarta: Asda Media, 2016) h. 36.

3) Pembangunan sendiri

Pembangunan sendiri yaitu untuk pembangunan rumah/rukan/ruko di atas tanah kaveling yang telah dimiliki sendiri. Namun demikian pihak bank akan meminta bukti legalitas kepemilikan tanah seperti status tanah SHM atau SHGB, sertifikat yang asli, IMB lengkap, gambar bangunan dan bukti pembayaran PBB tahun berjalan.

4) Kredit Financing

Kredit *refinancing* hampir mirip dengan pembiayaan untuk pembangunan sendiri atau renovasi namun memungkinkan kita mendapatkan dana KPR yang lebih besar. Hal ini sesuai dengan yang diharapkan masyarakat dan memudahkan dikarenakan jika KPR untuk pembangunan/renovasi diberikan untuk tujuan membangun/merenovasi atau diberikan sebelum rumah jadi. Sedangkan pada KPR *refinancing*, sesuai dengan namanya dimana diberikan setelah rumah tersebut jadi untuk menggantikan dan yang dikeluarkan untuk mendapatkan rumah dimaksud⁵⁰

5. Bank Indonesia

Bank Indonesia merupakan otoritas tertinggi dalam bidang keuangan negara Indonesia. Tujuan dan tugas Bank Indonesia adalah menetapkan dan melaksanakan kebijakan moneter, mencapai dan memelihara kestabilan nilai rupiah, mengatur dan menjaga kelancaran sistem pembayaran serta pengaturan dan pengawasan bank baik makro maupun mikro. Setelah terbentuknya Otoritas Jasa Keuangan OJK terdapat pemisahan wewenang yaitu terkait dengan pengawasan bank. OJK mengatur dan

⁵⁰ Ibid h.36

mengawasi bank secara mikro atau individu bank itu sendiri mikroprudensial sedangkan BI mengawasi dari sisi makroprudensial.

Bank Indonesia adalah Bank Sentral Republik Indonesia. Yang dimaksud dengan Bank Sentral adalah lembaga negara yang mempunyai wewenang untuk mengeluarkan alat pembayaran yang sah dari suatu negara, merumuskan dan melaksanakan kebijakan moneter, mengatur dan menjaga kelancaran sistem pembayaran, mengatur dan mengawasi perbankan, serta menjalankan fungsi sebagai *lender of last resort*.⁵¹ Bank Indonesia memiliki tujuan seperti tertuang dalam Undang-Undang RI nomor 23 Tahun 1999 BAB 3 pasal 7 adalah mencapai dan memelihara kestabilan nilai rupiah.⁵²

Kestabilan nilai rupiah yang dimaksud adalah kestabilan nilai rupiah terhadap barang dan jasa serta terhadap mata uang negara lain. Kestabilan nilai rupiah sangat penting untuk mendukung pembangunan ekonomi yang berkelanjutan dan meningkatkan kesejahteraan rakyat.

Untuk mencapai tujuan dari sebagaimana dimaksud diatas, maka BI mempunyai tugas menetapkan dan melaksanakan kebijakan moneter, mengatur dan menjaga kelancaran sistem pembayaran, dan mengatur dan mengawasi bank.

Pelaksanaan tugas BI mempunyai keterkaitan dalam mencapai kestabilan nilai rupiah. Tugas menetapkan dan melaksanakan kebijakan moneter dilakukan BI antara lain melalui pengendalian jumlah uang yang beredar dan suku bunga. Efektivitas pelaksanaan tugas ini memerlukan

⁵¹ C.S.T Kansil, Christine S.T Kansil, *Pokok-Pokok Pengetahuan Hukum Dagang Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), h. 355.

⁵² Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya* (Jakarta: Rajawali Pers, 2013), h. 158.

dukungan sistem pembayaran yang efisien, cepat, aman, dan andal yang merupakan sasaran dari pelaksanaan tugas mengatur dan menjaga sistem pembayaran yang memerlukan sistem perbankan yang sehat. Selanjutnya sistem perbankan yang sehat akan mendukung pengendalian moneter mengingat pelaksanaan kebijakan moneter dilakukan melalui sistem perbankan.⁵³

6. Konsep Umum Kebijakan Makroprudensial

Istilah kebijakan makroprudensial pertama kali diperkenalkan oleh *Bassel Comittee for Banking BCBS* pada bulan September 2010 dan telah di *endorse* oleh para pemimpin G20 pada Seoul Summit bulan November 2010. Kebijakan ini pada dasarnya mempunyai tujuan untuk menjaga kestabilan sistem keuangan. Secara spesifik digunakan untuk mencegah terjadinya risiko sistemik, mengurangi dampak risiko sistemik, dan memperkuat daya tahan sistem keuangan dari krisis.

Kebijakan Makroprudensial adalah Kebijakan yang memiliki tujuan utama untuk memelihara stabilitas sistem keuangan secara keseluruhan melalui pembatasan peningkatan risiko sistematis.⁵⁴ Dengan demikian, orientasi kebijakan ini bukan pada keamanan dan kesehatan individual institusi keuangan, melainkan pada *system wide*. Kebijakan makroprudensial ini juga sering diinterpretasikan sebagai kebijakan untuk meng-*address* „*too big too fail*“ bank atau *systematically important financial institutions* SIFI. Landasan hukum makroprudensial sendiri adalah Peraturan Bank Indonesia No.16/11/PBI/2014 tentang Pengaturan dan Pengawasan Makroprudensial pada tanggal 1 Juli 2014.

Kebijakan makroprudensial sudah diterapkan di dunia sejak lama yang pada akhirnya membentuk

⁵³ C.S.T Kansil, Christine S.T Kansil, *Pokok-Pokok Pengetahuan Hukum Dagang Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), h. 357.

⁵⁴ BI.go.id

definisi-definisi dengan banyak versi. Definisi kebijakan makroprudensial versi IMF 2011 adalah kebijakan yang memiliki tujuan utama untuk memelihara stabilitas sistem keuangan secara keseluruhan melalui pembatasan peningkatan risiko sistemik. Definisi lain juga dikeluarkan oleh *Bank of England* yaitu kebijakan yang ditujukan untuk memelihara kestabilan intermediasi keuangan misalnya jasa-jasa pembayaran, intermediasi kredit dan penjamin atas risiko terhadap perekonomian. Dengan demikian, secara umum kebijakan makroprudensial lebih mengarah pada analisis sistem keuangan secara keseluruhan sebagai kumpulan dari individu lembaga keuangan.⁵⁵

Risiko dalam makroprudensial mencakup dua dimensi yaitu dimensi *time series* dan dimensi *cross section*. Dimensi *time series* melihat risiko yang terdapat dalam sistem keuangan berevolusi sepanjang waktu. Dimensi ini mendeteksi ada tidaknya *procyclicality* yaitu suatu kondisi dimana pelaku pasar memilih mengambil risiko atau menghindari risiko yang akan memperbesar simpangan siklus ekonomi memperdalam *economic downturn* atau mempertinggi *economic upturn*. Sedangkan dimensi *cross section* melihat bagaimana suatu risiko terdistribusi dalam sistem keuangan pada satu periode tertentu yang disebabkan oleh kesamaan eksposur *concentration risk* dan/atau *interlink* dalam sistem keuangan *contagion risk*. Karena suatu risiko yang terjadi pada sebuah institusi keuangan dapat berakibat negatif pada institusi lainnya juga sistem baik melalui saluran langsung ataupun tidak langsung.⁵⁶

⁵⁵ Ibid.

⁵⁶ Rizki E. Wimanda, et. al, Working Paper: Studi Penerapan Kebijakan Makroprudensial di Indonesia: Evaluasi dan Analisa Integrasi Kebijakan Bank Indonesia, tersedia di <https://www.bi.go.id/id/publikasi/wp/Pages/Studi-Penerapan-Kebijakan->

Instrumen Makroprudensial sesuai dengan jenis resiko yaitu resiko *lavargel boom* kredit/gelembung harga asset, resiko likuiditas/pasar, dan resiko interkoneksi/struktur pasar, sesuai dengan dimensi resiko yaitu apakah secara dinamis antar waktu atau secara statis antar sektor.⁵⁷ Salah satu kebijakan dalam mengurangi resiko sistematis yang terjadi adalah menggunakan instrumen *Financing To value* yang merupakan angka rasio antara nilai kredit yang dapat diberikan oleh bank terhadap nilai agunan berupa properti pada saat pemberian kredit berdasarkan hasil penilaian terkini. Penyesuaian kebijakan makroprudensial melalui penyempurnaan ketentuan mengenai *loan to value / Financing To value* kemudian dituangkan dalam PBI No. 20/8/PBI/2018 tentang “Rasio *loan to value* untuk Kredit Properti, Rasio *Financing To value* untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor” PBI *loan to value / Financing To value* dan Uang Muka.⁵⁸

Rasio *Financing To value* yang selanjutnya disebut Rasio *Financing To value* adalah angka rasio antara nilai Pembiayaan yang dapat diberikan oleh bank terhadap nilai agunan berupa properti pada saat pemberian pembiayaan berdasarkan hasil penilaian terkini.⁵⁹ Pada dasarnya *loan to value / Financing To value* adalah sama hanya saja *Financing To value* digunakan untuk kredit kepemilikan rumah di bank konvensional sedangkan *Financing To value* adalah Instrumen untuk pembiayaan kepemilikan rumah yang ada di Bank syariah.

Makroprudensial-Di-Indonesia.- Evaluasi-Dan-Analisa-Integrasi-Kebijakan-Bank-Indonesia.aspx (Diakses pada 23 Desember 2020).

⁵⁷ Warjiyo, Perry, solikin m. juhro, Kebijakan Bank Sentral:Teori dan Praktik (Depok : Rajawali Pers) 2020

⁵⁸ PBI No.18/16/PBI/2016 tentang Rasio *Loan to Value* untuk Kredit Properti, Rasio *Financing To value* untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor, tersedia di http://www.bi.go.id/id/peraturan/ssk/Pages/PBI_181616.aspx (18 Desember 2020).

⁵⁹ Ibid.

