

**ANALISIS PENGARUH FAKTOR MAKRO EKONOMI
DAN KEBIJAKAN *FINANCING TO VALUE* TERHADAP
PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH DENGAN
MENGUNAKAN *ERROR CORRECTION* MODEL PADA
BANK SYARIAH INDONESIA PERIODE 2021-2023**

Skripsi

METYA SAHARA

NPM : 1951020372



**Program Studi Perbankan Syariah
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN
LAMPUNG
1445 H / 2024 M**

**ANALISIS PENGARUH FAKTOR MAKRO
EKONOMI DAN KEBIJAKAN *FINANCING TO
VALUE* TERHADAP PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN
RUMAH DENGAN MENGGUNAKAN *ERROR
CORRECTION MODEL* PADA BANK SYARIAH
INDONESIA PERIODE 2021-2023**

Skripsi

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan Memenuhi Syarat-
Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)
Dalam Ilmu Ekonomi dan Bisnis Islam

Oleh:

**METYA SAHARA
NPM. 1951020372**

Program Studi : Perbankan Syariah

**Pembimbing I : Dr. Syamsul Hilal, S.Ag, M.Ag.
Pembimbing II : Dr. M. Iqbal, M.E.I.**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
1445 H/2023 M**

ABSTRAK

Pembiayaan pemilikan rumah memiliki peran penting dalam perekonomian. Peralnya pembiayaan pemilikan rumah dapat berpengaruh ganda pada perekonomian karena memiliki dampak rantai panjang. Sehingga akan mendorong sektor lain untuk ikut terlibat yang kemudian akan menumbuhkan perekonomian dalam momentum positif. Dengan demikian perkembangan pembiayaan pemilikan rumah perlu diperhatikan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh faktor makro ekonomi dan Kebijakan FTV terhadap pembiayaan kepemilikan rumah Bank Syariah Indonesia. rumusan masalah pada penelitian ini adalah apakah Pertumbuhan Ekonomi, Inflasi dan *Financing to Value* memiliki pengaruh jangka pendek dan jangka panjang terhadap pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Syariah Indonesia Periode 2021-2023.

Jenis penelitian ini adalah penelitian kuantitatif. Data yang digunakan merupakan data sekunder yang bersifat time series dengan periode penelitian 2021 sampai 2023. Variabel independen yang digunakan dalam penelitian ini adalah Pertumbuhan Ekonomi, Inflasi dan kebijakan *Financing to Value*. Sedangkan variabel dependen yang digunakan adalah Pembiayaan kepemilikan rumah Bank Syariah Indonesia. Metode pengolahan data yang digunakan peneliti adalah metode *error correction model* menggunakan aplikasi e-Views.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa dalam jangka panjang variabel pertumbuhan ekonomi, inflasi dan FTV tidak berpengaruh terhadap pembiayaan pemilikan rumah Bank Syariah Indonesia. sedangkan dalam jangka pendek variabel pertumbuhan ekonomi, inflasi dan financing to value berpengaruh positif terhadap pembiayaan pemilikan rumah Bank Syariah Indonesia.

Kata Kunci : Pertumbuhan Ekonomi, Inflasi, Kebijakan Financing to Value dan Pembiayaan Kepemilikan Rumah.

ABSTRACT

Home ownership financing has an important role in the economy. This is because home ownership financing can have a double impact on the economy because it has a long chain impact. So it will encourage other sectors to get involved which will then grow the economy in a positive momentum. Thus, developments in home ownership financing need to be considered. This research aims to analyze the influence of macroeconomic factors and FTV Policy on home ownership financing at Bank Syariah Indonesia. The problem formulation in this research is whether Economic Growth, Inflation and Financing to Value have a short-term and long-term influence on home ownership financing at Bank Syariah Indonesia for the 2021-2023 period.

This type of research is quantitative research. The data used is secondary data in the form of a time series with a research period of 2021 to 2023. The independent variables used in this research are Economic Growth, Inflation and Financing to Value policy. Meanwhile, the dependent variable used is Bank Syariah Indonesia home ownership financing. The data processing method used by researchers is the error correction model method using the e-Views application.

The results of this research show that economic growth has a effect in the short term on Bank Syariah Indonesia's home ownership financing. Meanwhile, in the long term, economic growth has no effect on home ownership financing. Inflation and financing to value variables, both in the short have a positive effect on Bank Syariah Indonesia's home ownership financing.

Keywords: Economic Growth, Inflation, Financing to Value Policy and Home Ownership Financing.



KEMENTERIAN AGAMA
UIN RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
Sekretariat : Jl.Letkol. H. Endro Suratmin, Sukarame,
Bandar Lampung 35131 Telp. (0721) 704030

SURAT PERNYATAAN

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Metya Sahara
NPM : 1951020372
Prodi : Perbankan Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul “Analisis Pengaruh Faktor Makro Ekonomi Dan Kebijakan *Financing To Value* Terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah Dengan Menggunakan *Error Correction Model* Pada Bank Syariah Indonesia Periode 2021-2023” adalah benar-benar merupakan hasil karya penyusun sendiri, bukan duplikasi ataupun saduran dari karya orang lain kecuali pada bagian yang telah dirujuk dan disebut dalam footnote 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, 5 Februari 2024

Penulis,



Metya Sahara
1951020372



KEMENTERIAN AGAMA
UIN RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Alamat : Jl. Letkol. Hi. Endro Suratmin Sukarame I Telp. (0721) 703289 Bandar Lampung

PERSETUJUAN

Judul Skripsi : Analisis Pengaruh Faktor Makro Ekonomi Dan Kebijakan *Financing To Value* Terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah Dengan Menggunakan *Error Correction Model* Pada Bank Syariah Indonesia Periode 2021-2023

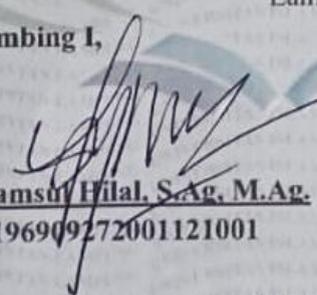
Nama : Metya Sahara
NPM : 1951020372
Jurusan : Perbankan Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

MENYETUJUI

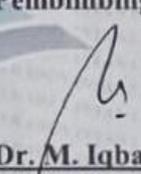
Untuk dimunaqasyahkan dan dipertahankan dalam Sidang Munaqasyah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Raden Intan Lampung

Pembimbing I,

Pembimbing II,

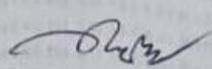

Dr. Svamsul Hilal, S.Ag, M.Ag.

NIP. 196909272001121001


Dr. M. Iqbal, M.E.I.

NIP. 198811042015031007

Mengetahui,
Ketua Jurusan Perbankan Syariah


Any Eliza, S.E., M.Ak.
NIP. 198308152006042004



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Alamat : Jl. Letkol. Hi. Endro Suratmim Sukarame I Telp. (0721) 703289 Bandar Lampung

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul “Analisis Pengaruh Faktor Makro Ekonomi Dan Kebijakan *Financing To Value (FTV)* Terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah Dengan Menggunakan *Error Correction Model (ECM)* Pada Bank Syariah Indonesia Periode 2021-2023” disusun oleh: **Metya Sahara**, NPM : 1951020372, Program Studi **Perbankan Syariah** Telah di Ujikan dalam Sidang Munaqasyah di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Raden Intan Lampung pada Hari/Tanggal : Senin/25 Maret 2024.

TIM PENGUJI

Ketua : Dr. Wahyu Iryana, M.Ag (.....)
Sekretaris : Anggun Okta Fitri, M.M (.....)
Penguji I : Yetri Martika Sari, M.Acc (.....)
Penguji II : Dr. Syamsul Hilal, S.Ag.,M.Ag (.....)

Mengetahui,

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam



Prof. Dr. Tulus Suryanto, SE, M.M, Akt, CA

NIP. 19700926 200801 1 008

MOTTO

وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِّنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا وَجَعَلَ لَكُمْ مِّنْ جُلُودِ الْأَنْعَامِ بُيُوتًا
تَسْتَحْفُونََهَا يَوْمَ ظَعْنِكُمْ وَيَوْمَ إِقَامَتِكُمْ ۗ وَمِنْ أَصْوَابِهَا وَأَوْبَارِهَا
وَأَشْعَارِهَا ۗ أَتْنَا وَمَتَعْنَا إِلَى حِينٍ ۝

“Dan Allah menjadikan bagimu rumah-rumahmu sebagai tempat tinggal dan Dia menjadikan bagi kamu rumah-rumah (kemah-kemah) dari kulit binatang ternak yang kamu merasa ringan (membawa)nya di waktu kamu berjalan dan waktu kamu bermukim dan (dijadikan-Nya pula) dari bulu domba, bulu unta dan bulu kambing, alat-alat rumah tangga dan perhiasan (yang kamu pakai) sampai waktu (tertentu)”

(Q.S An-Nahl ayat : 80)¹

¹ Departemen Agama RI, *Al-Hikmah Al-Qur'an Dan Terjemahanya* (Bandung : CV Diponegoro, 2007), 276.

PERSEMBAHAN

Alhamdulillahirobbilalamin, dengan penuh rasa syukur atas rahmat yang telah diberikan Allah SWT., skripsi ini penulis persembahkan sebagai tanggungjawab, tanda cinta dan kasih sayang, serta rasa hormat dan terimakasih kepada :

1. Kedua orang tuaku, Ayah Sahril dan ibu Yulis atas kasih sayang dan dukungannya baik moril maupun materil, serta yang tiada pernah lelah memberikan motivasi, do'a, dukungan, dan pengorbanan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini sebagai tugas akhir kuliah tingkat S1.
2. Untuk Kakak-kakaku tercinta Budi Handoko, Intan Melya, dan Anugerah Adiguna atas do'a dan dukungan dalam setiap perjuanganku hingga tahap ini.
3. Untuk Keluarga besar Ayah dan Ibu yang selalu mendoakan dan mendukungku demi kesuksesan dan keberhasilanku ini.

RIWAYAT HIDUP

Penulis bernama lengkap Metya Sahara, lahir di Cahaya Negeri pada 18 Juni 2000. Penulis adalah anak ke Empat dari 4 bersaudara dan merupakan putri dari Bapak Sahril dan ibu Yulis.

Riwayat pendidikan penulis adalah sebagai berikut :

1. TK PGRI Cahaya Negeri, lulus pada tahun 2007.
2. SDN 1 Cahaya Negeri, lulus pada tahun 2013.
3. SMPN 3 Lemong, lulus pada tahun 2016.
4. SMK Negeri 1 Krui, lulus pada tahun 2019.
5. Universitas Islam Negeri raden Intan Lampung dengan Program Studi perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam pada tahun 2019.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT. yang telah memberikan rahmat serta hidayahnya sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir kuliah yaitu skripsi ini. Shalawat beserta salam kita sanjung agungkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW.

Adapun judul skripsi ini adalah “Analisis Pengaruh Faktor Makro Ekonomi Dan Kebijakan *Financing To Value* Terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah Dengan Menggunakan *Error Correction Model* Pada Bank Syariah Indonesia Periode 2021-2023”. Skripsi ini disusun untuk melengkapi tugas akhir dan sebagai salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Ekonomi pada program studi Perbankan Syariah. Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, UIN Raden Intan Lampung.

Keberhasilan penulis dalam menyelesaikan skripsi ini adalah berkat bimbingan, dukungan, do’a, dan saran-saran dari berbagai pihak. Tanpa kontribusi dari berbagai pihak tersebut, upaya penulis dalam menyelesaikan skripsi ini tentu akan terasa lebih sulit terwujud. Oleh karena itu penulis haturkan terimakasih yang tidak terhingga kepada :

1. Bapak Prof. Dr.Tulus Suryanto, M.M, Akt, CA selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Raden Intan Lampung.
2. Ibu Any Eliza, S.E, M.Ak. selaku Ketua Jurusan Perbankan Syariah FEBI UIN Raden Intan Lampung beserta jajaranya.
3. Bapak Dr. Syamsul Hilal, S.Ag, M.Ag. selaku pembimbing I dan Bapak Dr. M. Iqbal, M.E.I. selaku Pembimbing II yang telah banyak meluangkan waktu untuk membimbing, memberi arahan, dan memberi motivasi untuk menyelesaikan skripsi ini.
4. Seluruh Dosen yang telah memberikan motivasi serta ilmu yang bermanfaat selama perkuliahan, serta Staf Karyawan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Raden Intan Lampung.
5. Ferdi Fadila Hasan, S.H. terimakasih telah kebersamai dan memberikan dukungan sehingga tugas akhir ini selesai.
6. Diri sendiri yang begitu luar biasa, terimakasih karena selalu mempercayai diri sendiri dan selalu berpikir positif sehingga mampu menyelesaikan tugas akhir ini.

7. Almamater tercinta Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Program Studi Perbankan Syariah yang sudah menjadikan saya bagian di dalamnya untuk menimba ilmu.
8. Pihak-pihak lain yang telah memberikan kontribusi atas penyelesaian skripsi ini baik moril maupun materil yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu.

Terimakasih yang sebesar-besarnya, semoga Allah SWT. mencatat sebagai amal kebaikan dan membalasnya dengan yang lebih baik.

Penulis menyadari bahwa masih terdapat banyak ketidak sempurnaan dalam penulisan skripsi ini. Oleh karena itu, saran dan kritik yang membangun sangat penyusun harapkan guna melengkapi tulisan ini.

Akhir kata, penulis berharap semoga tulisan ini dapat memberikan sumbangan pengetahuan dan menjadi satu karya yang bermanfaat bagi kita, khususnya bagi penulis sendiri.

Bandar Lampung, Februari 2024
Penulis,

Metya Sahara
NPM. 1951020372

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Transliterasi Arab-Latin yang dipergunakan dalam tesis ini berdasarkan pada Surat Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI Nomor 158/1987 dan Nomor 0543 b/U/1987 tertanggal 22 Juli 2022.

A. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
ا	Alif	-	tidak dilambangkan
ب	bā`	B	-
ت	tā`	T	-
ث	śā`	ś	s (dengan titik di atasnya)
ج	Jīm	J	-
ح	hā`	ḥ	(dengan titik di atasnya)
خ	khā`	h	-
د	Dal	D	-
ذ	Żal	Ż	z (dengan titik di atasnya)
ر	rā`	R	-
ز	Zai	Z	-
س	Sīn	S	-
ش	Syīn		-
ص	Şād	Ş	s (dengan titik di atasnya)
ض	Dād	ḍ	d (dengan titik di atasnya)

ط	ṭā`	Ṭ	t (dengan titik di
ظ	zā`	Ẓ	z (dengan titik di
ع	„ain	„	koma terbalik (di
غ	Gain	G	-
ف	fā`	F	-
ق	Qāf	Q	-
ك	Kāf	K	-
ل	Lām	L	-
م	Mīm	M	-
ن	Nūn	N	-
و	Wāwu	W	-
ه	Hā`	H	-
ء	Hamzah	'	apostrof, tetapi lambang ini tidak
ي	yā`	Y	-

B. Konsonan Rangkap

Konsonan rangkap termasuk tanda *syaddah*, ditulis rangkap.

Contoh: مُتَعَدِّدَةٌ ditulis *muta'addidah*

C. Ta' marbutah di Akhir Kata

1. Bila dimatikan dibaca h, baik berada pada akhir kata tunggal ataupun berada di tengah penggabungan kata (kata yang diikuti dengan kata sandang al), kecuali untuk kata-kata Arab yang sudah terserap menjadi bahasa Indonesia, seperti *shalat*, *zakat*, dan sebagainya.

Contoh: شَرِيعَةٌ ditulis *syarīah*

2. Bila dihidupkan ditulis *t*

Contoh: زَكَاةُ الْفِطْرِ ditulis *zakātul fiṭri*

D. Vokal Pendek

Fathah ditulis *a* , kasrah ditulis *i* , dan dammah ditulis *u* .

E. Vokal Panjang

A panjang ditulis *ā* , i panjang ditulis *ī* , dan u panjang ditulis *ū* , masing-masing dengan tanda hubung (-) di atasnya

Contoh: مَالٌ

إِنَّ سَبِيلَ
فُرُوضِ

F. Vokal Rangkap

Fathah + ya` tanpa dua titik yang dimatikan ditulis *ai* , ditulis dan fathah + wāwu mati ditulis *au*

Contoh: حَوْلٌ

Bila *ta' marbutah* hidup atau dengan harakat (fathah, kasrah, dan dhomah),

G. Vokal Pendek

Vokal Pendek yang Berurutan dalam Satu Kata Dipisahkan dengan Apostrof (`) Contoh: مُونثٌ ditulis *ditulis mu'annas*

H. Kata Sandang Alif + Lam

1. Bila diikuti huruf qamariyah ditulis *al-*

Contoh: الْمُسْتَحِقُّ ditulis *al-mustahiq*

2. Bila diikuti huruf *syamsiyyah*, huruf l (el) diganti dengan

huruf *syamsiyyah* yang mengikutinya. Contoh: الزَّكَاةُ ditulis *az-zakah*

I. Penulisan Kata-Kata dalam Rangkaian Kalimat

1. Ditulis kata per kata, atau

2. Ditulis menurut bunyi atau pengucapannya dalam rangkaian tersebut.

Contoh: الْمَقَاصِدُ الشَّرِيعَةِ ditulis *Maqāṣid al-syarīah*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	ii
ABSTRAK	iii
SURAT PERNYATAAN	v
PERSETUJUAN	vi
PENGESAHAN	vii
MOTO	viii
PERSEMBAHAN	ix
RIWAYAT HIDUP	x
KATA PENGANTAR	xi
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN	xiii
DAFTAR ISI	xvi
DAFTAR TABEL	xviii
DAFTAR GAMBAR	xix
BAB I PENDAHULUAN	
A. Penegasan Judul	1
B. Latar Belakang Masalah.....	2
C. Identifikasi Masalah.....	16
D. Rumusan Masalah	18
E. Tujuan Penelitian	18
F. Manfaat Penelitian	18
G. Kajian Penelitian Terdahulu Yang Relevan	19
H. Sistematika Penulisan	24
BAB II LANDASAN TEORI DAN HIPOTESIS	
A. Landasan Teori.....	26
1. Teori Penawaran dan Permintaan.....	26
2. <i>Agency Theory</i>	28
3. Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bank Syariah.....	29
4. Pertumbuhan Ekonomi	35
5. Inflasi.....	39
6. Kebijakan <i>Financing To Value</i>	43
B. Kerangka Berfikir	43
C. Pengajuan Hipotesis.....	45
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Waktu dan Tempat Penelitian	51

B. Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	51
C. Populasi, Sampel dan Teknik Pengumpulan Data	51
D. Definisi Operasional Variabel.....	53
E. Instrumen Penelitian	56
F. Metode Analisis Data	57
1. Analisis Statistik Deskriptif.....	58
2. Uji Stasioner	59
3. Uji Kointegrasi	59
4. <i>Error Correction Model</i> (ECM).....	60
5. Uji Hipotesis.....	60
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Deskripsi Data.....	62
B. Hasil Analisis Data.....	62
C. Pembahasan	73
BAB V PENUTUP	
A. Simpulan	79
B. Rekomendasi.....	80
DAFTAR RUJUKAN	
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

2.1 Batas Rasio <i>Financing to Value</i>	45
3.1 Definisi Operasioanl Variabel	55
4.1 Hasil Pengujian Deskriptif	63
4.2 Hasil Uji Stasioner Tingkat <i>Level</i>	64
4.3 Hasil Uji Stasioner Tingkat <i>First Difference</i>	65
4.4 Hasil Uji Stasioner Tingkat <i>2nd Difference</i>	66
4.5 Hasil Uji Kointegrasi <i>Engle Granger</i>	67
4.6 Hasil Estimasi Jangka Panjang	68
4.7 Hasil Estimasi Jangka Pendek	71

DAFTAR GAMBAR

1.1 Jumlah Penduduk Indonesia Tahun 2020-2022	4
1.2 Pertumbuhan KPR Perbankan Syariah Periode 2020- 2022	7
1.3 Tingkat Pertumbuhan Ekonomi Indonesia 2017-2021	11
1.4 Tingkat Inflasi Indonesia 2017-2021	12
2.1 Kerangka Berpikir	46

BAB I PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul

Sebagai langkah awal untuk memahami judul skripsi ini dan untuk menghindari adanya sebuah kesalahpahaman, maka perlu adanya penjelasan terkait judul skripsi tersebut. Adapun judul skripsi yang dimaksud adalah **Analisis Pengaruh Faktor Makro Ekonomi Dan Kebijakan *Financing to Value* Terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah Dengan Menggunakan *Error Correction Model* Pada Bank Syariah Indonesia Periode 2021-2023**. Berkaitan dengan judul tersebut maka dapat diuraikan pengertian dari beberapa istilah yang terdapat dalam judul proposal ini yaitu, sebagai berikut :

1. Analisis

Analisis adalah penyelidikan suatu peristiwa (karangan, perbuatan, dsb) guna mengetahui apa sebab-sebabnya dan bagaimana duduk perkaranya.¹

2. Pengaruh

Pengaruh merupakan suatu daya yang timbul dari sesuatu, seperti orang, benda yang membentuk sebuah watak, perilaku seseorang dan kepercayaan.²

3. Makro Ekonomi

Makroekonomi adalah menganalisis kegiatan ekonomi nasional secara keseluruhan dan faktor-faktor yang menentukan tingkat kegiatan ekonomi nasional.³

4. *Financing to Value* (FTV)

Rasio Financing to Value adalah angka rasio antara nilai pembiayaan atau pembiayaan yang dapat diberikan oleh Bank terhadap nilai agunan berupa properti pada saat

¹ Poerwadarmita, *Kamus Umum Bahasa Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 2007), 37.

² Pusat Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, 2003), 747.

³ I Gilarso, *Pengantar Ilmu Ekonomi Makro Edisi Revisi* (Yogyakarta: Konisius, 2004), 36.

pemberian pembiayaan atau pembiayaan berdasarkan harga penilaian terakhir.⁴

5. Pembiayaan Kepemilikan Rumah

Pembiayaan pemilikan rumah (PPR) adalah pemberian pembiayaan kepada nasabah dalam rangka kepemilikan rumah dengan menggunakan akad berdasarkan prinsip syariah.⁵

6. *Error Correction Model*

ECM merupakan sebuah model yang memiliki kegunaan dalam hal pengoreksian pada suatu persamaan regresi antara variabel yang tidak stasioner secara individual supaya kembali ke nilai equilibriumnya di jangka panjang.⁶

Berdasarkan pengertian dari beberapa istilah yang telah diuraikan diatas, maka ditemukan sebuah kejelasan terkait maksud dari judul skripsi ini, yaitu untuk membahas dan menganalisis secara lebih mendalam mengenai **Analisis Pengaruh Faktor Makro Ekonomi Dan Kebijakan *Financing to Value* Terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah Dengan Menggunakan *Error Correction Model* Pada Bank Syariah Indonesia Periode 2021-2023.**

B. Latar Belakang

Kebutuhan adalah segala sesuatu yang harus dipenuhi oleh seseorang untuk keberlangsungan hidupnya, dari sesuatu yang paling penting untuk keberlangsungan hidupnya sampai sesuatu untuk kepuasan dirinya sendiri. Kebutuhan terdiri dari 3 macam, yaitu kebutuhan primer, kebutuhan sekunder dan kebutuhan tersier. Kebutuhan primer adalah kebutuhan pokok atau kebutuhan yang wajib dipenuhi. Kebutuhan primer terdiri dari pangan (makanan), sandang (pakaian) dan papan (rumah). Karena

⁴ Bank Indonesia, *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*, 2016, http://www.bi.go.id/id/peraturan/ssk/Pages/PBI_181616.aspx (diakses 30 September 2023).

⁵ Hardjono Suzanna, *Mudah Memilih Rumah Idaman Lewat KPR* (Jakarta : PT. Pustaka Grahatama, 2008), 40.

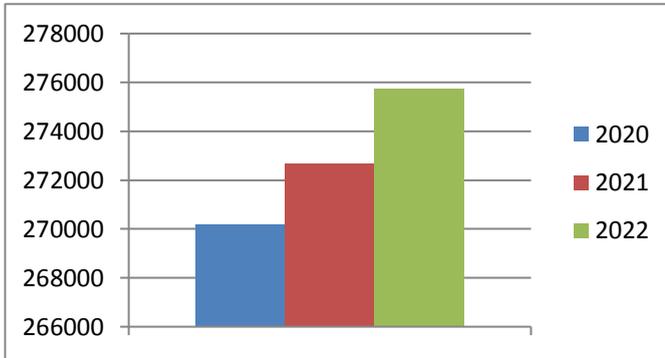
⁶ Shochrul R Ajija, dkk., *Cara Cerdas Menguasai Eviews* (Jakarta: Salemba Empat, 2011), 133.

pentingnya masalah perumahan yang akhirnya membuat pemerintah bersama DPR telah mengeluarkan UU No 4 tahun 1992 yang menegaskan dalam Bab 1 pasal 1: “rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat atau hunian dan sarana pembinaan keluarga”. Memiliki rumah adalah salah satu kebutuhan primer yang di idamkan siapa saja, karena perumahan merupakan kebutuhan dasar. Namun tidak semua orang dapat memenuhinya karena daya beli yang rendah disebabkan harga rumah yang tidak murah dan selalu naik. Selain itu, harga property seperti tidak ada patokan yang pasti karena semua didasarkan atas *supplydandemand*, hukum penawaran dan permintaan lebih mendominasi harga sebuah rumah.