Kebijakan makroprudensial memiliki beberapa instrumen. Penggunaan instrumen makroprudensial sebenarnya bukan hal yang baru. Negara-negara *emerging market* menggunakan instrumen makroprudensial lebih *extensive* dibandingkan negara-negara maju.

7. Kebijakan *Financing To value*

Penyesuaian kebijakan makroprudensial melalui penyempurnaan ketentuan mengenai rasio *loan to value* / rasio *loan to value* kemudian dituangkan dalam PBI No. 20/8/PBI/2018 tentang “rasio *loan to value* untuk Kredit Properti, Rasio *Financing To value* untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor” PBI rasio *loan to value* / rasio *Financing To value* dan Uang Muka.⁶⁰

a. Pengertian Kebijakan *Financing To value*

Rasio *loan to value* yang selanjutnya disebut rasio *loan to value* adalah angka rasio antara nilai kredit yang dapat diberikan oleh bank terhadap nilai agunan berupa properti pada saat pemberian kredit berdasarkan hasil penilaian terkini. rasio *Financing To value* yang selanjutnya disebut Rasio *Financing To value* adalah angka rasio antara nilai Pembiayaan yang dapat diberikan oleh bank terhadap nilai agunan berupa properti pada saat pemberian pembiayaan berdasarkan hasil penilaian terkini.⁶¹

b. Tujuan Kebijakan *Financing To value*

Pada tahun 2016, kebijakan makroprudensial Bank Indonesia bersifat akomodatif dan bersinergi dengan bauran kebijakan moneter dan kebijakan sistem pembayaran dan pengedaran uang sebagai bagian dari upaya Bank Indonesia untuk menciptakan

⁶⁰ Ibid.

⁶¹ Ibid.

momentum pertumbuhan ekonomi. Kebijakan makroprudensial yang dikeluarkan berupa pelonggaran ketentuan perkreditan perbankan dan pembiayaan dari lembaga non-bank, penyesuaian jasa giro wajib minimum dalam pemenuhan kredit segmen usaha mikro, kecil-menengah serta penerbitan ketentuan kewajiban pembentukan cadangan modal tambahan yaitu *countercyclical buffer* sebagai respon Bank Indonesia terhadap perkembangan ekonomi dan timbulnya risiko sistemik dari pertumbuhan kredit.

Kebijakan persyaratan uang muka bagi pinjaman barang tertentu, dengan rasio pinjaman terhadap nilai barang atau *loan to value* serta rasio pembiayaan atau *Financing To value* pertama kali diterbitkan tahun 2012. Tujuannya adalah untuk mencegah dan mengurangi potensi risiko sistemik di sistem keuangan dan sebagai upaya perlindungan konsumen yang berada dalam posisi yang tidak menguntungkan dengan pengembang, khususnya dalam pembelian properti dengan mekanisme inden. Pada 2016, Bank Indonesia melakukan pelonggaran ketentuan rasio *loan to value* / rasio *loan to value* seiring dengan berlanjutnya perlambatan intermediasi perbankan. Penyempurnaan ketentuan rasio *loan to value* / rasio *loan to value* ini diharapkan dapat mendorong fungsi intermediasi perbankan dengan tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian dan perlindungan konsumen.⁶²

8. Tingkat Inflasi

a. Pengertian Inflasi

Menurut Al-Maqrizi menyatakan bahwa peristiwa inflasi merupakan sebuah fenomena alam yang menimpa kehidupan seluruh masyarakat

⁶² Laporan Tahunan Bank Indonesia 2016

diseluruh dunia sejak masa dahulu hingga sekarang. Menurutnya, Inflasi terjadi karena harga-harga secara umum mengalami kenaikan dan berlangsung terus-menerus. Pada saat ini, persediaan barang dan jasa mengalami kelangkaan dan konsumen, karena sangat membutuhkannya, harus mengeluarkan lebih banyak uang untuk sejumlah barang dan jasa yang sama.

Menurut Rahardja dan Manurung inflasi adalah gejala kenaikan harga barang- barang yang bersifat umum dan terus menerus. Sedangkan menurut sukirno, inflasi yaitu kenaikan dalam harga barang dan jasa , yang terjadi karena permintaan bertambah lebih besar dibandingkan dengan penawaran barang dipasar. Dengan kata lain, terlalu banyak uang yang memburu barang yang terlalu sedikit.

Inflasi merupakan suatu fenomena moneter dimana terjadinya penurunan nilai unit perhitungan moneter terhadap suatu komoditas. Sebaliknya, jika yang terjadi adalah penurunan nilai unit perhitungan moneter terhadap barang-barang/komoditas dan jasa didefinisikan sebagai deflasi *deflation*. Inflasi adalah kecenderungan dari harga harga umum untuk naik secara terus menerus. Kenaikan harga dari satu atau dua barang saja tidak disebut inflasi, kecuali bila kenaikan tersebut meluas kepada mengakibatkan kenaikan sebagian besar dari harga barang barang lainnya.⁶³ Kenaikan harga barang yang terjadi hanya dalam kurun waktu sekali saja tidak bisa disebut inflasi.

⁶³ Boediono, Ekonomi Makro: *Seri Sinopsis Pengantar Ilmu Ekonomi No. 2*, (Yogyakarta: Penerbit BPF, 2015), hlm.97

b. Teori Inflasi

Paling tidak ada empat teori tentang inflasi yang menjadi patokan penyebab dan pemberian solusi ketika terjadi inflasi. Keempat teori tersebut diantaranya adalah teori kuantitas, teori keynes, teori strukturalis, dan mark up model.⁶⁴

1) Teori Kuantitas

Inti dari teori kuantitas adalah, pertama, bahwa inflasi itu hanya bias terjadi kalau ada penambahan volume uang beredar, baik uang kartal maupun uang giral. Inti yang kedua adalah laju inflasi ditentukan oleh laju pertumbuhan jumlah uang beredar dan psikologi atau harapan masyarakat mengenai kenaikan harga-harga di masa yang akan datang.

2) Teori Keynes

Proses inflasi menurut Keynes adalah proses perebutan pendapatan di antara kelompok-kelompok sosial yang menginginkan bagian yang lebih besar daripada yang dapat disediakan oleh masyarakat. Dasar pemikiran model inflasi dari Keynes bahwa ini terjadi karena masyarakat ingin hidup di luar batas kemampuan ekonomisnya, sehingga menyebabkan permintaan efektif masyarakat.

3) Mark-up Model

Dalam teori ini dasar pemikirannya ditentukan oleh dua komponen yakni *cost of production* dan *profit margin*. Jadi apabila ada kenaikan antara kedua komponen maka harga jual komoditi di pasar juga meningkat.

⁶⁴ Adiwirman A. Karim, *Ekonomi Makro Islam*, (Jakarta : PT Grafindo Persada, 2008), hlm 135

4) Teori Strukturalis.

Teori ini biasa disebut juga dengan teori inflasi jangka panjang, karena menyoroti sebab-sebab inflasi yang berasal dari kekakuan struktur ekonomi, khususnya penawaran bahan makanan dan barang-barang ekspor.

c. Jenis Inflasi Menurut Sebabnya

Inflasi dapat disebabkan oleh dua hal, yaitu tarikan permintaan atau desakan biaya produksi. Inflasi tarikan permintaan *demand pull inflation* bermula dari adanya kenaikan permintaan total *agregate demand* sedangkan produksi telah berada pada keadaan kesempatan kerja penuh atau hampir mendekati kesempatan kerja penuh. Akibat adanya permintaan total yang berlebihan mengakibatkan kenaikan harga hasil produksi *output*. Inflasi desakan biaya *Cost-push inflation* biasanya ditandai dengan kenaikan biaya produksi *input* serta turunnya produksi. Sehingga mengakibatkan harga produk *output* yang dihasilkan ikut naik.

1. *Demand full inflation*

Demand pull inflation, atau sering disebut sebagai *demand-side inflation* atau guncangan permintaan *demand shock inflation*, yaitu inflasi yang disebabkan karena adanya daya tarik dari permintaan masyarakat akan berbagai barang yang terlalu kuat. Inflasi jenis ini biasanya dikenal juga sebagai *Philips curve inflation*. Dalam konteks makroekonomi, kondisi ini digambarkan oleh *output* riil yang melebihi *output* potensinya atau permintaan total *agregate demand* lebih besar dari pada kapasitas perekonomian.

2. *Cost Push Inflation*

Cost push inflation, atau *supply-side inflation* atau sering disebut juga sebagai guncangan penawaran *supply-shock inflation*, yaitu inflasi yang disebabkan karena adanya guncangan atau dorongan kenaikan biaya faktor-faktor produksi secara terus-menerus dalam kurun waktu tertentu. Faktor-faktor terjadinya *Cost Push Inflation* dapat disebabkan depresiasi nilai tukar, dampak inflasi luar negeri terutama negara-negara partner dagang, peningkatan harga-harga komoditi yang diatur pemerintah *administered price* dan terjadi *negative supply shock* akibat bencana alam dan terganggunya distribusi.⁶⁵

d. Efek Inflasi

Kenaikan harga-harga yang tinggi dan terus menerus bukan saja menimbulkan beberapa efek buruk dalam kegiatan ekonomi tetapi juga pada kemakmuran individu masyarakat, antara lain:

1. Efek terhadap kemakmuran masyarakat

Inflasi akan menurunkan pendapatan riil orang-orang yang berpendapatan tetap, mengurangi nilai kekayaan yang berbentuk uang dan memperburuk pembagian kekayaan. Namun, kenaikan upah berjalan lambat dengan tidak mengiringi kenaikan harga-harga. Sehingga nilai uang turun, dan menjadi tidak merata. Efek inflasi yang menguntungkan juga bisa terjadi contohnya adalah mereka serikat buruh yang kuat kala berhasil dalam menuntut