Kebutuhan perumahan di Indonesia mencapai lebih dari satu juta rumah per tahun. Tentu ini merupakan jumlah yang luar biasa besar, yang pemenuhannya akan melibatkan peran berbagai pihak yakni pemerintah, masyarakat, investor dalam hal ini pengembang dan lembaga-lembaga pembiayaan seperti perbankan. Kebutuhan 1 juta tempat tinggal tersebut menggunakan angka pesimistik/terendah mengingat jumlah tersebut hanya setengah persen dari jumlah penduduk Indonesia saat ini, yang saat ini sudah mencapai 267 juta jiwa yang semuanya menuntut adanya ketersediaan rumah/tempat tinggal baru. Angka ini pun akan terus bertambah setiap tahunnya.⁷

Laju pertumbuhan penduduk Indonesia berdasarkan data Badan Pusat Statistik sebagai berikut :

⁷Slamet Ristanto, “Mudah Meraih Dana PPR dari Memilih Bank hingga Cara Mengangsur” (Yogyakarta: Pustaka Grahatama, 2008), 20.



Sumber: Badan Pusat Statistik, data diolah.

Gambar 1.1
Jumlah Penduduk Indonesia Tahun 2020-2022

Berdasarkan grafik diatas, Tahun 2020 jumlah penduduk Indonesia diangka 270,2 juta jiwa dan pada Tahun 2021 sebanyak 272,6 juta jiwa naik 1,22 persen dari tahun sebelumnya. Sedangkan pada Tahun 2022 naik 1,17 persen diangka 275,7 juta jiwa.

Jumlah penduduk Indonesia di Semester 1 2022 (per Juni 2022) tercatat sebanyak 275,7 juta jiwa ini terdiri dari 138.999.996 penduduk laki-laki dan 136.361.271 juta penduduk perempuan. Berdasarkan piramida penduduknya, Indonesia didominasi penduduk produktif (usia 15-64 tahun) dengan jumlah 190.827.224 jiwa. Berdasarkan jumlah pertumbuhan penduduk Indonesia selama tiga tahun terakhir, sebagai berikut: Tahun 2020 sebanyak 270,2 juta jiwa Tahun 2021 sebanyak 272,6 juta jiwa Tahun 2022 sebanyak 275,7 juta jiwa, Peningkatan jumlah penduduk tersebut berikut laju pertumbuhannya berdampak kepada peningkatan kebutuhan hidup penduduk Indonesia, salah satunya berupa kebutuhan rumah.

Indonesia merupakan negara keempat dengan jumlah penduduk terbanyak di dunia.⁸ Sekaligus menempati posisi pertama sebagai negara dengan populasi Muslim terbesar di

⁸World bank, 'Total Population All Countries and Economies', *World Bank*, 2019, <<https://data.worldbank.org>>. [diakses pada 12 Januari 2023].

dunia.⁹ Ke depannya jumlah penduduk Indonesia diproyeksi akan terus mengalami peningkatan. Hal ini dapat menyebabkan semakin tingginya kebutuhan rumah tinggal. Pada tahun 2018, Badan Pusat Statistik (BPS) mencatat masih terdapat lebih dari 13 juta rumah tangga di Indonesia yang belum memiliki rumah sendiri. Semakin tingginya harga rumah dan sulitnya akses terhadap pembiayaan sektor perumahan dapat menjadi salah satu penyebab masih banyaknya rumah tangga yang belum memiliki rumah sendiri. Menurut Otoritas Jasa Keuangan (OJK) tahun 2017, pemenuhan kebutuhan rumah tinggal bagi masyarakat tidak hanya menjadi tugas dan tanggung jawab pemerintah, tetapi juga perlu melibatkan peran dari berbagai pihak serta membutuhkan biaya yang sangat besar. Oleh karena itu, diperlukan peran lembaga keuangan seperti industri perbankan sebagai lembaga intermediasi yang mampu menyediakan pembiayaan dalam jangka waktu panjang.

Permintaan akan pemilikan rumah dari tahun ke tahun terus mengalami peningkatan. Permintaan akan rumah yang signifikan ini pada akhirnya diantisipasi oleh perbankan dengan melahirkan suatu sistem yang dikenal dengan Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) atau dalam istilah konvensional lebih dikenal dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Dengan semakin meningkatnya permintaan KPR maka bank perlu meningkatkan kehati-hatian dalam pelaksanaan penyaluran KPR karena pertumbuhan KPR yang terlalu tinggi dan berpotensi menimbulkan berbagai risiko bagi bank. Untuk itu agar tetap menjaga perekonomian yang produktif dan mampu menghadapi tantangan sektor keuangan di masa yang akan datang, perlu adanya kebijakan yang dapat memperkuat ketahanan sektor keuangan untuk meminimalisir sumber-sumber kerawanan yang dapat

⁹Pew Research Center, '10 Countries with The Largest Muslim Populations', *Pew Research Center*, 2019, <<https://www.pewresearch.org>>, [diakses pada 12 Januari 2023].

timbul, termasuk pelaksanaan dan pertumbuhan KPR yang berlebihan.¹⁰

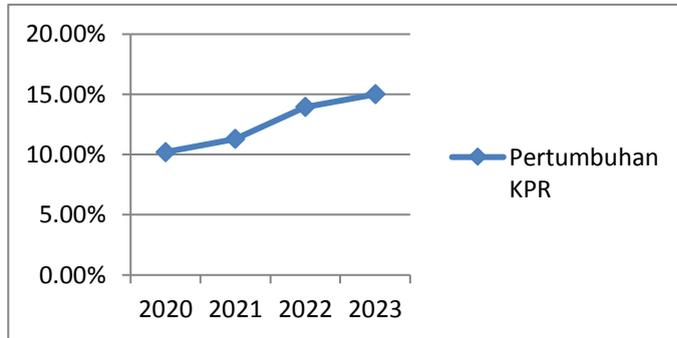
Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) atau dalam istilah konvensional lebih dikenal dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu jenis pembiayaan konsumtif yang ditawarkan oleh suatu bank kepada nasabah dengan tujuan untuk membeli, mendirikan, atau memperbaiki rumah dengan jaminan/agunan berupa rumah.¹¹ KPR dapat dijadikan sebagai solusi bagi masyarakat yang membutuhkan perumahan yang layak dan terjangkau. Indonesia yang menerapkan *dual banking system* menjadikan KPR tidak hanya ditawarkan oleh bank konvensional saja, tetapi juga ditawarkan oleh bank syariah. Dengan banyaknya keunggulan dari produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) syariah, Indonesia kembali menjadi negara dengan jumlah penduduk muslim terbesar di dunia pada 2022, menurut laporan *The Royal Islamic Strategic Studies Centre* (RISSC), populasi muslim di Indonesia setara dengan 86,7%,¹² serta semakin tingginya tingkat literasi keuangan syariah masyarakat,¹³ ternyata hal ini belum mampu mendorong market share KPR syariah di Indonesia.

¹⁰Syaputra dan Tohirin, "Pengaruh kebijakan *Financing to Value* dan faktor ekonomi terhadap pembiayaan pemilikan rumah di bank syariah", in *Proceeding of Conference on Islamic Management, Accounting, and Economics*, vol.2, (2019), 99.

¹¹Hanum Ninggar Dianty, Tita Nursyamsiah, and Qoriatul Hasanah, 'Pengaruh Guncangan Makroekonomi Dan Kebijakan Pelonggaran *Financing to Value* Terhadap Penyaluran KPR Syariah Di Indonesia', *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, vol.8, no.3 (2022), 32.

¹²Monavia Ayu Rizaty, 'Jumlah Penduduk Muslim Indonesia Terbesar Di Dunia Pada 2022', *Data Indonesia*, 2022 <<https://dataindonesia.id/ragam/detail/populasi-muslim-indonesia-terbesar-di-dunia-pada-2022>> [diakses pada 9 Februari 2023].

¹³Otoritas Jasa Keuangan, 'Survei OJK 2019 : Indeks Literasi Dan Inklusi Keuangan Meningkat', 2019 <<https://www.ojk.go.id/>> [diakses pada 9 Februari 2023].



Sumber: www.ojk.go.id

Gambar 1.2
Pertumbuhan KPR Perbankan Syariah Periode 2020-2023

Berdasarkan data pertumbuhan KPR perbankan syariah pada gambar diatas diketahui bahwa pada periode 2020 hingga 2023 pertumbuhan KPR perbankan syariah terus mengalami kenaikan, hal ini berarti permintaan akan pemilikan rumah mengalami peningkatan. Dengan semakin meningkatnya permintaan KPR maka bank perlu meningkatkan kehati-hatian dalam penyaluran KPR karena pertumbuhan KPR yang terlalu tinggi akan berpotensi menimbulkan berbagai risiko bagi bank. Untuk menjaga perekonomian yang produktif dan mampu menghadapi tantangan sektor keuangan di masa yang akan datang, maka perlu adanya kebijakan yang dapat memperkuat ketahanan sector keuangan untuk meminimalisir sumber-sumber kerawanan yang dapat timbul, termasuk pelaksanaan dan pertumbuhan KPR yang berlebihan.

Dalam rangka meminimalisir resiko agar tetap menjaga perekonomian yang produktif dan mampu menghadapi sektor keuangan dimasa yang akan datang, maka Bank Indonesia (BI) menerbitkan aturan tentang *Loan to value* (LTV) untuk Bank Konvensional dan *Financing to Value* (FTV) untuk Bank Syariah berdasarkan Peraturan Bank Indonesia No.20/8/PBI/2018 tanggal 20 Agustus 2018 yang merupakan pembaharuan dari Peraturan Bank sebelumnya dari Surat Edaran Bank Indonesia No. 15/40/DKMP, Peraturan BI No.17/10/PBI/2015 dan

No.18/16/PBI/2016. Peraturan Bank Indonesia 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 dan pembiayaan kendaraan bermotor maka diatur pelaksanaan mengenai rasio *Loan to value* untuk Kredit Bermotor dan rasio *Financing to Value* untuk pembiayaan properti dan uang muka untuk kredit atau kendaraan bermotor.

Rasio *Financing to Value* (FTV) merupakan angka rasio antara nilai pembiayaan yang dapat diberikan oleh BUS atau UUS terhadap nilai agunan berupa properti pada saat pemberian pembiayaan berdasarkan hasil penilaian terkini. Kebijakan *Financing to Value* (FTV) adalah kebijakan yang dikeluarkan Bank Indonesia sebagai patokan berapa nasabah dapat memberikan minimum uang muka dalam pembiayaan properti di Bank Syariah.¹⁴ Kebijakan tersebut memiliki tujuan untuk mendorong penerapan prinsip kehati-hatian dalam penyaluran pembiayaan khususnya dalam hal properti. Di sisi lain, ketentuan FTV ini juga memberi kesempatan yang lebih besar bagi masyarakat berpenghasilan menengah kebawah untuk memperoleh rumah layak huni serta meningkatkan aspek perlindungan konsumen di sektor properti. Dengan demikian dapat diketahui bahwa Bank Indonesia mengeluarkan kebijakan FTV merupakan salah satu langkah perlindungan ekonomi secara makro.

Kebijakan *Financing to Value* (FTV) adalah kebijakan yang bertujuan untuk menjaga stabilitas perekonomian dengan menetapkan rasio yang dapat diberikan bank kepada nasabahnya untuk pembiayaan properti. Adanya FTV diharapkan dapat membuat pertumbuhan penyaluran KPR yang diberikan oleh bank dengan memperhatikan kondisi perekonomian.