⁶⁵ Rahman Sulaeman, Abdul, *Ekonomi Makro* (Medan: Yayasan Kita Menulis, 2020) hal. 182

kenaikan upah dengan prosentase lebih besar dari laju inflasi.⁶⁶

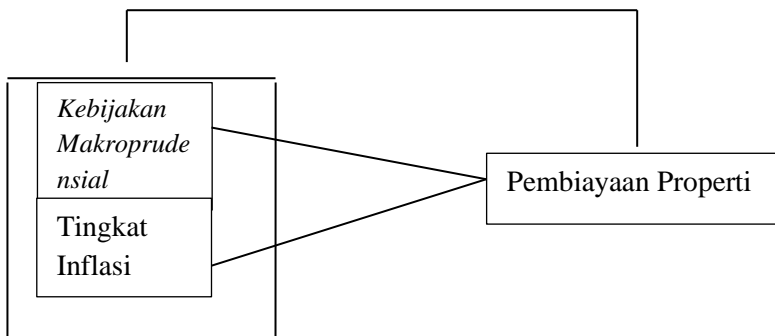
2. Efek terhadap perkembangan ekonomi

Inflasi yang tinggi tingkatannya tidak akan menggalakkan perkembangan ekonomi. Biaya yang terus menerus naik menyebabkan kegiatan produkti sangat tidak menguntungkan permintaan berbagai macam barang yang naik akan mengakibatkan terjadinya perubahan dalam produksi beberapa barang tertentu.⁶⁷

B. Pengajuan Hipotesis

1. Kerangka pemikiran menggambarkan pengaruh antara variabel bebas terhadap variabel terikat yaitu Kebijakan Makroprudensial dan Tingkat Inflasi Terhadap Pembiayaan Properti Bank Syariah Di Indonesia. Dalam penelitian ini model hubungan antara variabel bebas yaitu Kebijakan Makroprudensial dan Tingkat Inflasi dan variabel terikat yaitu pembiayaan properti yang ada di bank syariah di Indonesia.

Cambar 2.1
Kerangka Berpikir



⁶⁶ Sadono Sukirno, *Makro Ekonomi Teori Pengantar*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2006), hlm. 33

⁶⁷ Ibid. hal.39

2. Dalam penelitian ini kita harus menduga hipotesis yang akan digunakan dalam penelitian kali ini dimana hipotesis dapat didefinisikan sebagai jawaban sementara yang kebenarannya masih harus diuji, atau rangkuman simpulan teoritis yang diperoleh dari tinjauan pustaka.⁶⁸ Dengan ini maka hipotesis dapat dikatakan sebagai dugaan sementara mengenai suatu masalah yang akan diteliti dan diuji kebenarannya sehingga hipotesis tersebut nantinya akan diketahui hasilnya, apakah ditolak atau diterima. Adapun hipotesis yang dapat diajukan peneliti ini adalah sebagai berikut :

1. Kebijakan Makroprudensial

Kebijakan Makroprudensial adalah Kebijakan yang memiliki tujuan utama untuk memelihara stabilitas sistem keuangan secara keseluruhan melalui pembatasan peningkatan resiko sistematis.⁶⁹ Istilah kebijakan makroprudensial pertama kali diperkenalkan oleh *Bassel Comitee for Banking* BCBS pada bulan September 2010 dan telah di *endorse* oleh para pemimpin G20 pada Seoul Summit bulan November 2010. Kebijakan ini pada dasarnya mempunyai tujuan untuk menjaga kestabilan sistem keuangan. Secara spesifik digunakan untuk mencegah terjadinya risiko sistemik, mengurangi dampak risiko sistemik, dan memperkuat daya tahan sistem keuangan dari krisis. Melihat dari penelitian yang telah dilakukan oleh Neneng Ella Fauziyyah dimana menyatakan bahwasanya kebijakan makroprudensial atau *Financing To value* ini berpengaruh signifikan dan positif terhadap pertumbuhan pembiayaan

⁶⁸ Nanang Martono, *Metode Penelitian Kuantitatif*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012), h.63

⁶⁹ BI.go.id

properti.⁷⁰ Maka dari uraian penelitian tersebut hipotesis penelitian ini adalah ;

H₁ : Kebijakan Makroprudensial berpengaruh terhadap Pertumbuhan Pembiayaan Properti Bank Syariah

2. Tingkat Inflasi

Inflasi adalah kecenderungan dari harga-harga umum untuk naik secara terus menerus. Kenaikan harga dari satu atau dua barang saja tidak disebut inflasi, kecuali bila kenaikan tersebut meluas kepada mengakibatkan kenaikan sebagian besar dari harga barang-barang lainnya.⁷¹ Inflasi merupakan suatu fenomena moneter dimana terjadinya penurunan nilai unit perhitungan moneter terhadap suatu komoditas. Sebaliknya, jika yang terjadi adalah penurunan nilai unit perhitungan moneter terhadap barang-barang/komoditas dan jasa didefinisikan sebagai deflasi (*deflation*). Melihat dari penelitian yang dilakukan oleh Linda Sri Anisa dimana disebutkan bahwasanya tingkat inflasi berpengaruh negatif signifikan terhadap pertumbuhan pembiayaan.⁷² Maka dari uraian pengertian diatas hipotesis penelitian ini adalah :

H₂ : Tingkat Inflasi berpengaruh terhadap Pertumbuhan Pembiayaan Properti Bank Syariah

⁷⁰ Neneng Ella Fauziyyah, “Analisis dampak kebijakan pelonggaran *Financing To value* (ftv) terhadap penyaluran pembiayaan properti di perbankan syariah dalam kerangka kebijakan makroprudensial” uin sunan kalijaga, yogyakarta, 2016

⁷¹ Boediono, *Ekonomi Makro: Seri Sinopsis Pengantar Ilmu Ekonomi No. 2*, (Yogyakarta: Penerbit BPFE, 1997), hlm.97

⁷² Linda Sri Anisa, *Analisis Pengaruh Dana Pihak Ketiga, Non Performing Fianancing dan Inflasi terhadap pembiayaan murabahah Bank Umum Syariah diindonesia*. (Jurnal manajemen perbankan syariah, Politeknik Ganesha Bandung, Bandung 2018)

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis dan Sifat Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan metode penelitian deskriptif dengan pendekatan kuantitatif. Penelitian kuantitatif adalah suatu proses menemukan pengetahuan yang menggunakan data berupa angka sebagai alat menganalisis keterangan mengenai apa yang ingin diketahui.⁷³

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat penelitian analisis deskriptif yaitu penelitian untuk menggambarkan dengan lebih teliti ciri-ciri usaha untuk menentukan frekuensi terjadinya sesuatu atau hubungan sesuatu yang lain dan memberikan informasi secara sistematis dan akurat mengenai sifat-sifat populasi atau objek tertentu.⁷⁴

Selain itu, Penulis juga menggunakan Penelitian bersifat kepustakaan *library reseach*. Penelitian kepustakaan adalah penelitian yang dilaksanakan dengan menggunakan literatur kepustakaan, baik berupa buku, catatan, maupun laporan hasil penelitian terdahulu.⁷⁵

B. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian adalah data sekunder. Data sekunder adalah data yang didapat dari catatan, buku dan majalah berupa laporan keuangan publikasi perusahaan, laporan pemerintah, artikel, buku-buku

⁷³ V. Wiratna Sujarweni, *Metodologi Penelitian Bisnis & Ekonomi* (Yogyakarta: Pustaka Baru Press, 2015), h. 39

⁷⁴ Ibid. hal 39

⁷⁵ Ibid. hal 39

sebagai teori, majalah dan lain sebagainya.⁷⁶ Dalam hal ini, data penelitian diperoleh langsung dari laporan situs resmi Bank Indonesia dan Statistik Perbankan Syariah di website resmi Otoritas Jasa Keuangan OJK.

C. Populasi dan Sampel

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas objek atau sebyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.⁷⁷ Populasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah Statistik Perbankan Syariah bulanan Bank Umum Syariah BUS dan Unit Usaha Syariah UUS yang terdapat di situs website resmi Otoritas Jasa Keuangan OJK dan data bulanan *Inflasi* yang terdapat dalam website resmi Kementerian Perdagangan.

Tabel 3.1
Bank Umum Syariah BUS dan Unit Usaha Syariah UUS

NO	Bank Umum Syariah BUS dan Unit Usaha Syariah UUS
1.	PT. Bank Aceh Syariah
2.	PT BPD Nusa Tenggara Barat Syariah
3.	PT. Bank Muamalat Indonesia
4.	PT. Bank Victoria Syariah
5.	PT. Bank BRI Syariah
6.	PT. Bank Jabar Banten Syariah
7.	PT. Bank BNI Syariah

⁷⁶ Ibid. hal 39

⁷⁷ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2016), h. 80.

8.	PT. Bank Syariah Mandiri
9.	PT. Bank Mega Syariah
10.	PT. Bank Panin Dubai Syariah
11.	PT. Bank Syariah Bukopin
12.	PT. BCA Syariah
13.	PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional Syariah
14.	PT. Maybank Syariah Indonesia
15.	PT Bank Danamon Indonesia,
16.	PT Bank Permata
17.	PT Bank Maybank Indonesia
18.	PT Bank CIMB Niaga, Tbk
19.	PT Bank OCBC NISP, Tbk
20.	PT Bank Sinarmas
21.	PT Bank Tabungan Negara Persero, Tbk.
22.	PT BPD DKI
23.	PT BPD Daerah Istimewa Yogyakarta
24.	PT BPD Jawa Tengah
25.	PT BPD Jawa Timur, Tbk
26.	PT BPD Sumatera Utara
27.	PT BPD Sumatera Selatan dan Bangka Belitung
28.	PT BPD Sumatera Barat
29.	PT BPD Riau dan Kepulauan Riau
30.	PT BPD Jambi
31.	PT BPD Kalimantan Selatan
32.	PD BPD Kalimantan Barat
33.	PD BPD Kalimantan Timur

34.	PT BPD Sulawesi Selatan dan Sulawesi Barat
-----	--

Sumber : *Website* Otoritas Jasa Keuangan

Sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut.⁷⁸ Sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah Statistik Perbankan Syariah 18 bulan pertama sebelum ada pembaharuan dimulai Januari 2017 – Juli 2018 dan 18 bulan setelah adanya pembaharuan dimulai Juli 2018 – Desember 2019 dan data *Inflasi* dari bulan Januari 2017 – Desember 2019.