Selain itu, kebijakan ini mengatur pembatasan rasio pembiayaan KPR yang dapat disalurkan oleh bank syariah. Hal ini

¹⁴Bank Indonesia, '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' <http://www.bi.go.id/id/peraturan/skk/Pages/PBI_181616.aspx> [diakses pada 9 Februari 2023].

bertujuan untuk menghindari tingginya penyaluran KPR syariah. Pertumbuhan KPR yang terlalu tinggi dapat mendorong peningkatan harga aset properti yang tidak mencerminkan harga yang sebenarnya (*bubble*), sehingga menyebabkan harga properti jatuh dan secara tidak langsung dapat mengakibatkan terjadinya resesi ekonomi. Dalam perkembangannya, dilakukan penyesuaian-penyesuaian kebijakan FTV dengan kondisi perekonomian yang ada. Penyesuaian tersebut dalam bentuk pemberian pelonggaran atau dinaikkannya rasio pembiayaan KPR. Tujuannya mendorong pertumbuhan KPR syariah dalam batas-batas kewajaran.¹⁵ Salah satu kebijakan pelonggaran FTV tertuang dalam Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 18/16/PBI/2016 tahun 2016. Kebijakan pelonggaran FTV memberikan dampak positif terhadap pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Indonesia.¹⁶

Peran perbankan dalam hal ini bukan hanya sebagai mitra pemerintah dalam penyediaan kebutuhan papan bagi masyarakat, namun diyakini dapat melaksanakan program pembangunan di sektor perumahan sehingga membantu perekonomian negara. Lembaga keuangan yang berada di tengah-tengah masyarakat mengambil peluang dalam pembiayaan kepemilikan rumah, ternyata cukup diminati masyarakat.¹⁷

Bank Syariah Indonesia (BSI) merupakan Bank Syariah hasil penggabungan dari tiga bank syariah milik BUMN, yaitu BRI Syariah Tbk, PT Bank Syariah Mandiri dan PT. Bank BNI Syariah. Bank Syariah Indonesia mendapatkan Izin dari OJK pada Tanggal 27 Januari 2021 perihal memberikan izin penggabungan PT Bank Syariah Mandiri dan PT Bank BNI Syariah ke dalam PT Bank BRI Syariah Tbk serta izin perubahan nama dengan menggunakan izin

¹⁵Dianty, Nursyamsiah, and Hasanah, 'Pengaruh Guncangan Makroekonomi Dan Kebijakan Pelonggaran Financing to Value...', 34.

¹⁶Aida Diana, 'Analisis Pengaruh Kebijakan *Financing To Value* (FTV) Dan Tingkat Margin Terhadap Pembiayaan Properti Bank Syariah Di Indonesia' (Skripsi, UIN Raden Intan Lampung, 2018), 98.

¹⁷Erwin Syah Putra D, "Dampak Kebijakan *Loan To Value* Terhadap Permintaan Properti Di Kota Pematang siantar" (Skripsi, Universitas Sumatera Utara, 2013), 3.

usaha atas nama PT. Bank Syariah Indonesia tbk sebagai Bank hasil penggabungan. Penggabungan ketiga bank syariah tersebut merupakan ikhtiar untuk melahirkan bank syariah kebanggaan umat, yang diharapkan menjadi energi baru untuk membangun ekonomi nasional serta berkontribusi terhadap kesejahteraan masyarakat luas, keberadaan bank syariah Indonesia juga menjadi cerminan wajah perbankan syariah di Indonesia yang modern, universal dan memberikan kebaikan. Merujuk pada penyaluran pembiayaan pemilikan rumah syariah Bank Syariah Indonesia (BSI) melakukan langkah dalam mendorong pertumbuhan pembiayaan kepemilikan rumah. Pembiayaan perumahan merupakan salah satu fokus Bank Syariah Indonesia. Melalui berbagai program pembiayaan perumahan, di tengah kondisi pandemi BSI memiliki target pembiayaan kepemilikan rumah lebih dari Rp. 38 Triliun sepanjang 2021. Program yang diperuntukkan bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah, baik tapak maupun susun atau ingin melakukan takeover KPR. Program ini merupakan salah satu komitmen BSI untuk turut membangkitkan pertumbuhan ekonomi nasional.¹⁸

Bank syariah dalam menyalurkan pembiayaan KPR dihadapkan pada berbagai macam faktor pendukung dan penghambat, baik dari internal maupun eksternal perbankan. Faktor eksternal memiliki pengaruh yang jauh lebih besar dibandingkan dengan faktor internal dalam pembiayaan konsumtif perbankan komersial di Korea.¹⁹ Faktor eksternal terdiri dari kondisi makroekonomi nasional dan kebijakan pemerintah, pembiayaan KPR yang disalurkan oleh perbankan syariah sangat terkait dan dipengaruhi oleh variabel makroekonomi yang merupakan kondisi perekonomian suatu negara secara

¹⁸Bank Syariah Indonesia, “Bank Syariah Indonesia Bidik Pembiayaan Pemilikan Rumah Rp 38 Triliun Pada 2021,” *BSI*.

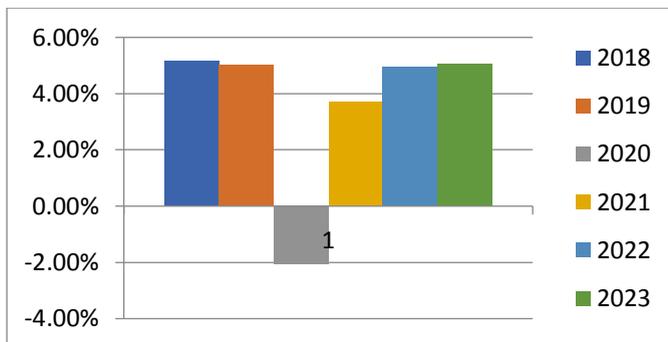
¹⁹Jong-Ku Kang dan Hosung Lim, “An Analysis on Factors Affecting Loan Demand and Supply in Korea (in Korean)” (Korea: Working Papers, Economic Research Institute, 2015), 17.

keseluruhan,²⁰ kondisi makroekonomi yang terjadi pada negara yang bersangkutan akan memberikan dampak bagi industri secara keseluruhan hingga memberi pengaruh pada kebijakan ataupun tindakan suatu perusahaan. Sehingga sensitivitas makroekonomi akan sangat penting bagi kesejahteraan dan kemampuan perusahaan dalam mengelola usahanya. Seperti pertumbuhan ekonomi dan inflasi yang ikut berpengaruh pada tingkat penyaluran pembiayaan pemilikan rumah syariah pada bank syariah.²¹

Pertumbuhan ekonomi merupakan pertumbuhan atau perkembangan dalam berbagai kegiatan perekonomian yang memiliki ciri-ciri meningkatnya nilai output barang serta jasa sehingga pada akhirnya akan berdampak kepada pendapatan perkapita masyarakat atau penduduk yang terus meningkat. Dengan pendapatan masyarakat meningkat, maka porsi pendapatan yang dibelanjakan untuk kebutuhan non-makanan khususnya yang digunakan untuk membeli rumah atau membayar cicilan KPR menjadi lebih besar. Penyaluran dana yang dilakukan oleh pihak perbankan selalu memperhatikan kondisi perekonomian yang ada. Hal tersebut dilakukan untuk mengantisipasi atau menghindarkan kondisi perekonomian yang kurang menguntungkan, dikarenakan pertumbuhan ekonomi tersebut menjadi indikator sebagai peningkatan kemampuan yang terjadi pada suatu negara dibidang perekonomian dalam memproduksi atau menghasilkan barang-barang dan jasa.

²⁰Sheilla Priyatnasari and Ulil Hartono, "Rasio Keuangan, Makroekonomi Dan Financial Distress: Studi Pada Perusahaan Perdagangan, Jasa Dan Investasi Di Indonesia," *Jurnal Ilmu Manajemen* 7, no. 4 (2019), 10.

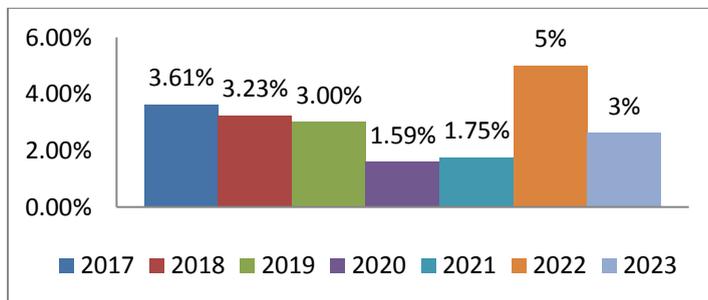
²¹Rosylin Mohd Yusof and Farrell H Usman, "Islamic Home Financing and the Real Sectors in Malaysia: An ARDL Bound Testing Approach to Cointegration," *International Journal of Economics, Management and Accounting* 23, no. 1 (2015), 79.



Sumber : Badan Pusat Statistik, data diolah

Gambar 1.3
Tingkat Pertumbuhan Ekonomi Indonesia 2017-2023

Berdasarkan grafik yang ditunjukkan pada gambar 1.3 di atas dapat dipaparkan bahwa pertumbuhan ekonomi Indonesia yang tinggi merujuk pada tingginya pendapatan dan tingginya daya beli masyarakat yang berujung pada meningkatnya konsumsi masyarakat, termasuk didalamnya pemenuhan kebutuhan akan perumahan. Hal tersebut sejalan dengan pendapat Ogunleye bahwa faktor yang tidak dapat dikontrol atau faktor eksternal dapat mempengaruhi kinerja bank. Salah satu variabel yang dapat digunakan untuk mengidentifikasi kondisi perekonomian yang sedang terjadi yaitu pertumbuhan ekonomi. Khoirudin dalam penelitiannya menemukan bahwa pertumbuhan ekonomi berpengaruh positif dan signifikan terhadap kredit pemilikan rumah. Namun berdasarkan data tingkat pertumbuhan ekonomi Indonesia mengalami penurunan dari tahun 2019 menuju tahun 2020, dimana pertumbuhan ekonomi pada tahun 2019 diangka 5,02% turun ditahun 2020 menjadi -2,07%, hal ini tentunya berbanding terbalik dengan pertumbuhan pembiayaan KPR ditahun yang sama yang mengalami kenaikan dari 10,21% menjadi 11,3%.



Sumber : Badan Pusat Statistik, data diolah

Gambar 1.4
Tingkat Inflasi Indonesia 2017-2023

Selain itu berdasarkan grafik yang ditunjukkan pada gambar 1.4 diatas dapat dipaparkan bahwa inflasi yang menjadi salah satu indikator makroekonomi memiliki kaitan terhadap harga jual dikarenakan apabila terjadi kenaikan tingkat inflasi yang tinggi hal tersebut menimbulkan akibat dengan penurunan pada daya beli yang dilakukan oleh masyarakat dan terjadinya pengurangan pada pendapatan riil yang diterima.²² Artinya terjadi pada semua jenis barang dan juga terjadi secara meluas, yang berarti bahwa kenaikan harga-harga tersebut tidak hanya terjadi di suatu daerah saja, tetapi berdampak pada seluruh daerah yang ada di wilayah suatu negara. Kenaikan harga ini mengakibatkan daya beli dari masyarakat pun menjadi menurun, hal ini disebabkan karena jumlah uang yang ada di tangan masyarakat tidak sebanding dengan tingkat kenaikan harga yang terjadi. Namun berdasarkan data tingkat inflasi pada tahun 2019 berada pada angka 3,00% mengalami penurunan pada tahun 2020 menjadi 1,59% hal ini berbanding terbalik dengan pertumbuhan pembiayaan KPR pada tahun yang sama yaitu mengalami kenaikan dari tahun 2019 sampai tahun 2020 dari 10,21% menjadi 11,3%.

Dilihat dari faktor ekonomi secara makro lainnya yang ikut berpengaruh pada tingkat penyaluran pembiayaan pemilikan

²²Eduardus Tandelilin, *Pasar Modal Manajemen Portofolio & Investasi*, (Yogyakarta: PT Kanisius, 2017), 342.

rumah yakni faktor dari inflasi. Menurut penelitian yang dilakukan oleh Darma dan Rita, menemukan bahwa faktor-faktor makro ekonomi seperti nilai tukar, inflasi dan faktor mikro ekonomi seperti Dana Pihak Ketiga (DPK), Sertifikat Wadiah Bank Indonesia (SWBI) dan pendapatan bank memiliki pengaruh signifikan pada pengguliran dana yang dilakukan perbankan syariah.

Beberapa penelitian terdahulu yang berkaitan dengan penelitian ini pernah dilakukan oleh Arief Fitriyanto memberikan sebuah Hasil penelitian bahwa penerapan kebijakan FTV menimbulkan reaksi pasar yang bersifat sesaat, dan tidak berkepanjangan pada pembiayaan sektor properti. Pembiayaan KPR cenderung turun saat surat edaran BI turun pada 2012, namun pada 2014 jumlah pembiayaan KPR kembali normal. Minat nasabah dalam mengajukan pembiayaan KPR masih masuk dalam kategori tinggi. Dengan hal tersebut menunjukan bahwa kebijakan FTV berdampak negative terhadap permintaan pasar pembiayaan KPR. Berbeda dengan halnya pada hipotesis penelitian ini yang mana kebijakan FTV justru menimbulkan dampak positif terhadap pembiayaan KPR subsidi. Fakta riil serta analisa yang dilakukan penulis diatas dilakukan saat kondisi normal, berbeda dengan halnya kondisi saat ini yang sedang terjadi wabah Covid19.²³

Penelitian yang dilakukan oleh Muhammad Rachmad Hidayat memaparkan sebuah hasil penelitian bahwa *bahwa financing to value* (akad murabahah-istishna', akad MMQ dan IMBT), *financing to deposit ratio* berpengaruh secara signifikan terhadap pembiayaan rumah di provinsi Jawa Timur periode 2013-2015. Berdasarkan perhitungan uji t menunjukan bahwa *financing to value* akad murabahah-istishna' berpengaruh signifikan negatif terhadap pembiayaan rumah di provinsi Jawa Timur periode 2013-2015. Sementara kebijakan *financing to value* akad MMQ dan IMBT dan *financing to deposit ratio* berpengaruh secara signifikan positif terhadap pembiayaan rumah di provinsi Jawa Timur periode 2013-2015, serta pada penelitian ini memberikan sebuah saran

²³ Arief Fitriyanto, "Dampak Kebijakan FTV Terhadap Minat Nasabah Dalam Mengajukan Pembiayaan KPR," *Journal Akses* Vol. 27, no. 2 (2017), 10.

bagi peneliti selanjutnya diharapkan untuk bisa menggunakan kebijakan makroprudensial yang lain yang diterapkan di Indonesia atau dengan memperluas subyek penelitian.²⁴

Selain itu, penelitian yang dilakukan Miftah Farild, Fauziah Bakhtiar memberikan sebuah Hasil Penelitian bahwa kinerja Perbankan Syariah mengalami penurunan akibat terpengaruh oleh ketentuan *Financing to Value* (FTV) dimana ketentuan tersebut mengakibatkan perlambatan penyaluran pembiayaan khususnya pada sektor pembiayaan properti maupun pembiayaan konsumsi beragunan properti. Selanjutnya, penelitian yang dilakukan oleh Ahmad Fatoni memaparkan hasil penelitian Melalui pendekatan ECM didapatkan hasil bahwa FTV baik jangka panjang maupun jangka pendek memiliki pengaruh negatif dan signifikan terhadap NPF Bank Umum Syariah.²⁵

Penelitian yang dilakukan oleh peneliti sebelumnya terkait dengan Pengaruh Faktor Makro Ekonomi khususnya Inflasi dan Pertumbuhan Ekonomi serta Kebijakan *Financing to Value* (FTV) Terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah masih minim dilakukannya sebuah penelitian yang berkaitan dengan hal tersebut, selain itu pengujian yang dilakukan pada penelitian ini dengan menggunakan *Error Correction Model* (ECM) atau yang dikenal dengan model koreksi kesalahan adalah suatu model yang digunakan untuk melihat pengaruh jangka panjang dan jangka pendek dari masing-masing variabel bebas terhadap variabel terikat,²⁶ karena kemampuan yang dimiliki oleh ECM dalam meliputi lebih banyak variabel dalam menganalisis fenomena ekonomi jangka pendek dan jangka panjang serta mengkaji konsisten tidaknya model empirik dengan teori ekonomi dalam

²⁴ Muhammad Rachmad Hidayat, "Kebijakan Financing To Value, Financing To Deposit Ratio Dan Pengaruhnya Terhadap Pembiayaan Rumah Di Jawa Timur Tahun 2013-2015," *Jurnal Ekonomi Syariah* Vol. 5, no. 4 (2018). 25.

²⁵ Ahmad Fatoni, "Pengaruh Harga Properti Residensial Dan Kebijakan Financing to Value Terhadap Stabilitas Perbankan Syariah Di Indonesia," *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam* Vol. 7, no. 2 (2021), 15.

²⁶Ni Putu Nanik Hendayanti, Maulida Nurhidayati, and Dwi Setya Nugrahini, "Analisis Pengaruh Nilai Tukar Rupiah Terhadap Jumlah Uang Beredar Dengan Pendekatan Error Correction Model (ECM)," *E-Proceedings KNS&I STIKOM Bali* (2017), 12.

usaha mencari pemecahan terhadap persoalan variabel runtut waktu yang tidak stasioner atau untuk memperoleh model terbaik agar mengatasi apabila kedepannya dalam penelitian ini terdapat *equilibrium error* serta mengetahui pengaruh atau hubungan pada variabel independen dan dependen dalam jangka panjang maupun pendek.

Berdasarkan latar belakang dan *research gap* diatas, maka peneliti tertarik untuk melakukan sebuah penelitian dengan judul **Analisis Pengaruh Faktor Makro Ekonomi Dan Kebijakan *Financing to Value* Terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah Dengan Menggunakan *Error Correction Model* Pada Bank Syariah Indonesia Periode 2021-2023.**

C. Identifikasidan Batasan Masalah

1. Identifikasi Masalah

Adanya identifikasi masalah dalam penelitian ini untuk menegaskan batas-batas dari masalah yang akan diteliti sehingga lebih fokus hanya pada sesuatu yang menjadi masalah dalam penelitian ini. Berdasarkan hal tersebut, maka identifikasi pada latar belakang diatas sebagai berikut :

- a. Kebutuhan perumahan di Indonesia mencapai lebih dari satu juta rumah per tahun, peningkatan jumlah penduduk tersebut berikut laju pertumbuhannya berdampak kepada peningkatan kebutuhan hidup penduduk Indonesia, salah satunya berupa kebutuhan rumah.
- b. Pemenuhan kebutuhan rumah tinggal bagi masyarakat tidak hanya menjadi tugas dan tanggung jawab pemerintah, tetapi juga perlu melibatkan peran dari berbagai pihak serta membutuhkan biaya yang sangat besar. Oleh karena itu, diperlukan peran lembaga keuangan seperti industri perbankan sebagai lembaga intermediasi yang mampu menyediakan pembiayaan dalam jangka waktu panjang.
- c. Bank Indonesia (BI) menerbitkan aturan tentang FTV untuk Bank Syariah, ketentuan ini memberi kesempatan yang lebih besar bagi masyarakat

- berpenghasilan menengah kebawah untuk memperoleh rumah layak huni serta meningkatkan aspek perlindungan konsumen di sektor properti.
- d. Bank Indonesia mengeluarkan kebijakan FTV merupakan salah satu langkah perlindungan ekonomi secara makro, FTV mengatur pembatasan rasio pembiayaan KPR yang dapat disalurkan oleh bank syariah untuk menghindari tingginya penyaluran KPR syariah.
 - e. Pertumbuhan KPR yang terlalu tinggi dapat mendorong peningkatan harga aset properti yang tidak mencerminkan harga yang sebenarnya (*bubble*), sehingga menyebabkan harga properti jatuh dan secara tidak langsung dapat mengakibatkan terjadinya resesi ekonomi.
 - f. Bank syariah dalam menyalurkan pembiayaan KPR dihadapkan pada berbagai macam faktor pendukung dan penghambat, baik dari internal maupun eksternal perbankan terdiri dari kondisi makroekonomi nasional dan kebijakan pemerintah seperti pertumbuhan ekonomi dan inflasi yang ikut berpengaruh pada tingkat penyaluran pembiayaan pemilikan rumah syariah pada bank syariah.
 - g. Pertumbuhan ekonomi Indonesia yang tinggi merujuk pada tingginya pendapatan dan tingginya daya beli masyarakat yang berujung pada meningkatnya konsumsi masyarakat, termasuk didalamnya pemenuhan kebutuhan akan perumahan.
 - h. Inflasi yang menjadi salah satu indikator makroekonomi memiliki kaitan terhadap kenaikan harga ini mengakibatkan daya beli dari masyarakat pun menjadi menurun, hal ini disebabkan karena jumlah uang yang ada di tangan masyarakat tidak sebanding dengan tingkat kenaikan harga yang terjadi.

2. Fokus Masalah

Agar penelitian ini lebih fokus dan mendalam, maka penulis membatasi penelitian ini sebagai berikut :

- a. Variabel independen yang digunakan pada penelitian ini mencakup beberapa indikator dari faktor makro ekonomi yaitu Inflasi dan Pertumbuhan Penduduk. Serta jumlah dari *Financing to Value* (FTV).
- b. Variabel dependen yang digunakan pada penelitian ini adalah Pembiayaan Kepemilikan Rumah.
- c. Data yang digunakan pada penelitian ini untuk menguji pengaruh variabel independen dan dependen yang bersumber pada Laporan
- d. Keuangan triwulan Bank Syariah Indonesia yang sudah dipublikasikan dan terdaftar pada OJK serta tingkat inflasi Indonesia yang terdaftar di situs resmi Badan Pusat Statistik.

D. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka permasalahan yang akan dikaji dan dianalisis dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Apakah Pertumbuhan Ekonomi memiliki pengaruh jangka pendek dan jangka panjang terhadap pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Syariah Indonesia Periode 2021-2023?
2. Apakah Inflasi memiliki pengaruh jangka pendek dan jangka panjang terhadap pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Syariah Indonesia Periode 2021-2023?
3. Apakah *Financing To Value* memiliki pengaruh jangka pendek dan jangka panjang terhadap pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Syariah Indonesia Periode 2021-2023?
4. Apakah Pertumbuhan Ekonomi, Inflasi Dan *Financing To Value* Secara Bersama-Sama Memiliki Pengaruh Jangka Pendek Dan Jangka Panjang Terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah Bank Syariah Indonesia Pperiode 2021-2023?

E. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan yang ingin dicapai pada penelitian ini sebagai berikut :

1. Untuk menganalisis pengaruh jangka pendek dan jangka panjang Pertumbuhan Ekonomi terhadap pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Syariah Indonesia Periode 2021-2023.
2. Untuk menganalisis pengaruh jangka pendek dan jangka panjang Inflasi terhadap pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Syariah Indonesia Periode 2021-2023.
3. Untuk menganalisis pengaruh jangka pendek dan jangka panjang *Financing To Value* terhadap pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Syariah Indonesia Periode 2021-2023.
4. Untuk mengetahui pengaruh jangka panjang dan jangka pendek Pertumbuhan Ekonomi, Inflasi Dan *Financing To Value* Secara Bersama-Sama terhadap pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Syariah Indonesia Periode 2021-2023.

F. Manfaat Penelitian

Pada penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat untuk berbagai pihak, diantaranya sebagai berikut :

Terdapat beberapa hal penting dari suatu penelitian yaitu berupa manfaat yang dapat diambil untuk diimplementasikan setelah mengungkap hasil penelitian. Berikut adalah manfaat yang terdapat pada 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 margin dan juga mengenai kebijakan Bank Indonesia tentang pembiayaan properti khususnya kebijakan tentang *Financing to Value* (FTV).
2. Bagi Universitas Islam Indonesia, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi untuk pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya dalam bidang perbankan syariah sehingga dapat dijadikan referensi, rujukan ataupun dijadikan

sebagai perbandingan untuk penelitian selanjutnya yang berkaitan.

3. Bagi praktisi, hasil penelitian ini juga diharapkan dapat berguna bagi BankIndonesia (BI), bank dan lembaga keuangan lainnya dan juga bagipemerintah sebagai referensi dan bahan evaluasi bagi kebijakan yang dikeluarkan dalam rangka mengukur sejauh mana pengaruh instrumen makroprudensial yaitu *Financing to Value*.

G. Kajian Penelitian Terdahulu Yang Relevan

Terdapat beberapa hasil penelitian terdahulu yang akan digunakan oleh peneliti sebagai referensi pada penelitian ini, yaitu sebagai berikut :

1. Penelitian yang dilakukan oleh Arief Fiytiyanto (2017) dengan judul “Dampak Kebijakan FTV terhadap Minat Nasabah dalam Mengajukan Pembiayaan KPR”. Penelitian ini menunjukkan dampak dari adanya kebijakan FTV dalam pembiayaan KPR terhadap minat nasabah. Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif dengan data yang diperoleh dari hasil angkat. Penelitian ini menggunakan variabel FTV, minat nasabah dan pembiayaan KPR. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan kebijakan FTV menimbulkan reaksi pasar yang bersifat sesaat, dan tidak berkepanjangan pada pembiayaan sektor properti. Pembiayaan KPR cenderung turun saat surat edaran BI turun pada 2012, namun pada 2014 jumlah pembiayaan KPR kembali normal. Minat nasabah dalam mengajukan pembiayaan KPR masih masuk dalam kategori tinggi. Dengan hal tersebut menunjukan bahwa kebijakan FTV berdampak negative terhadap permintaan pasar pembiayaan KPR. Berbeda dengan halnya pada hipotesis penelitian ini yang mana kebijakan FTV justru menimbulkan dampak positif terhadap pembiayaan KPR subsidi. Fakta riil serta analisa yang dilakukan penulis diatas dilakukan saat kondisi normal,

berbeda dengan halnya kondisi saat ini yang sedang terjadi wabah Covid19.²⁷

Perbedaan penelitian yang akan dilakukan dengan penelitian terdahulu adalah pada variabel independen yang digunakan, penelitian yang akan dilakukan menambahkan inflasi dan pertumbuhan ekonomi sebagai variabel independenya. Sedangkan penelitian terdahulu hanya menggunakan kebijakan FTV dan minat nasabah sebagai variabel independenya. Untuk persamaanya kedua penelitian ini meneliti pembiayaan KPR pada perbankan.