D. Variabel Penelitian dan Definisi Variabel Penelitian

Variabel penelitian adalah suatu atribut atau sifat atau nilai dari orang, obyek atau kegiatan yang mempunyai variasi tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya. Definisi operasional variabel yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Variabel Dependen Y

Variabel dependen Y dalam penelitian ini adalah Pembiayaan Properti tipe rumah tapak Bank Syariah di Indonesia. Pembiayaan properti tipe rumah tapak yaitu fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada perorangan untuk keperluan pembelian rumah tapak atau rumah tinggal yang dijual melalui *developer* atau *non developer* dan diperuntukan bukan untuk usaha, tetapi dapat juga digunakan untuk *Take Over* dan Renovasi.⁷⁹

2. Variabel Independen X

Variabel independen merupakan variabel yang mempengaruhi atau yang menjadi sebab perubahannya atau timbulnya variabel dependen Y. Variabel independen X dalam penelitian ini yaitu *Financing To value* X1 dan Tingkat *Inflasi* X2.

⁷⁸ Ibid. hal 81

⁷⁹ Ikatan Bankir Indonesia (IBI),

Kebijakan Makroprudensial adalah rasio yang dapat diberikan oleh bank kepada calon nasabah pembiayaan properti sehingga nasabah hanya harus mengeluarkan *down payment* sesuai dari sisa rasio yang diberikan bank. Data kebijakan makroprudensial dalam penelitian ini merupakan variabel *dummy*. Variabel *dummy* adalah variabel yang merepresentasikan kuantifikasi dari variabel kualitatif. Misal: jenis kelamin, pendidikan, lokasi, situasi, musim, dan kualitas. Data Kebijakan Makroprudensial yang merupakan variabel *dummy* menggunakan nilai 0 sebelum adanya perubahan kebijakan Kebijakan Makroprudensial dan nilai 1 setelah adanya perubahan kebijakan Kebijakan Makroprudensial.

Tabel 3.2
Definisi Variabel

Variabel/ Sub Variabel	konsep Variabel/ Sub Variabel	Rumus Pengukuran	Skala
Kebijakan Makroprudensial tentang <i>Financing To value X1</i>	FTV adalah angka rasio antara nilai pembiayaan yang dapat diberikan oleh bank terhadap nilai agunan berupa properti pada saat pemberian pembiayaan berdasarkan hasil penilaian terkini.	Dijadikan <i>variabel dummy</i> sebelum dan sesudah pembaharuan	Nominal
Tingkat Inflasi X2	Inflasi adalah kecenderungan dari harga harga umum untuk naik secara terus	$\frac{IHK_n - IHK_{n-1}}{IHK_{n-1}}$	Rasio

	menerus.		
Pembiayaan Properti Y	Pembiayaan properti yaitu fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada perorangan untuk keperluan pembelian rumah/tempat tinggal, apartemen, rukan yang dijual melalui <i>developer</i> atau <i>non-developer</i> dan diperuntukan bukan untuk usaha, tetapi dapat juga digunakan untuk <i>Take Over</i> dan Renovasi.	Seluruh Jumlah pembiayaan properti rumah tapak	Miliar Rupiah

E. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan melakukan analisis kuantitatif yang dinyatakan dengan angka-angka baik yang secara langsung diperoleh dari hasil penelitian ataupun data kualitatif yang diolah menjadi kuantitatif.

1. Statistik Deskriptif

Statistik deskriptif dalam penelitian pada dasarnya merupakan proses transformasi data penelitian dalam bentuk tabulasi sehingga mudah dipahami dan

diinterpretasikan. Tabulasi menyajikan ringkasan, pengaturan atau penyusunan data dalam bentuk tabel numerik dan grafik. Statistik deskriptif umumnya digunakan oleh para peneliti untuk memberikan informasi mengenai karakteristik variabel penelitian yang utama dan data demografi responden.⁸⁰

2. Asumsi Klasik

a. Uji Normalitas

Uji normalitas bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi, variabel terikat dan variabel bebas keduanya mempunyai distribusi normal atau tidak.⁸¹ Uji normalitas bisa menggunakan uji *Kolmogorov Smirnov* yaitu membandingkan distribusi data yang akan diuji normalitasnya dengan distribusi normal baku. Jika signifikansi diatas 0,05 maka berarti tidak terdapat perbedaan yang signifikan antara data yang akan diuji dengan data normal baik.⁸²

b. Uji Heteroskedastisitas

Uji heteroskedastisitas bertujuan untuk mengetahui apakah dalam model regresi terdapat kesamaan varian dalam residual satu pengamatan ke pengamatan lainnya. Model regresi yang baik adalah varian residualnya bersifat heteroskedastisitas atau tidak terjadi gejala heteroskedastisitas. Untuk mengetahui adanya gejala heteroskedastisitas dapat menggunakan uji *Rank Spearman*. Apabila nilai signifikansi $>\alpha = 0,05$ 5%, maka dapat dikatakan model regresi tidak mengandung heteroskedastisitas.

⁸⁰ V. Wiratna Sujarweni, *Metodologi Penelitian Bisnis & Ekonomi* (Yogyakarta: Pustaka Baru Press, 2015), h. 225

⁸¹ Ibid. h 110

⁸² Imam Ghazali, *Aplikasi Analisis Multivariate Program SPSS*, (Semarang: Badan Penerbit UNIV. Diponegoro, 2006). h. 160-165

c. Uji Autokorelasi

Uji autokorelasi bertujuan untuk mengetahui ada tidaknya korelasi antara variabel pengganggu pada periode tertentu dengan variabel sebelumnya. Untuk data *timeseries* autokorelasi sering terjadi. Tetapi untuk data yang sampelnya *cross section* jarang terjadi karena variabel pengganggu satu berbeda dengan yang lain. Beberapa kriteria mendeteksi uji autokorelasi dengan menggunakan nilai Durbin Watson dengan kriteria jika:⁸³

- 1) Angka D-W di bawah -2 berarti ada autokorelasi positif.
- 2) Angka D-W di antara -2 dan +2 berarti tidak ada autokorelasi.
- 3) Angka D-W di atas +2 berarti autokorelasi negatif.

d. Uji Multikolinieritas

Uji multikolinieritas diperlukan untuk mengetahui ada tidaknya variabel independen yang memiliki kemiripan antar variabel independen dalam suatu model. Kemiripan antar variabel independen akan mengakibatkan korelasi yang sangat kuat. Selain itu uji ini juga untuk menghindari kebiasaan dalam proses pengambilan keputusan mengenai pengaruh pada uji parsial masing-masing variabel independen terhadap variabel dependen. Jika VIF yang dihasilkan diantara 1-10 maka tidak terjadi multikorelasi.⁸⁴

⁸³ V. Wiratna Sujarweni, *Metodologi Penelitian Bisnis & Ekonomi* (Yogyakarta: Pustaka Baru Press, 2015), h. 226

⁸⁴ *Ibid* hal 159

3. Regresi Linier Berganda

Analisis data yang digunakan adalah regresi linier berganda. Analisis regresi linier digunakan peneliti apabila peneliti bermaksud meramalkan bagaimana keadaan naik-turunnya variabel dependen, bila dua atau lebih variabel independen sebagai faktor prediktor dimanipulasi dinaik-turunkan nilainya, analisis regresi linier berganda dilakukan bila jumlah variabel independennya minimal dua :

a. Uji Parsial t

Uji t adalah pengujian koefisien regresi parsial individual yang digunakan untuk mengetahui apakah variabel independen X secara individual mempengaruhi variabel dependen Y. Cara menentukan diterima atau tidaknya hipotesis maka kriterinya adalah sebagai berikut:

- 1) Jika $-t \text{ tabel} < t \text{ hitung} < t \text{ tabel}$ maka H_0 diterima
- 2) Jika $t \text{ hitung} < -t \text{ tabel}$ dan $t \text{ hitung} > t \text{ tabel}$ maka H_0 ditolak.

b. Uji Simultan F

Uji hipotesis yang dilakukan pada penelitian ini menggunakan uji secara simultan atau uji F. Uji F adalah pengujian signifikansi persamaan yang digunakan untuk mengetahui seberapa besar pengaruh variabel bebas secara bersama-sama terhadap variabel tidak bebas.

- 1) Jika $F \text{ hitung} < F \text{ tabel}$ maka H_0 diterima
- 2) Jika $F \text{ hitung} > F \text{ tabel}$ maka H_0 ditolak⁸⁵

⁸⁵ Ibid hal 159

c. Uji Koefisien Determinasi

Koefisien Determinasi yang dinotasikan dengan R^2 merupakan suatu ukuran yang penting dalam regresi. Determinasi R^2 mencerminkan kemampuan variabel dependen. Tujuan analisis ini adalah untuk menghitung besarnya pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen. Nilai R^2 menunjukkan seberapa besar proporsi dari total variabel tidak bebas yang dapat dijelaskan oleh variabel penjelasnya. Semakin tinggi R^2 maka semakin besar proporsi dari total variasi variabel dependen yang dapat dijelaskan oleh variabel independen.⁸⁶



⁸⁶ Ibid.hal.164

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Deskripsi Data

1. Analisis Deskriptif

Statistik deskriptif berusaha untuk menggambarkan berbagai karakteristik data yang berasal dari suatu sampel.⁸⁷ Statistik deskriptif ini dipelajari agar memudahkan dan lebih cepat untuk memahami cara menyajikan dan mengumpulkan sebuah data penelitian ini. Analisis deskriptif yang dilakukan penelitian ini untuk menganalisis adalah seluruh Bank umum syariah dan Unit usaha syariah seluruh Indonesia dalam runtun periode 2017-2019. Adapun variabel variabel dari penelitian kali ini adalah Pembiayaan properti, Kebijakan Makroprudensial dan Tingkat Inflasi. Berikut adalah hasil uji statistik deskriptif dari variabel diatas yang diolah menggunakan SPSS 23.