2. Penelitian yang dilakukan oleh Abdul Qoyum, Neneng Ela Fauziyyah (2018), dengan penelitian yang berjudul “*In Search for Islamic Macroprudenti al Policy in Indonesia: The Case of Financing to Value (FTV) and Property Financing.*” Penelitian ini menunjukkan dampak kebijakan makroprudensial khususnya pelonggaran Financing to Value (FTV) terhadap pembiayaan properti di bank syariah. FTV, FDR, BI Rate, Inflasi dan IPI adalah variabel independen yang digunakan. Penelitian ini menggunakan metode analisis model VAR/ VECM. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Inflasi dan Produksi Industri Indeks (IPI) berpengaruh positif pada pembiayaan properti, BI rate dan financing to deposit ratio (FDR) berpengaruh negatif terhadap pembiayaan properti. relaksasi kebijakan FTV berpengaruh negatif terhadap pembiayaan properti. Oleh karena itu, penelitian ini menyisihkan bahwa kebijakan belum efektif.²⁸

Perbedaan penelitian yang akan dilakukan dengan penelitian terdahulu adalah pada variabel yang digunakan dan metode analisis data. Penelitian yang akan dilakukan menggunakan pertumbuhan ekonomi, FTV dan Inflasi sebagai variabel independen dan metode ECM untuk menganalisis data dalam penelitian. Sedangkan penelitian terdahulu menggunakan FTV, FDR, BI Rate, Inflasi dan IPI sebagai

²⁷ Fitriyanto, “Dampak Kebijakan FTV Terhadap Minat Nasabah Dalam Mengajukan Pembiayaan...”, 12.

²⁸ Abdul Qoyum and Neneng Ela Fauziyyah, “In Search for Islamic Macroprudenti Al Policy in Indonesia: The Case of Financing to Value (FTV) and Property Financing.,” *Ihtifaz: Journal of Islamic Economics, Finance, and Banking* Vol. 1, no. 1 (2018), 20.

variabel independenya dan model VAR/ VECM untuk menganalisis data penelitian.

3. Penelitian yang dilakukan oleh Muhammad Rachmad Hidayat (2018) dengan judul penelitian “Kebijakan Financing To Value, Financing To Deposit Ratio Dan Pengaruhnya Terhadap Pembiayaan Rumah Di Jawa Timur Tahun 2013-2015”. Penelitian ini menjelaskan mengenai pengaruh kebijakan FTV, FDR terhadap pembiayaan rumah. Variabel independen dalam penelitian adalah kebijakan FTV dan FDR. Metode analisis yang digunakan *Regresi Ordinary Least Square* (OLS). Hasil penelitian menunjukkan bahwa financing to value (akad murabahah-istishna’, akad MMQ dan IMBT), financing to deposit ratio berpengaruh secara signifikan pembiayaan rumah di provinsi Jawa Timur periode 2013-2015. Berdasarkan perhitungan uji t menunjukkan bahwa financing to value akad murabahah-istishna’ berpengaruh signifikan negative. Sementara kebijakan financing to value akad MMQ dan IMBT dan financing to deposit ratio berpengaruh secara signifikan positif.²⁹

Perbedaan penelitian yang akan dilakukan dengan penelitian terdahulu yaitu pada variabel dan metode analisis yang digunakan. Penelitian yang akan dilakukan menggunakan pertumbuhan ekonomi, inflasi dan FTV sebagai variabel independen dan metode ECM untuk menganalisis data yang digunakan. Sedangkan penelitian terdahulu menggunakan variabel FTV dan FDR sebagai variabel independen dan model OLS sebagai analisis data yang digunakan.

4. Penelitian yang dilakukan oleh Anggi Aprian Syaputra dan Achmad Tohirin (2019), dengan judul “Pengaruh kebijakan Financing to Value dan faktor ekonomi terhadap pembiayaan pemilikan rumah di bank syariah”. penelitian ini menjelaskan pengaruh kebijakan FTV dan faktor ekonomi terhadap pembiayaan pemilikan rumah di bank syariah. FTV, NPF, DPK, pertumbuhan penduduk dan inflasi adalah variabel

²⁹ Hidayat, “Kebijakan Financing To Value, Financing To Deposit Ratio Dan Pengaruhnya Terhadap Pembiayaan Rumah...”, 18.

independen yang digunakan peneliti. Analisis data dalam penelitian menggunakan *Error Correction Model (ECM)*. Hasil penelitian menunjukkan bahwa variabel ftv, npf, dan dpk berpengaruh positif. Sedangkan variabel pertumbuhan ekonomi dan inflasi berpengaruh negatif terhadap pembiayaan pemilikan rumah.³⁰

Perbedaan penelitian yang akan dilakukan dengan penelitian terdahulu yaitu pada penelitian yang akan dilakukan hanya menggunakan variabel pertumbuhan ekonomi, inflasi dan FTV sedangkan penelitian terdahulu menambahkan DPK dan NPF. Untuk metode analisis kedua penelitian menggunakan *Error Correction Model (ECM)*.

5. Penelitian yang dilakukan oleh Miftah Farild, Fauziah Bakhtiar (2019), dengan judul “Analisis Kinerja Keuangan Perbankan Syariah Sebelum Dan Sesudah Implementasi Pembatasan Financing to Value (FTV)”. Penelitian ini menggunakan variabel independen ROA, NPF. Variabel dependen dalam penelitian ini adalah FTV. Metode analisis yang digunakan *Purposive sampling*. Hasil penelitian ini menunjukkan kinerja Perbankan Syariah mengalami penurunan akibat terpengaruh oleh ketentuan Financing to Value (FTV) dimana ketentuan tersebut mengakibatkan perlambatan penyaluran pembiayaan khususnya pada sektor pembiayaan properti maupun pembiayaan konsumsi beragunan properti.³¹

Perbedaan penelitian yang dilakukan dengan penelitian terdahulu adalah pada variabel yang digunakan. Penelitian terdahulu menggunakan FTV sebagai variabel dependen dan variabel independennya yaitu ROA dan NPF. Sedangkan penelitian yang akan dilakukan menggunakan pembiayaan

³⁰ Anggi Aprian Syaputra and Achmad Tohirin, “Pengaruh Kebijakan Financing to Value Dan Faktor Ekonomi Terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah Di Bank Syariah,” *Conference on Islamic Management Accounting and Economics* Vol. 2, no. 1 (2019), 32.

³¹ Miftah Farild and Fauziah Bakhtiar, “Analisis Kinerja Keuangan Perbankan Syariah Sebelum Dan Sesudah Implementasi Pembatasan Financing to Value (FTV),” *Jurnal Iqtisaduna* Vol. 5, no. 2 (2019), 11.

KPR sebagai variabel dependen dan pertumbuhan ekonomi, inflasi serta FTV sebagai variabel independen.

6. Penelitian yang dilakukan oleh Ahmad Fatoni (2021), dengan judul “Pengaruh Harga Properti Residensial dan Kebijakan Financing to Value Terhadap Stabilitas Perbankan Syariah di Indonesia”. penelitian ini menjelaskan stabilitas perbankan syariah yang dipengaruhi oleh harga property residensial dan kebijakan FTV. Penelitian ini menggunakan NPF, harga indeks property residensial rumah (tipe kecil, tipe menengah dan tipe besar) sebagai variabel dalam penelitiannya. Dan untuk analisis data penelitian ini menggunakan metode *error correction model*. Hasil penelitian menunjukkan melalui pendekatan ECM didapatkan hasil dalam jangka panjang Indeks Harga Properti Residensial tipe kecil memiliki pengaruh negatif dan signifikan terhadap stabilitas Bank Umum Syariah yang diprosikan dengan NPF. Demikian pula Indeks Harga Properti Residensial tipe menengah memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap stabilitas Bank Umum Syariah. Masing-masingnya mendukung hipotesis nilai agunan dan deviasi. Selanjutnya kebijakan FTV baik jangka panjang maupun jangka pendek memiliki pengaruh negatif dan signifikan terhadap NPF Bank Umum Syariah.³²

Perbedaan penelitian yang akan dilakukan dengan penelitian terdahulu adalah pada penggunaan variabel penelitian. Penelitian yang akan dilakukan menggunakan FTV, pertumbuhan ekonomi, dan inflasi sebagai variabel independen. Sedangkan penelitian terdahulu menggunakan NPF, dan harga indeks propert. Untuk persamaan dalam kedua penelitian yaitu sama-sama menggunakan model analisis ECM.

Penelitian-penelitian sebelumnya menunjukkan bahwa dari kebijakan Bank Indonesia tentang LTV/FTV memberikan dampak yang berbeda-beda karena pada saat kebijakan diperbaharui, perekonomian pun berubah juga sehingga dampaknya pun akan berbeda. Namun, sejauh ini dampak yang dihasilkan dari kebijakan

³² Fatoni, “Pengaruh Harga Properti Residensial Dan Kebijakan Financing to Value Terhadap Stabilitas Perbankan Syariah...”, 20.

Bank Indonesia tentang LTV/FTV 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 LTV/FTV yang diresmikan September 2016 lalu. Jika dibandingkan dengan penelitian terdahulu yang mengkaji pada saat kebijakan LTV/FTV dirubah di tahun-tahun sebelumnya seperti tahun 2012 maupun 2015. Selanjutnya, penelitian ini akan meneliti sejauh mana dampak yang dihasilkan dari kebijakan BankIndonesia tersebut dan sejauh mana tingkat *margin* mempengaruhi pembiayaan properti tipe rumah tapak. Peneliti juga akan meneliti perubahan pembiayaan properti sebelum dan sesudah adanya kebijakan BI tersebut.

H. Sistematika Penulisan

Dalam skripsi ini, sistematika yang telah di susun oleh peneliti dapat dipaparkan sebagai berikut:

BAB I : Pendahuluan

Pada bab ini memuat tentang pendahuluan yang berisikan sub-sub bab yang terdiri dari penegasan judul, latar belakang masalah, batasan masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kajian penelitian terdahulu yang relevan, dan sistematika penulisan.

BAB II : Landasan Teori Dan Pengajuan Hipotesis

Bab ini menguraikan tentang teori-teori yang relevan dengan judul skripsi ini dan hipotesis yang menjadi jawaban sementara dari rumusan masalah penelitian. Teori yang digunakan dalam skripsi ini yaitu terdiri atas: teori permintaan dan penawaran, *Agency theory*, pertumbuhan ekonomi, inflasi, FTV dan pembiayaan KPR selain itu, bab ini juga memuat kerangka pemikiran dan pengajuan hipotesis.

BAB III : Metode Penelitian

Bab ini mengemukakan tentang metode penelitian yang dilakukan oleh penulis yang terdiri atas jenis dan pendekatan penelitian, jenis dan sumber data, definisi operasional variabel, populasi dan sampel, teknik pengumpulan data, dan metode analisis data.

BAB IV : Hasil Penelitian Dan Pembahasan

Bab ini terdiri atas hasil dari penelitian yang dilakukan serta pembahasan mengenai hasil tersebut. Bab ini meliputi deskripsi data, dan pembahasan hasil penelitian serta analisis.

BAB V : Penutup

Dalam bab ini berisi simpulan dari hasil pembahasan pada bab sebelumnya dan memuat saran yang ditujukan untuk peneliti selanjutnya yang akan meneliti dengan topic yang sama atau mengembangkan penelitian yang telah dilakukan agar penelitian selanjutnya dapat lebih baik lagi, serta berisi rekomendasi

BAB II

LANDASAN TEORI DAN HIPOTESIS

A. Landasan Teori

1. Teori Permintaan dan Penawaran

Sukirno menjelaskan permintaan adalah jumlah barang atau jasa yang diminta pembeli pada berbagai kemungkinan harga pada suatu pasar dalam periode tertentu.³³ Menurut ilmu ekonomi, permintaan menunjukkan banyaknya jumlah barang yang diminta pada suatu pasar tertentu dengan tingkat harga tertentu pada tingkat pendapatan tertentu dan dalam periode tertentu. Oleh karena itu, teori permintaan adalah teori yang menjelaskan hubungan antara permintaan suatu barang atau jasa pada tingkat harga selama periode waktu tertentu.

Penawaran dalam ilmu ekonomi merupakan banyaknya barang atau jasa yang tersedia dan dapat ditawarkan oleh penjual kepada pembeli pada berbagai tingkat harga dan periode waktu tertentu. Menurut Ahman dan Yana, penawaran didefinisikan sebagai keseluruhan jumlah barang atau jasa yang ditawarkan dalam berbagai kemungkinan harga yang berlaku di pasar dalam suatu periode tertentu.³⁴ Sedangkan menurut Rahardja dan Mandala, penawaran adalah jumlah barang atau jasa yang penjual ingin jual pada berbagai tingkat harga selama satu periode tertentu.³⁵

Grand teori yang tepat untuk menguji pengaruh variabel makro terhadap pembiayaan bank syariah dalam penelitian ini adalah Teori Permintaan dan Penawaran. Teori ini menjelaskan bahwa permintaan dan penawaran suatu barang atau jasa akan menentukan harga dan jumlah barang atau jasa yang diperdagangkan.

³³ Sadono Sukirno, *Pengantar Teori Ekonomi Mikro* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016), 85.

³⁴ E Ahman and R Yana, *Teori Ekonomi Mikro* (Bandung: Universitas Pendidikan Indonesia, 2009), 67.

³⁵ P Rahardja and M Mandala, *Mikroekonomi Dan Makroekonomi Edisi Ketiga* (Jakarta: Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, 2008), 98.

Dalam konteks pembiayaan bank syariah, permintaan pembiayaan berasal dari masyarakat atau dunia usaha yang membutuhkan dana untuk berbagai keperluan, seperti investasi, modal kerja, atau konsumsi. Penawaran pembiayaan berasal dari bank syariah yang memiliki dana yang dapat disalurkan. Variabel makro ekonomi, seperti pertumbuhan ekonomi dan inflasi dapat mempengaruhi permintaan dan penawaran pembiayaan bank syariah. Berikut adalah penjelasannya:

Inflasi dapat mempengaruhi permintaan dan penawaran pembiayaan bank syariah. Jika inflasi naik, maka nilai uang akan menurun, sehingga masyarakat atau dunia usaha akan cenderung meningkatkan permintaan pembiayaan untuk melindungi nilai uang mereka. Sebaliknya, jika inflasi turun, maka nilai uang akan meningkat, sehingga masyarakat atau dunia usaha akan cenderung mengurangi permintaan pembiayaan.

Pertumbuhan ekonomi memiliki kontribusi dalam sektor keuangan dengan menciptakan lebih banyak transaksi dalam perekonomian yang kemudian meningkatkan tabungan domestik dan juga meningkatkan transaksi. Semakin baik perekonomian maka dapat mendorong jumlah KPR yang disalurkan. Tetapi jika kondisi perekonomian kurang bergairah atau tidak stabil maka penyaluran KPR juga akan berkurang.³⁶

Berdasarkan penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwa grand teori Permintaan dan Penawaran dapat digunakan untuk menguji pengaruh variabel makro terhadap pembiayaan bank syariah. Teori ini dapat digunakan untuk mengembangkan hipotesis penelitian tentang pengaruh variabel makro terhadap pembiayaan bank syariah.

2. Agency Theory

Jensen dan Meckling (1976) menjelaskan adanya hubungan agensi sebagai kontrak yang di dalamnya terdapat

³⁶ Putri Adelia and Al Muizzuddin Fazaalloh, "Determinan Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di Indonesia (Periode 2012-2021)," *CONTEMPORARY STUDIES IN ECONOMIC, FINANCE AND BANKING* Vol. 2, no. 2 (2023), 326.

suatu kerja sama antara satu orang atau lebih (principal) yang mempekerjakan orang lain (agent) guna melakukan suatu kegiatan dan mendelegasikan suatu wewenang dalam pengambilan keputusan yang dilimpahkan kepada agent tersebut. Hubungan agensi dalam dunia perbankan di antara principal (nasabah) dan agent (bank) dipengaruhi dengan adanya regulator tersebut menjadi acuan perbankan dalam menjalankan kegiatannya, yang mana di dalam kontrak agensinya pihak principal memberikan mandate kepada agent dengan kebijakan yang telah ditetapkan oleh pihak regulator. Pengaplikasian teori agensi akan tercapai apabila dalam kontraknya di masing-masing pihak mengedepankan manfaat secara keseluruhan.³⁷

Teori agensi memiliki asumsi bahwa kedua belah pihak memiliki motivasi sendiri untuk kepentingannya masing-masing sehingga akan menimbulkan konflik diantara kedua belah pihak tersebut. Pihak principal menginginkan dana yang telah dihimpun oleh pihak agent akan memperoleh keuntungan atau kerugian. Sedangkan pihak agent berorientasi pada mencari keuntungan dengan meningkatkan kekayaannya sendiri. Dalam usaha meningkatkan kekayaan, pihak agent akan mengelola dana yang dihimpun dengan menyalurkannya sebagai pembiayaan. Sementara pihak agent menginginkan bagi hasil untuk menambah kekayaannya. Pasalnya, bank dalam mengelola dana deposit harus menjelaskannya dengan penuh amanah secara hati-hati. Namun tak sedikit pihak agent cenderung meningkatkan kekayaannya dengan cara yang tidak hati-hati termasuk dalam menyalurkan produk pembiayaan.³⁸

Dalam penelitian ini, teori agensi merujuk pada nasabah sebagai principal dan bank sebagai agent. Dimana bank mengumpulkan dana dari nasabah yang selanjutnya akan dialokasikan secara tepat dan sesuai dengan peraturan yang berlaku. dalam hal ini yang dimaksud peraturan yang berlaku adalah kebijakan FTV.

³⁷ S. Putri and R. Kusumaningtias, "Faktor-Faktor Yang Memengaruhi Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Umum Syariah Di Indonesia," *AKUNESA: Jurnal Akuntansi Unesa* Vol. 8, no. 2 (2020), 45.

³⁸ N.N. Halisa, B. Purwanto, and D. T. Maulana, "Analisis Keagenan Pada Bank Yang Memiliki Anak Perusahaan Leasing," *Jurnal Aplikasi Bisnis dan Manajemen* Vol. 3, no. 2 (2017), 30.

3. Pembiayaan Kepemilikan Rumah 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.³⁹

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*.⁴⁰ Produk dari perbankan berupa Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) sebagai pembiayaan dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal merupakan wadah pembiayaan masyarakat untuk membeli atau memiliki rumah dengan membayar secara mengangsur.

a. Pengertian Pembiayaan Pemilikan Rumah Bank Syariah

Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) adalah pembiayaan rumah berbasis syariah dan unsur-unsur tingkat bunga dilarang. Tidak seperti KPR di bank konvensional, pembiayaan rumah di bank syariah berdasarkan tarif keuntungan yang tetap.⁴¹ Pembiayaan properti di bank syariah yang biasa disebut KPR Syariah atau bisa disebut juga Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) 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,

³⁹Adiwarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih Dan Keuangan* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2013), 80.

⁴⁰Ascarya, *Akad Dan Bank Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2013), 60.

⁴¹Ramayah Thurasamy Shafinar Ismail, Farah Azmi, 'Kriteria Pemilihan Untuk Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah Di Malaysia', *Jurnal Internasional Bisnis Dan Masyarakat*, Vol. 15.No. 1 (2014), 107.

tetapi dapat juga digunakan untuk *Take Over* dan Renovasi.⁴²

Menurut peraturan Bank Indonesia No. 20/8/PBI/2018 tentang *Rasio Loan To Value* Untuk Kredit Properti dan *Rasio Financing To Value* Untuk Pembiayaan Properti, Dan Uang Muka Untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor, pengertian pembiayaan properti yaitu : pembiayaan adalah pembiayaan sebagaimana dimaksud dalam undang-undang yang mengatur mengenai perbankan syariah. Yaitu setiap penerimaan yang perlu dibayar kembali dan setiap pengeluaran yang akan diterima kembali untuk kepentingan penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman, baik yang berasal dari dana masyarakat, tabungan perumahan, baik maupun sumber dana yang lainnya. Sedangkan yang dimaksud dengan properti yaitu rumah tapak, rumah susun, dan rumah toko atau rumah kantor.⁴³

Dari definisi diatas yang telah diuraikan, maka disimpulkan bahwa pembiayaan pemilikan rumah (PPR) atau dalam istilah konvensional disebut kredit pemilikan rumah (KPR) merupakan salah satu bentuk pembiayaan yang diberikan oleh bank baik bank konvensional maupun syariah kepada nasabah untuk kepemilikan rumah, toko, apartemen dan rumah susun dimana harus dengan adanya agunan berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Adapun cara untuk menghitung pembiayaan kepemilikan rumah Bank syariah, yaitu:

Pembiayaan Pemilikan Rumah = Total Pembiayaan yang disalurkan untuk kepentingan pemilikan rumah

⁴²Ikatan Bankir Indonesia (IBI), *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah* (Jakarta: Gramedia, 2015), 10.

⁴³Peraturan Bank Indonesia Nomor. 20/8/PBI/2018 Tentang *Rasio Loan To Value* Untuk Kredit Properti Dan *Rasio Financing To Value* Untuk Pembiayaan Properti, Dan Uang Muka Untuk Kredit Atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor, <https://www.bi.go.id>. [diakses pada 17 Januari 2023].

b. Objek Pembiayaan Pemilikan Rumah

Ada beberapa objek yang dapat dibiayai KPR maupun PPR sesuai Peraturan Bank Indonesia adalah sebagai berikut:⁴⁴

- 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 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.

c. Jenis-Jenis Pembiayaan Pemilikan Rumah

Banyak jenis pembiayaan PPR di bank mengikuti kebutuhan masyarakat dan kreativitas masing-masing bank dalam menangkap peluang serta dana yang dimiliki oleh bank yang bersangkutan. Berikut diantara jenis-jenis pembiayaan yang dapat dilayani oleh PPR di bank-bank:⁴⁵

1) Pembelian Baru

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

2) Pembelian Rumah Bekas

⁴⁴Slamet Ristanto, *Jangan Salah Memilih KPR* (Yogyakarta: Asda Media, 2016), 36.

⁴⁵*Ibid.*

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.

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) **Renovasi Rumah**

Sama dengan pada pembangunan rumah tinggal atau ruko/rukan, lahan yang digunakan adalah lahan sendiri. Biasanya bank juga akan melihat kelengkapan dokumen-dokumen tanah seperti pada saat akan pembangunan sendiri.

5) **Kredit *Refinancing***

Kredit *refinancing* hampir mirip dengan pembiayaan untuk pembangunan sendiri atau renovasi namun memungkinkan kita mendapatkan dana KPR yang lebih besar. Hal ini 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 dimaksud.

6) ***Take Over/Top Up***

Take Over artinya melayani PPR pindahan dari bank lain, umumnya diikuti dengan topup (tambahan kredit). Sedangkan *top up* sendiri biasa dari nasabah lama di bank yang sama. Biasanya pelayanan *take over/top up* ini bukti agunan/sertifikat, IMB dan lain-

lain sudah tidak masalah karena kemungkinan sudah jadi setelah sekian tahun menikmati PPR.

d. Dasar Hukum

Fatwa Majelis Ulama Indonesia tentang Kredit Perumahan Rakyat (KPR) perlu menjadi pertimbangan dalam memutuskan beberapa jenis kredit pembelian rumah yang dibiayai melalui pembiayaan properti seperti produk Kredit Perumahan Rakyat (KPR), KPR subsidi dan KPR langsung dengan developer, yang akan digunakan untuk membeli hunian. Hukum KPR dalam islam merupakan transaksi muamalah menggunakan skema kredit atau cicilan. Berikut ayat Al-Qur'an dan hadis sebagai dasar hukum:

ذٰلِكَ بِاَنَّهُمْ قَالُوْا اِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۗ وَاللّٰهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۗ

Artinya: “Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”. (QS. Al- Baqarah ayat 275)⁴⁶

“Rasulullah shallallahu ‘alaihi wa sallam melaknat pemakan riba (rentenir), penyettor riba (nasabah yang meminjam), penulis transaksi riba (sekretaris) dan dua saksi yang menyaksikan transaksi riba.” Kata beliau, “Semuanya sama dalam dosa.” (HR. Muslim no. 1598).

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اِذَا تَدَايَيْتُمْ بِدِيْنِ ۙ اِلَى ۙ اَجَلٍ مُّسَمًّى فَاَكْتُبُوْهُ ۗ

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya.” (QS Al-Baqarah: 282)⁴⁷

⁴⁶ RI, *Al-Hikmah Al-Qur'an Dan Terjemahannya*..., 47.

⁴⁷ Ibid, 48.