Tabel 4.1

Data Statistik Deskriptif

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
Kebijakan Makroprudensial Nominal	36	0	1	,50	,507
Tingkat Inflasi%	36	,01	1,09	,2564	,24328
Pembiayaan Properti Miliar	36	51181	81215	66216,61	9246,737
Valid N listwise	36				

Sumber : Data diolah tahun 2021

⁸⁷ Ibid. h 113

Hasil pengolahan dari tabel diatas menunjukkan bahwa terdapat 36 sampel dari setiap variabel penelitian. Variabel pertama yaitu kebijakan makroprudensial yang disajikan dalam bentuk *dummy* memiliki nilai minimum sebesar 0 dan maksimum sebesar 1, karena memang angka *dummy* yang digunakan adalah 0 untuk periode sebelum adanya perbaharuan Kebijakan makroprudensial dan 1 untuk periode setelah adanya perbaharuan. Dan melihat data diatas nilai rata rata nya adalah 0,50 dengan standard deviasi sebesar 0,507.

Variabel selanjutnyadalam penelitian ini adalah Tingkat inflasi dimana tingkat inflasi mencerminkan apabila tingkat inflasi tinggi maka permintaan pembiayaan properti rendah, nilai minimum variabel tingkat inflasi adalah 0,1% pada tahun 2017 bulan juli dan nilai maksimum nya adalah 1,09 pada tahun 2017 bulan januari. Standard deviasi variabel tingkat inflasi ini adalah sebesar 0,24328 yang juga menyatakan bahwa nilai semua datanya adalah sama.

Variabel terakhir adalah variabel pembiayaan properti dimana pembiayaan properti menunjukan bahwa nilai terendah sebesar 51.181 miliar rupiah pada januari 2017 dan nilai tertinggi sebesar 81.215 miliar rupiah pada bulan desember 2019. Rata rata mean pembiayaan properti ini sejak januari 2017 sampai desember 2019 yaitu sebesar 66.216,61 miliar rupiah. Sedangkan standard deviasinya adalah 9246,737 yang menyatakan bahwa nilai semua adalah bervariasi.

2. Hasil Uji Asumsi Klasik

Uji asumsi klasik terdiri dari beberapa uji yaitu uji normalitas, uji heterokedasitas, uji autokorelasi. Uji ini mempunyai tujuan untuk mengetahui apakah terdapat penyimpangan asumsi klasik dan agar mendapatkan hasil penelitian yang baik dan dapat dipercaya.

a. Uji Normalitas

Uji normalitas memiliki tujuan untuk menguji apakah model penelitian regresi, variabel dependen dan variabel independen keduanya mempunyai distribusi data yang normal atau tidak. Data yang baik dan layak digunakan adalah data yang memiliki distribusi secara normal. Sehingga hasil analisis terhadap uji normalitas terhadap nilai residual dari persamaan regresi disajikan dalam tabel berikut:

Tabel 4.2

Hasil Uji Normalitas

		Unstandardized Residual
N		36
Normal Parameters ^a	Mean	,0000000
	Std. Deviation	,3547,02268784
Most Extreme Differences	Absolute Positive	,080
	Negative	,080
Test Statistic		-,074
Asymp. Sig. 2-tailed		,200 ^{c,d}

a. Test distribution is Normal.

b. Calculated from data.

c. Lilliefors Significance Correction.

d. This is a lower bound of the true significance.

Sumber : Data diolah tahun 2021

Berdasarkan hasil dari uji normalitas diatas dengan menggunakan metode *one sample*

Kolmogorov-smirnov menunjukkan bahwa nilai residual dari variabel dependen dan variabel independen pada jumlah sampel sebesar 36 adalah 0,200. Dengan demikian data dari penelitian diatas terdistribusi secara normal karena nilai residualnya lebih dari signifikansi sebesar 0,05 atau dengan kata lain $0,200 > 0,05$ sehingga model regresi dapat digunakan untuk pengajuan hipotesis.

b. Uji Heteroskedastistas

Uji heteroskedastistas ini bertujuan untuk mengetahui apakah terdapat persamaan varian dalam residual satu pengamatan ke pengamatan lain nya. Adapun hasil penelitian nya disajikan dalam tabel sebagai berikut :

Tabel 4.3
Hasil Uji Heteroskedastistas

		Kebijakan Makroprudensial	Tingkat Inflasi	Unstandardized Residual
Spearman's rho	Kebijakan Makroprudensial	1,000	-,0262	,016
	Correlation Coefficient	.	,122	,926
	Sig. 2-tailed	36	36	36
Tingkat Inflasi	Kebijakan Makroprudensial	-,262	1,000	-,230
	Correlation Coefficient	,122	.	,177
	Sig. 2-tailed			

	N	36	36	36
Unstandardized Residual	Correlation Coefficient	,016	-,230	1,000
	Sig. 2-tailed	,926	,177	.
	N	36	36	36

Sumber : Data diolah tahun 2021

Hasil dari pengujian menggunakan uji *Rank Spearman* maka hasil yang didapatkan adalah output yang signifikansi atau Sig.2-tailed dimana variabel Kebijakan Makroprudensial sebesar 0,926 dan variabel tingkat inflasi sebesar 0,177. Dimana menurut aturan jika variabel independen diatas 0,05 atau lebih besar dar 0,05 maka dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat masalah atau heterokedastisitas.

c. Uji Autokorelasi

Uji autokorelasi ini bertujuan untuk dapat mengetahui apakah ada atau tidaknya korelasi antara variabel pengganggu pada periode tertentu dengan variabel sebelumnya. Adapun hasil pengolahan data uji autokorelasi adalah sebagai berikut:

Tabel 4.4

Hasil Uji Autokorelasi Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	,924 ^a	,853	,844	3652,927	,952

a. Predictors: Constant, Tingkat Inflasi, Kebijakan Makroprudensial

b. Dependent Variabel: Pembiayaan Properti

Sumber : Data diolah tahun 2021

berdasarkan dari hasil penelitian tabel diatas dimana nilai *Durbin Watson* adalah sebesar 0,952 dimana seperti diketahui bahwa dalam mendeteksi autokorelasi dengan menggunakan *Durbin Watson* maka mempunyai kriteria sebagai berikut :

- 1) Angka *Durbin Watson* dibawah -2 berarti ada autokorelasi positif.
- 2) Angka *Durbin Watson* diantara -2 dan +2 berarti tidak ada autokorelasi.
- 3) Angka *Durbin Watson* diatas +2 berarti adanya autokorelasi negatif.

Berdasarkan dari kriteria diatas dapat dilihat bahwasanya nilai *Durbin Watson* dari penelitian ini adalah sebesar 0,952 yang berarti berada di antara nilai -2 dan +2 sehingga dapat disimpulkan bahwasanya penelitian ini terbebas dari adanya autokorelasi.

d. Uji Multikolinieritas

Uji Multikolinieritas merupakan uji yang diperlukan untuk mengetahui apakah ada atau tidaknya variabel yang memiliki kemiripan antar variabel independen dalam suatu model. Adapun hasil dari uji tersebut adalah sebagai berikut:

Tabel 4.5
Hasil Uji Multikolinieritas

Model		Collinearity Statistics	
		Tolerance	VIF
1	Constant		
	Kebijakan Makroprudensial	,886	1,128
	Tingkat Inflasi	,886	1,128

Sumber : Data diolah tahun 2021

Berdasarkan hasil uji penelitian diatas dimana menunjukkan bahwa tidak adanya gejala multikolinieritas yang terjadi antara masing masing variabel independen. Hal ini dapat dilihat dari nilai tolerance yang dibawah 0,1 dan tidak ada nilai dari VIF yang lebih dari 10, maka hal ini dapat disimpulkan bahwa tidak adanya multikolinieritas yang terjadi antar variabel.

3. Regresi Linier Berganda

Dalam penelitian regresi linier berganda memiliki tujuan untuk mengetahui apakah ada pengaruh antara variabel independen dan variabel dependen dengan skala pengukuran atau rasio dalam satu persamaan linier. Dalam penelitian ini digunakan analisis regresi linier berganda yang datanya diolah menggunakan SPSS 23.

a. Uji Hipotesis Secara Parsial t

Uji parsial t adalah uji yang dilakukan untuk mengetahui pengaruh variabel yang terdiri dari kebijakan makroprudensial dan tingkat inflasi terhadap pembiayaan properti bank syariah diindonesia. Dimana hasil dari penelitian ini

mendapatkan t_{tabel} yaitu sebesar 2.03011 dengan taraf signifikansinya adalah sebesar 5%. Hal ini dapat dicari dengan menggunakan cara sebagai berikut:

$$df = n - k$$

$$df = 36 - 3 = 33$$

Nilai n adalah jumlah data penelitian, dan k adalah jumlah variabel penelitian baik dependen maupun independen. Didapatkan nilai df sebesar 35 dan taraf signifikansinya 0,025, maka t hitung dapat dilihat dari hasil uji yang telah dilakukan menggunakan SPSS 23 berikut:

Tabel 4.6
Persamaan Regresi Linier Berganda
Coefficients^a

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	T	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
Constant	62028,115	1252,091		49,540	,000
Kebijakan Makroprudensial	14202,390	1293,285	,779	10,982	,000
Tingkat Inflasi	-11360,474	2695,755	-,299	-4,214	,000

a. Dependent Variabel: Pembiayaan Properti

Sumber : Data diolah tahun 2021

Pada prinsipnya model regresi linier berganda merupakan model yang parameter nya linier dan secara kuantitatif dapat digunakan untuk menganalisis pengaruh suatu variabel independen. Regresi linier berganda dalam penelitian ini digunakan untuk dapat

mengetahui apakah ada pengaruh kebijakan makroprudensial dan tingkat inflasi terhadap pembiayaan properti bank syariah khususnya dalam properti rumah tapak. Formulasi persamaan regresi linier berganda adalah sebagai berikut :

$$Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + e$$

berdasarkan data yang dihasilkan dari uji yang dilakukan menggunakan SPSS 23 dalam kolom coefficients, maka diperoleh model regresi linier berganda sebagai berikut :

$$Y = 62028,115 + 14202,390X_1 - 11360,474X_2$$

Dari persamaan regresi linier berganda diatas dapat disimpulkan atau diartikan sebagai berikut:

- 1) Hipotesis pertama menyatakan bahwasanya kebijakan makroprudensial berpengaruh positif signifikan terhadap pembiayaan properti bank syariah. Dimana berdasarkan analisis data pengujian H_1 menunjukkan bahwasanya t_{hitung} lebih besar dibandingkan t_{tabel} yaitu sebesar $10,982 > 2,03452$. probabilitas kesalahan $0,000 < 0,05$, dengan demikian angka tersebut menunjukkan nilai yang signifikan yang artinya terdapat pengaruh antara kebijakan makroprudensial terhadap pembiayaan properti bank syariah. Dan pernyataan hipotesis pertama diterima dan berpengaruh positif sebesar 14202,390 artinya jika kebijakan makroprudensial diperbaharui maka permintaan pembiayaan properti akan meningkat juga.
- 2) Hipotesis kedua menyatakan bahwasanya tingkat inflasi berpengaruh negatif terhadap pembiayaan properti bank syariah khususnya properti rumah tapak. Dimana berdasarkan analisis data pengujian H_2 menunjukkan bahwasanya t_{hitung}

mempunya nilai negatif sebesar -4,214, dimana profitabilitas kesalahannya sebesar $0,000 < 0,05$, dari data tersebut menunjukkan nilai yang signifikan yang artinya terdapat pengaruh negative antara tingkat inflasi terhadap pembiayaan properti bank syariah di Indonesia khususnya rumah tapak. Pengaruh negatif sebesar -11360,474 yang artinya semakin tinggi tingkat inflasi maka akan mempengaruhi jumlah permintaan akan pembiayaan.

b. Uji Hipotesis secara simultan f

Uji f digunakan dalam penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apakah ada pengaruh secara bersama-sama antara variabel independen yang terdiri dari kebijakan makroprudensial dan tingkat inflasi terhadap variabel dependen yaitu pembiayaan properti bank syariah di Indonesia. Adapun hasil dari uji f yang dilakukan menggunakan SPSS 23 adalah sebagai berikut:

Tabel 4.7

Hasil Uji F
ANOVA^a

Model	Sum of Squares	Df	Mean Square	F	Sig.
Regression	2552227058,373	2	1276113529,186	95,633	,000 ^b
Residual	440347948,183	33	13343877,218		
Total	2992575006,556	35			

a. Dependent Variabel: Pembiayaan Properti

b. Predictors: Constant, Tingkat Inflasi, Kebijakan Makroprudensial

Sumber : Data diolah tahun 2021

Dari hasil yang telah didapatkan bahwasanya terdapat nilai signifikansi sebesar 0,000 atau lebih

rendah dibanding 0,05 yang berkesimpulan bahwa H_0 ditolak dan H_a diterima sehingga kesimpulannya adalah terdapat pengaruh yang signifikan antara kebijakan makroprudensial dan tingkat inflasi terhadap pembiayaan properti bank syariah di Indonesia khususnya properti rumah tapak.

Sehingga dapat dilihat pula dari f hitung dimana bila dibandingkan dengan f tabel nilai dari f hitung lebih besar dibandingkan f tabel dimana nilai f hitung adalah sebesar 95,633 sedangkan f tabel adalah 3,28 dimana f hitung lebih besar dibandingkan f tabel $95,633 > 3,28$. Jadi dari hasil analisis diatas maka dapat disimpulkan terdapat pengaruh antara variabel bebas terhadap variabel terikat.

c. Koefisien Determinasi

Koefisien determinasi ini dilakukan untuk mengetahui nilai pengaruh antar variabel dimana tujuan analisis ini adalah untuk menghitung besarnya pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen. Hasil uji koefisien determinasi dapat dilihat sebagai berikut:

Tabel 4.8

Koefisien Determinasi

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	,924 ^a	,853	,844	3652,927	,952

a. Predictors: Constant, Tingkat Inflasi, Kebijakan Makroprudensial

b. Dependent Variabel: Pembiayaan Properti

Sumber : Data diolah tahun 2021

Dari hasil uji analisis diatas yang menggunakan SPSS 23 besar dari Adjusted R Square sebesar 0,844, dimana ini menunjukkan bahwasanya variabel kebijakan makroprudensial dan tingkat inflasi memiliki nilai persentase sebesar 84,4% terhadap pembiayaan properti bank syariah khususnya rumah tapak. dimana hasil ini diambil dari Adjusted R Square karena penelitian ini menggunakan 3 variabel dan sisanya 15,6% dipengaruhi oleh variabel atau faktor lain diluar penelitian ini.

B. Pembahasan

Hasil penelitian yang telah dilakukan menggunakan uji - uji diatas dan lalu menganalisanya, berikut ini merupakan ringkasan dari hasil hasil pengujian atas variabel – variabel pebelitian ini agar lebih mudah dipahami. Hasil dari pengujian nya adalah sebagai berikut :

Tabel 4.9
Kesimpulan Hasil Penelitian

No	Instrumen	Uji Regresi	Hipotesis	Kesimpulan
1.	Kebijakan Makroprudensial	10,982	H ₁ diterima	Kebijakan Makroprudensial berpengaruh positif terhadap pembiayaan properti bank syariah
	Tingkat Inflasi	-4,214	H ₂ diterima	Tingkat Inflasi berpengaruh negatif terhadap pembiayaan properti bank syariah

1. Pengaruh Kebijakan Makroprudensial terhadap pertumbuhan pembiayaan properti bank syariah

Pengujian hipotesis pada kebijakan makroprudensial dengan menggunakan variabel *dummy* mendapatkan hasil analisis data yang dapat disimpulkan bahwasanya terdapat pengaruh yang positif pada variabel kebijakan makroprudensial terhadap pertumbuhan pembiayaan properti bank syariah khususnya rumah tapak/tinggal di Indonesia. Dimana hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian yang telah dilakukan oleh Neneng Ella Fauziyyah dimana menyatakan bahwasanya kebijakan makroprudensial atau *Financing To value* ini berpengaruh signifikan dan positif terhadap pertumbuhan pembiayaan properti.⁸⁸

Hasil penelitian ini sejalan dengan teori permintaan yang peneliti cantumkan dimana dinyatakan bahwasanya permintaan seorang konsumen salah satunya adalah bergantung pada harga barang itu sendiri. Hal ini dapat disimpulkan bahwa apabila suatu harga barang mengalami kenaikan maka akan menurunkan minat konsumen untuk membeli barang tersebut. Tetapi apabila barang tersebut mengalami penurunan maka konsumen akan lebih tertarik melakukan transaksi dimana hal ini akan menyebabkan permintaan akan suatu barang itu akan semakin naik.

Pada tahun 2015 sampai 2017 pertumbuhan pembiayaan properti dinilai melemah sehingga Bank Indonesia membuat kebijakan pembaharuan kebijakan makroprudensial pada tahun 2015 akan tetapi hal ini dinilai masih kurang efektif dan berpengaruh terhadap pertumbuhan pembiayaan properti. Hal ini sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh Neneng Ella Fauziyyah

⁸⁸ Neneng Ella Fauziyyah, "Analisis dampak kebijakan pelonggaran *Financing To value* (ftv) terhadap penyaluran pembiayaan properti di perbankan syariah dalam kerangka kebijakan makroprudensial" uin sunan kalijaga, yogyakarta, 2016

yang menyebutkan bahwa disaat kebijakan di perbaharui perekonomian dalam negeri sedang melambat sehingga tidak adanya pengaruh peningkatan pertumbuhan pembiayaan properti dikarenakan respon masyarakat yang kurang dan pertumbuhan pembiayaan pada saat itupun sedang melambat.

Pembaharuan lanjutan yang di lakukan Bank Indoneisa pada tahun 2018 mulai berdampak dengan meningkatnya pertumbuhan pembiayaan properti. Dengan adanya pembaharuan kebijakan makroprudensial ini pertumbuhan KPR pada tahun 2016 sebesar 7,7% meningkat menjadi 13% - 14% pada akhir tahun 2018. Dengan diimplementasikan nya kebijakan ini membuat permintaan akan pembiayaan properti meningkat, hal ini karena kemudahan masyarakat dalam memiliki hunian dengan biaya murah. Berdasarkan data Statistik Perbankan Syariah, pada desember 2016 sebesar 51.195 miliar rupiah sedangkan pada desember 2019 pembiayaan rumah tapak/tinggal meningkat sebesar 81.410 miliar rupiah.

2. Pengaruh Tingkat Inflasi Terhadap Pertumbuhan Pembiayaan Properti Bank Syariah

Pengujian hipotesis tingkat inflasi mendapatkan hasil analisis yang membuktikan bahwa tingkat inflasi berpengaruh negatif terhadap pembiayaan properti bank syariah khususnya rumah tapak/tinggal. Dimana nilai dari koefisien dari uji yang dilakukan sebesar -11360,474 dan nilai t_{hitung} sebesar -4,214. Hasil penelitian ini sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh Linda Sri Anisa dimana disebutkan bahwasanya tingkat inflasi berpengaruh negatif signifikan terhadap pertumbuhan pembiayaan.⁸⁹

⁸⁹ Linda Sri Anisa, Analisis Pengaruh Dana Pihak Ketiga, *Non Performing Fianancing* dan Inflasi terhadap pembiayaan murabahah Bank Umum Syariah

Disaat tingkat inflasi mengalami peningkatan yang signifikan maka barang yang akan menjadi objek transaksi akan mengalami peningkatan harga sehingga masyarakat akan lebih selektif dalam melakukan pembiayaan dan permintaan akan pembiayaan properti khususnya rumah tapak akan mengalami penurunan.

Akan tetapi penelitian ini tidak sejalan dengan penelitian yang dilakukan Arief Rahman dimana dalam penelitiannya menyimpulkan bahwasanya tingkat inflasi memiliki pengaruh signifikan positif terhadap pembiayaan syariah⁹⁰, akan tetapi penelitian yang dilakukan arif sedikit memiliki perbedaan dengan penelitian yang dilakukan penelitian kali ini, perbedaan terletak pada jenis pembiayaan nya dimana pada penelitian kali ini berfokus pada pembiayaan properti sehingga bila melihat dari hasil uji yang dilakukan dan penelitian yang dilakukan sebelumnya yang dilakukan oleh Linda dimana tingkat inflasi berpengaruh negatif dikarenakan bila tingkat inflasi terus melambung tinggi hal ini akan membuat masyarakat lebih menahan uangnya untuk kegiatan konsumsi sehingga hal ini akan menurunkan permintaan pembiayaan properti rumah tapak/ tinggal.

diindonesia. (Jurnal manajemen perbankan syariah, Politeknik Ganesha Bandung, Bandung 2018)

⁹⁰ Arief Rahman, Analisis Pengaruh Tingkat Inflasi Terhadap Pertumbuhan Pembiayaan Syariah 2004-2013. (*Jurnal of Economic and Enterpreunership* Program Studi Agribisnis Politeknik Sukabumi Vol 1 No 1, 2018)

3. Pandangan Perspektif Ekonomi Islam Terhadap Pengaruh Kebijakan Makroprudensial dan Tingkat Inflasi Terhadap Pertumbuhan Pembiayaan Properti Bank Syariah di Indonesia

- a. Pandangan Perspektif Ekonomi Islam Terhadap Pengaruh Kebijakan Makroprudensial Terhadap Pertumbuhan Pembiayaan Properti Bank Syariah di Indonesia

Kebijakan pembaharuan dari kebijakan makroprudensial ini dengan menurunkan *down payment* hal ini mampu menjadikan masyarakat lebih tertarik untuk membeli rumah dengan biaya awal yang murah sehingga permintaan properti pun akan semakin naik karena berbagai kalangan masyarakat dapat memiliki rumah dengan biaya awal yang murah. Kebijakan makroprudensial ini mempunyai dasar tujuan untuk menjaga kestabilan sistem keuangan. Secara spesifik digunakan untuk mencegah terjadinya risiko sistematis dan memperkuat daya tahan sistem keuangan dari adanya krisis.

Karena hal ini mendorong Bank Indonesia untuk terus memperbaharui kebijakan makroprudensial dengan cara memperketat *Financing To value* untuk bank syariah pada pembiayaan properti dan kendaraan bermotor, dimana hal ini dilakukan guna untuk menjaga kestabilan harga properti. Kebijakan makroprudensial memang dirasa cukup efektif untuk mengontrol pertumbuhan akan pembiayaan khususnya pada pembiayaan properti dengan memberikan dampak yang positif sesuai dengan harapan dan mampu mengontrol pertumbuhan pembiayaan properti dengan efektif.

Hal ini sesuai dengan firman Allah dalam surat An Nur ayat 55 mengenai kebijakan yang dikeluarkan

oleh pemerintah guna memberikan dampak positif kepada masyarakat seperti dibawah ini :

وَعَدَ اللَّهُ الَّذِينَ آمَنُوا مِنْكُمْ وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ لَيَسْتَخْلِفَنَّهُمْ فِي الْأَرْضِ كَمَا اسْتَخْلَفَ الَّذِينَ مِنْ قَبْلِهِمْ وَلَيُمَكِّنَنَّ لَهُمْ دِينَهُمُ الَّذِي ارْتَضَى لَهُمْ وَلَيُبَدِّلَنَّهُمْ مِنْ بَعْدِ خَوْفِهِمْ أَمْنًا يَعْبُدُونَنِي لَا يُشْرِكُونَ بِي شَيْئًا وَمَنْ كَفَرَ بَعْدَ ذَلِكَ فَأُولَئِكَ هُمُ الْفَاسِقُونَ

“Allah telah menjanjikan kepada orang-orang di antara kamu yang beriman dan yang mengerjakan kebajikan, bahwa Dia sungguh, akan menjadikan mereka berkuasa di bumi, sebagaimana Dia telah menjadikan orang-orang sebelum mereka berkuasa, dan sungguh, Dia akan meneguhkan bagi mereka dengan agama yang telah Dia ridai. Dan Dia benar-benar mengubah (keadaan) mereka, setelah berada dalam ketakutan menjadi aman sentosa. Mereka (tetap) menyembah-Ku dengan tidak mempersekutukan-Ku dengan sesuatu apa pun. Tetapi barangsiapa (tetap) kafir setelah (janji) itu, maka mereka itulah orang-orang yang fasik.”

Dari ayat tersebut menjelaskan bahwasanya kebijakan yang diambil harus lah memberikan manfaat dan menjadikan adil bagi masyarakat yang menggunakan kebijakan tersebut.

Pembiayaan properti dengan *down payment* yang murah akan menarik minat masyarakat untuk bertransaksi melakukan pembiayaan rumah tapak karena rumah merupakan kebutuhan yang sangat diperlukan masyarakat selain menjadi tempat tinggal hal ini juga menjadi hak dasar seluruh rakyat Indonesia atas hak nya untuk mendapatkan perlindungan dari pemerintah mengenai keadilan

social bagi seluruh rakyat indonesia, hal ini sesuai dengan ayat al-qur'an Surat An-Nahl ayat 80 :

وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا وَجَعَلَ لَكُمْ مِنْ جُلُودِ الْأَنْعَامِ بُيُوتًا تَسْتَخِفُّونَهَا يَوْمَ ظَعْنِكُمْ وَيَوْمَ إِقَامَتِكُمْ ۖ وَمِنْ أَصْوَابِهَا وَأَوْبَارِهَا وَأَشْعَارِهَا أَثَاءًا وَمَتَاعًا إِلَىٰ حِينٍ

Dan Allah menjadikan rumah-rumah bagimu sebagai tempat tinggal dan Dia menjadikan bagimu rumah-rumah (kemah-kemah) dari kulit hewan ternak yang kamu merasa ringan (membawa)nya pada waktu kamu bepergian dan pada waktu kamu bermukim dan (dijadikan-Nya pula) dari bulu domba, bulu unta, dan bulu kambing, alat-alat rumah tangga dan kesenangan sampai waktu (tertentu).⁹¹

Melihat ayat diatas dimana seluruh rakyat Indonesia berhak akan pembiayaan properti terkhusus rumah tapak/ rumah tinggal hal ini dapat dilakukan dengan melakukan pembiayaan properti khususnya rumah tapak/ tinggal untuk mendapatkan rumah sesuai dengan keinginan, masyarakat juga secara tidak langsung sedang melaksanakan investasi dikarenakan hampir jarang sekali harga hunian rumah akan turun.

- b. Pandangan Perspektif Ekonomi Islam Terhadap Pengaruh Kebijakan Makroprudensial Terhadap Pertumbuhan Pembiayaan Properti Bank Syariah di Indonesia

Terjadinya inflasi dikarenakan peredaran uang dimasyarakat terlalu banyak sehingga harga barang pun secara berangsur akan meningkat. Hal ini diakibatkan disaat tingkat inflasi tidak terkendali atau tinggi banyak masyarakat yang akan menyimpan uangnya hanya untuk keperluan keperluan yang sangat penting

⁹¹ Departemen Agama, Al-Qur'an dan Terjemah, CV. Pustaka Agung Harapan, Jakarta : 2006

sehingga permintaan akan pembiayaan properti bukanlah menjadi pilihan utama. Akan tetapi bila keadaan inflasi stabil dan mampu diangka yang tergolong inflasi ringan maka hal ini mampu menarik minat masyarakat untuk melakukan transaksi pembiayaan properti sehingga akan menaikkan pertumbuhan pembiayaan properti bank syariah khususnya rumah tapak/tinggal, karena rumah adalah hal mendasar dan suatu kebutuhan yang masyarakat perlukan sebagai tempat berteduh dan tempat tinggal. Umumnya, dalam hukum permintaan, ketika harga barang naik saat terjadi inflasi, maka permintaan barang akan turun. Hal ini sesuai juga dengan teori permintaan dari Ibnu Taimiyah dimana bila inflasi terjadi terus menerus maka objek transaksi yang akan dijadikan alat transaksi akan mengalami kenaikan harga yang sangat signifikan dimana hal inilah yang akan menurunkan minat masyarakat untuk melakukan permintaan akan pembiayaan. Istilah inflasi tidak pernah tersurat dalam Al-Qur'an maupun hadis. Inflasi merupakan permasalahan masyarakat modern, timbul karena beberapa sebab, antara lain keinginan masyarakat untuk mengkonsumsi secara berlebih. Jauh sebelum timbulnya masalah inflasi, dalil-dalil Al-Qur'an dan hadis telah memberikan petunjuk. Dalam rangka menjelaskan pada dasarnya manusia sangat mencintai materi, antara lain ditunjukkan dalam QS Ali Imran :14

زَيْنَ لِلنَّاسِ حُبُّ الشَّهَوَاتِ مِنَ النِّسَاءِ وَالْبَنِينَ وَالْقَنَاطِيرِ
 الْمُقَنْطَرَةِ مِنَ الذَّهَبِ وَالْفِضَّةِ وَالْخَيْلِ الْمُسَوَّمَةِ وَالْأَنْعَامِ
 وَالْحَرْثِ ۗ ذَٰلِكَ مَتَاعُ الدُّنْيَا ۗ وَاللَّهُ عِنْدَهُ حُسْنُ الْمَاٰبِ

“Dijadikan terasa indah dalam pandangan manusia cinta terhadap apa yang diinginkan, berupa perempuan-perempuan, anak-anak, harta benda yang bertumpuk dalam bentuk emas dan perak, kuda pilihan, hewan ternak dan sawah ladang. Itulah kesenangan

hidup di dunia, dan di sisi Allah-lah tempat kembali yang baik”

Akan tetapi dalam pelaksanaannya meskipun dalam inflasi properti rumah tinggal ini selalu mengalami kenaikan tiap tahunnya hal ini terjadi karena setiap tahunnya pertumbuhan pembangunan terus meningkat disamping lahan yang terus tergerus sehingga permintaan akan pembiayaan properti akan terus menurun seiring inflasi yang terjadi dan harga pasar properti yang memang tiap tahunnya terus menerus meningkat.



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis data dan pembahasan pada variabel variabel yang mempengaruhi pertumbuhan pembiayaan properti bank syariah diindonesia, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Kebijakan Makroprudensial berpengaruh positif terhadap pertumbuhan pembiayaan properti bank syariah diindonesia khususnya rumah tapak/tinggal. Hal ini dapat dijadikan sebuah gambaran bahwasanya kebijakan makroprudensial bila selalu diperhatikan dan diperbaharui maka akan diikuti dengan tumbuh pesatnya akan permintaan pembiayaan rumah tapak/tinggal, namun bila kebijakan ini diperketat kembali dan tidak menguntungkan bagi masyarakat maka permintaan akan pembiayaan properti akan menurun.
2. Tingkat Inflasi berpengaruh negatif signifikan terhadap pertumbuhan pembiayaan properti bank syariah diindonesia khususnya rumah tapak/tinggal. Hal ini dikarenakan disaat peningkatan inflasi yang tidak terkendali maka barang yang dijadikan objek transaksi akan mengalami peningkatan sehingga akan menurunkan minat masyarakat untuk melakukan transaksi pembiayaan yang bukan menjadi prioritas utamanya dikarenakan banyak masyarakat yang akan menahan uangnya untuk berjaga jaga dan memenuhi kebutuhan sehari hari bila harga barang terus melonjak, akan tetapi pertumbuhan pembiayaan akan signifikan disaat tingkat inflasi stabil dan hal ini akan mendukung masyarakat untuk melakukan transaksi pembiayaan properti khususnya rumah tapak dikarenakan rumah merupakan hal dasar yang diperlukan masyarakat.

B. Rekomendasi

Berdasarkan dari hasil kesimpulan diatas maka peneliti memberikan beberapa saran dan masukan yang perlu diperhatikan kembali sebagai berikut :

1. Bagi pemerintah maupun Bank Indonesia yang merupakan instansi yang memiliki wewenang untuk membuat dan memperbaharui dari kebijakan makroprudensial diharapkan mampu terus berupaya meningkatkan standard dalam pembaharuan kebijakan kedepan nya sehingga mampu lebih optimal kembali dalam mendukung pertumbuhan pembiayaan properti baik di bank syariah maupun bank konvensional, terlebih kembali saat ini Indonesia sudah masuk kedalam perekonomian dan perdagangan bebas yang dimana akan sangat berdampak pada sistem perekonomian Indonesia kedepan nya. Bagi pemerintah Diharapkan pemerintah dan instansi pemerintah lainnya juga lebih memperhatikan dan mendukung industri perbankan syariah khususnya di sector pembiayaan properti bank syariah sehingga pembiayaan properti bank syariah mampu bersaing dengan kredit properti bank bank konvensional karena saat ini pembiayaan properti masih tertinggal jauh dengan bank bank konvensional.
2. Bagi lembaga perbankan syariah, diharapkan lebih mampu meningkatkan kualitas dalam setiap produk maupun pelayanan yang akan dikeluarkan serta lebih mengoptimalkan pemasaran bank syariah agar lebih menjadi kompetitif dimasyarakat umum khusus nya dinegara Indoneisa yang mayoritas umatnya adalah agama islam. Dan diharapkan Bank Syariah lebih up to date dalam penyampaian informasi yang dapat menjadi satu daya tarik tersendiri bagi masyarakat untuk menggunakan produk produk yang dikeluarkan Bank Syariah.
3. Bagi penulis maupun peneliti selanjutnya diharapkan mampu mencari pembaharuan kebijakan kebijakan

terbaru dari bank Indonesia terkhusus dari Kebijakan Makroprudensial ini dan peneliti selanjutnya juga dapat menambah variabel variabel yang lain sehingga dapat mempengaruhi pertumbuhan pembiayaan properti dengan variabel kebijakan makroprudensial terbaru sebagai variabel utama sehingga bisa mendapatkan hasil yang lebih maksimal, menyeluruh dan mampu dipahami oleh penulis penulis selanjutnya.



DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdul Rahman Sulaeman, dkk, *Ekonomi Makro*, Medan : Yayasan Kita Menulis, 2020
- Adiwarman A. Karim, *Ekonomi Makro Islam*, Jakarta : PT Grafindo Persada, 2008
- Ascarya, *Akad dan Bank Syariah* Jakarta: Rajawali Pers, 2013
- Boediono, *Ekonomi Makro: Seri Sinopsis Pengantar Ilmu Ekonomi No. 2*, Yogyakarta: Penerbit BPFE, 1997
- C.S.T Kansil, Christine S.T Kansil, *Pokok-Pokok Pengetahuan Hukum Dagang Indonesia* Jakarta: Sinar Grafika, 2013
- Departemen Agama, *Al-Qur'an dan Terjemah*, CV. Pustaka Agung Harapan, Jakarta : 2006
- Gilarso, "*Ilmu Ekonomi Mikro: Teori Permintaan*", Semarang: PT. Angkasa Bhakti, 2007
- Ikatan Bankir Indonesia, *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: Gramedia, 2015
- Imam Ghozali, *Aplikasi Analisis Multivariate Program SPSS*, Semarang: Badan Penerbit UNIV. Diponegoro, 2006
- Kasmit, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya* Jakarta: Rajawali Pers, 2013
- Madnasir, *Pengaruh Gerakan Ekonomi Syariah Terhadap Kinerja Keuangan Perbankan Syariah* Bandar Lampung: Pusat Penelitian dan Penerbitan LP2M, 2014
- Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah* Jakarta: Rajawali Pers, 2014
- Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta : UPP STIM YKPN, 2016
- N. Gregory Mankiw dan et al, *Pengantar Ekonomi Mikro Principle of Economics* Jakarta: Salemba Empat, 2014
- Nanang Martono, *Metode Penelitian Kuantitatif*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012
- Perry Warjiyo, solikin m. juhro, *Kebijakan Bank Sentral:Teori dan Praktik Depok* : Rajawali Pers 2020

- Riduwan, Sunarto, *Pengantar Statistika untuk Penelitian: Pendidikan, Sosial, Komunikasi, Ekonomi dan Bisnis* Bandung: Alfabeta, 2014
- Rizal Yaya, Aji Erlangga Martawireja, Ahim Abdurahim, *Akuntansi Perbankan Syariah* Jakarta: Salemba Empat, 2016
- Sadono Sukirno, *Mikro Ekonomi Teori Pengantar* Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013
- Slamet Ristanto, *Jangan Salah Memilih KPR* Yogyakarta: Asda Media, 2016
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D* Bandung: Alfabeta, 2016
- Suherman Rosyidi, *Pengantar Teori Ekonomi* Jakarta: Rajawali Pers, 2012
- Sumar'in, *Ekonomi Islam Sebuah Pendekatan Ekonomi Mikro Perspektif Islam* Yogyakarta: Graha Ilmu, 2013
- Trisadini P. Usanti, Abd. Somad, *Transaksi Bank Syariah* Jakarta: Bumi Aksara, 2015
- V. Wiratna Sujarweni, *Metodologi Penelitian Bisnis & Ekonomi* Yogyakarta: Pustaka Baru Press, 2015

Jurnal

- Afit Kurniawan, Nur Inayah, "Tinjauan Kepemilikan dalam KPR Syariah: Antara Murabahah, Ijarah Mumtahiyyah Bittamlik, dan Musyarakah Mutanaqisah". *Jurnal* Vol 1, No. 2, YAPTINU Jepara, Indonesia, 2013.
- Arief Rahman, Analisis Pengaruh Tingkat Inflasi Terhadap Pertumbuhan Pembiayaan Syariah 2004-2013. (*Jurnal of Economic and Enterpreunership* Program Studi Agribisnis Politeknik Sukabumi Vol 1 No 1, 2018)
- Akhmad Kosasih, "Analisis Pengaruh Kebijakan Loan To Value, Suku Bunga, Kredit Konsumsi dan Non Performing Loans Terhadap Penyaluran Kredit Properti oleh Perbankan di Provinsi Gorontalo" Universitas Terbuka, 2016.

BI.go.id

Boy Leonard, Tanah Kavling lebih Diminati Ketimbang Apartemen, tersedia di

<https://www.liputan6.com/properti/read/2535816/tanah-kavling-lebih-diminati-ketimbang-apartemen>

Helmi Haris, “*Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syariah*”. Jurnal Ekonomi Islam La Riba, Vol 1, No. 1, UIN Sunan Kalijaga, 2007.

Laporan Tahunan Bank Indonesia tahun 2016

Linda Sri Anisa, Analisis Pengaruh Dana Pihak Ketiga, *Non Performing Financing* dan Inflasi terhadap pembiayaan murabahah Bank Umum Syariah di Indonesia. (Jurnal manajemen perbankan syariah, Politeknik Ganesha Bandung, Bandung 2018)

Neneng Ella Fauziyyah, “Analisis Dampak Kebijakan Pelonggaran *Financing To Value* Ftv Terhadap Penyaluran Pembiayaan Properti Di Perbankan Syariah Dalam Kerangka Kebijakan Makroprudensial” UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2016

PBI No.17/10/PBI/2015 tentang Rasio *Loan to Value* atau *Rasio Financing to Value* untuk Kredit atau Pembiayaan Properti dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor.

https://www.bi.go.id/id/peraturan/ssk/Pages/pbi_171015.aspx

PBI No.18/16/PBI/2016 tentang Rasio *Loan to Value* untuk Kredit Properti, Rasio *Financing to Value* untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor

Rizki E. Wimanda, et. al, Working Paper: Studi Penerapan Kebijakan Makroprudensial di Indonesia: Evaluasi dan Analisa Integrasi Kebijakan Bank Indonesia, tersedia di <http://https://www.bi.go.id/id/publikasi/wp/Pages/Studi-Penerapan-Kebijakan-Makroprudensial-Di-Indonesia.-Evaluasi-Dan-Analisa-Integrasi-Kebijakan-Bank-Indonesia.aspx>

Winang Budoyo, Perkembangan Kredit Perumahan, Tersedia di <https://www.btnproperti.co.id/blog/perkembangan-kredit-perumahan-1451.html>