“Rasulullah shallallahu ‘alaihi wasallam membeli sebagian bahan makanan dari seorang Yahudi dengan pembayaran dihutang dan beliau juga menggadaikan perisai kepadanya.” (HR. Bukhari no. 2096 dan Muslim no. 1603)

Dalam Islam, jual beli dengan pelunasan pembayaran secara angsuran diperbolehkan dan tidak sama dengan transaksi riba yang terlarang untuk dilakukan. Sehingga kredit rumah dalam pandangan islam hukumnya boleh, selama menggunakan skema KPR bebas riba. Bahan hukum primer adalah bahan-bahan hukum pokok. Adapun bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah hukum islam dan hukum positif. Perbuatan yang dilakukan termasuk perbuatan yang zhahir, yaitu perbuatan yang maksudnya jelas. Yaitu terdapat dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 20/8/PBI/2018 Tentang Rasio Financing *To Value* untuk pembiayaan properti, yaitu menggunakan empat akad yaitu :

- 1) Akad *Murabahah*, adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati,
- 2) Akad *Istishna'*, adalah akad pembiayaan barang dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan atau pembeli (*mustashni'*) dan penjual atau pembuat (*shani'*),
- 3) Akad *Musarakah Mutatanaqisah*, adalah akad yang selanjutnya disebut akad MMQ adalah akad pembiayaan musarakah yang kepemilikan aset atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya,
- 4) Akad *Ijarah muntahiyah Bittamlik*, adalah yang selanjutnya disebut akad IMBT adalah akad penyediaan dana untuk memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan barang.⁴⁸

⁴⁸Muhammad Akbar, *Manajemen Bank Syariah, Edisi Revisi* (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2002), 10.

Dasar hukum Rasio *Financing To Value* yang dilihat dari hukum positifnya yaitu menggunakan sumber hukum yang berupa :⁴⁹

- 1) Untuk mendorong berjalannya fungsi perbankan yang seimbang dan berkualitas, dimaksud dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 20/8/PBI/2018 tentang Rasio *Financing To Value* untuk pembiayaan properti,
- 2) Aturan yang menyebutkan peran Bank Indonesia sebagai pembina dan pengawas bank syariah dan unit usaha syariah. Sejumlah ketentuan yang wajib dilakukan bank syariah dan unit usaha syariah seperti yang dimaksud dalam undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah,
- 3) Dalam pembahasan pembiayaan ini juga menggunakan undang-undang Nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen yang pengaturannya mencakup segala hal yang menjadi hak dan kewajiban antara produsen dan konsumen.
- 4) Menggunakan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2011 pasal 42 ayat 1 tentang perumahan dan kawasan permukiman (disingkat UU No. 1/2011) merupakan bahwa rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap pembangunan dapat dipasarkan melalui system perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 5) Menggunakan berdasarkan pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah (disingkat PP No. 24/1997) peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang

⁴⁹Asser C, 'Pedoman Untuk Pengkajian Hukum Perdata Belanda, Cetakan Pertama, Diterjemahkan Dari Buku Berjudul', in *Handleiding Tot De Beoefening Van Het Netherlands Burgerlik Recht* (Jakarta: Dian Rakyat-Pusat Penerjemahan Nasional-Universitas Nasional-Nethelands Council, 2004), 21.

berwenang menurut ketentuan peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

4. Pertumbuhan Ekonomi

a. Pengertian Pertumbuhan Ekonomi

Pertumbuhan ekonomi dapat didefinisikan sebagai peningkatan dalam kemampuan dari suatu perekonomian dalam memproduksi barang dan jasa. Pertumbuhan ekonomi lebih merujuk pada perubahan yang bersifat kuantitatif (*quantitative change*) dan biasanya diukur dengan menggunakan data produk domestik bruto (GDP), atau pendapatan atau output per kapita.⁵⁰

Secara garis besar, suatu pertumbuhan perekonomian dapat diartikan sebagai suatu kemampuan peningkatan dalam bidang ekonomi dalam menghasilkan atau memproduksi suatu barang dan jasa. Selain itu, pertumbuhan ekonomi juga menunjukkan bahwa sejauh mana segala kegiatan perekonomian akan dapat menghasilkan suatu pendapatan yang lebih besar bagi penduduk atau masyarakat dalam kurun waktu atau periode tertentu. Adapun yang dimaksud dengan aktivitas perekonomian itu sendiri merupakan suatu proses penggunaan faktor-faktor produksi untuk menghasilkan output, maka pada akhirnya proses ini akan menghasilkan suatu aliran balas jasa terhadap faktor produksi yang dimiliki oleh masyarakat. Dengan adanya pertumbuhan perekonomian yang baik dan terus meningkat, maka pada akhirnya diharapkan pendapatan masyarakat atau penduduk dapat terus meningkat setiap waktunya.⁵¹

Pertumbuhan ekonomi sebagai kemampuan suatu negara dalam menyediakan barang-barang kebutuhan ekonomi masyarakat atau penduduk dalam jumlah dan jenis yang lebih banyak. Hal ini dapat tumbuh sejalan

⁵⁰ M Nanga, *Makro Ekonomi* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2005), 50.

⁵¹ Sadono Sukirno, *Makro Ekonomi Teori Pengantar* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2005), 110.

dengan perkembangan suatu teknologi yang sudah ada, dan penyesuaian kelembagaan serta ideologis yang diperlukannya.⁵²

Menurut Brata (2004) mengatakan bahwa pertumbuhan ekonomi dapat meningkatkan persediaan sumber daya yang dibutuhkan pembangunan manusia. Peningkatan sumber daya bersama dengan alokasi sumber daya yang tepat serta distribusi peluang yang semakin luas, khususnya kesempatan kerja akan mendorong pembangunan manusia lebih baik. Hal ini berlaku juga sebaliknya, pembangunan manusia mendorong peningkatan pertumbuhan ekonomi. Tingkat pembangunan manusia yang tinggi sangat menentukan kemampuan penduduk dalam menyerap dan mengelola sumber-sumber pertumbuhan ekonomi, baik kaitannya dengan teknologi maupun terhadap kelembagaan sebagai sarana penting untuk mencapai pertumbuhan ekonomi.⁵³

Proxy pertumbuhan ekonomi berbentuk bulanan yang akan digunakan pada penelitian ini yaitu *Industrial Production Index (IPI)*. *Industrial Production Index (IPI)* merupakan salah satu indikator ekonomi yang diterbitkan oleh otoritas keuangan secara bulanan. IPI mengukur jumlah *output* dari industri manufaktur, tambang, gas dan listrik yang dihitung menggunakan *Fischer Index Formula* (www.investopedia.com). Indeks produksi industri adalah indikator ekonomi yang menghitung tingkat *output* yang dihasilkan semua industri di suatu negara. Indeks Produksi Industri dihitung dengan mempertimbangkan beberapa komponen baik dari segi kapasitas *output* dan efisiensi hingga terbentuk menjadi indeks. Indeks produksi adalah indeks yang berpengaruh langsung pada sektor riil. Peningkatan dan penurunan indeks dapat mengindikasikan

⁵²L Jhingan M, *Ekonomi Pembangunan Dan Perencanaan*, Penerjemah : D. Guritno Edisi Pertama (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2000), 67.

⁵³ Aloysius Gunadi Brata, "Pembangunan Manusia Dan Kinerja Ekonomi Regional Di Indonesia," *Jurnal Ekonomi Pembangunan* Vol. 7, no. 2 (2004), 113-122.

keadaan perekonomian, dengan adanya pengaruh penawaran dan permintaan di pasar barang dan jasa. Lebih lanjut, *Industrial Production Index* (IPI) merupakan *proxy* pengukuran kondisi ekonomi riil secara bulanan di beberapa negara.⁵⁴

b. Ukuran Pertumbuhan Ekonomi

Untuk menghitung laju pertumbuhan ekonomi (*rate of economic growth*), dapat dilakukan dengan menggunakan rumus sebagai berikut:

$$G = \frac{PDB_t - PDB_{t-1}}{PDB_{t-1}} \times 100\%$$

Keterangan:

G : Laju pertumbuhan ekonomi

PDB_t : Produk domestik bruto pada tahun tertentu

PDB_{t-1} : Produk domestik bruto pada tahun sebelumnya

Pertumbuhan ekonomi atau Gross Domestic Product (GDP) dalam kegiatan perekonomian yang sebenarnya merupakan perkembangan fiscal produksi barang dan jasa yang berlaku disuatu Negara, seperti penambahan dan jumlah barang industri, perkembangan infrastruktur. Untuk memberikan suatu gambaran tentang pertumbuhan ekonomi yang dicapai suatu Negara, ukuran yang selalu digunakan adalah tingkat pertumbuhan pendapatan nasional riil yang dicapai.⁵⁵

c. Indikator yang Mempengaruhi Pertumbuhan Ekonomi

Ada tiga faktor yang mempengaruhi pertumbuhan ekonomi menurut Hasyim yaitu:⁵⁶

⁵⁴ Arifa Pratami, "Determinan Infasi Dan Nilai Tukar Terhadap Pembiayaan Perbankan," *al-Ihkâm, Wahana Islamika: Jurnal Studi Keislaman* Vol. 4, no. 2 (2018), 277.

⁵⁵ Sadono Sukirno, *Makro Ekonomi Teori Pengantar* (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), 330.

⁵⁶ Ali Ibrahim Hasyim, *Ekonomi Makro* (Jakarta: Kencana, 2017), 100.

- 1) Faktor penawaran, dari sisi penawaran pertumbuhan ekonomi dapat dipengaruhi oleh lima kategori yaitu: sumber daya manusia, sumber daya alam, stok modal, kewirausahaan dan ilmu pengetahuan serta teknologi (Iptek). Kelima kategori tersebut merupakan bentuk barang dan jasa yang ditawarkan untuk membantu pertumbuhan ekonomi.
- 2) Faktor permintaan, ekonomi pasar bebas tidak dapat berkembang tanpa permintaan barang tambahan yang dapat dihasilkan oleh perekonomian. Tingginya tingkat permintaan akan barang dan jasa, akan meningkatkan produktivitas. Produktivitas yang baik dan bagus akan membuat perekonomian Negara semakin meningkat.
- 3) Fakto-faktor Non-ekonomi, faktor non-ekonomi yaitu: kebudayaan, agama dan tradisi. Ketiga hal tersebut dapat mempengaruhi perekonomian. Budaya yang dapat mendorong pembangunan di antaranya sikap kerja keras dan kerja cerdas, jujur, ulet dan sebagainya.

Sedangkan menurut Mankiw (2003) ada empat faktor yang mempengaruhi pertumbuhan ekonomi, diantaranya yaitu:⁵⁷

- 1) Modal fisik, para pekerja akan lebih produktif jika mereka memiliki peralatan untuk bekerja. Peralatan dan infrastruktur yang digunakan untuk memproduksi barang dan jasa dinamakan modal fisik.
- 2) Modal manusia atau (*Human Capital*) merupakan istilah ekonomi untuk pengetahuan dan keahlian yang diperoleh pekerja melalui pendidikan, pelatihan-pelatihan serta pengalaman.
- 3) Sumber daya alam atau merupakan input-input produksi yang disediakan oleh alam, seperti tanah, sungai dan kekayaan alam lainnya.

⁵⁷ N. Gregory Mankiw, *Pengantar Ekonomi* (Jakarta: Erlangga, 2003), 90.

- 4) Pengetahuan teknologi yaitu bagaimana pemahaman pekerja tentang cara terbaik untuk memproduksi barang dan jasa menggunakan teknologi yang ada.

5. Inflasi

a. Pengertian Inflasi

Inflasi merupakan suatu gejala ekonomi yang menunjukkan naiknya tingkat harga secara umum yang berkesinambungan. Syarat inflasi yaitu terjadi kenaikan harga-harga secara umum dan terus-menerus. Jika hanya satu atau dua jenis barang saja yang naik, itu bukan merupakan inflasi. Kenaikan harga yang bersifat sementara, umpamanya kenaikan harga karena musiman, menjelang hari raya, bencana, dan sebagainya, tidak disebut sebagai inflasi.⁵⁸ Salah satu masalah dalam perekonomian yang selalu dihadapi setiap negara adalah inflasi. Namun buruknya masalah inflasi ini akan berbeda dari satu waktu ke waktu lainnya, dan berbeda pula dari negara satu ke negara lainnya. Tingkat inflasi biasanya digunakan sebagai ukuran bank menunjukkan sampai dimana buruknya permasalahan ekonomi yang dihadapi suatu negara.⁵⁹

Menurut Ebert dan Griffin, inflasi adalah suatu keadaan dimana jumlah barang yang beredar lebih sedikit dari jumlah yang diminta, yang akan mengakibatkan kenaikan harga yang meluas dalam sistem perekonomian secara keseluruhan. Kenaikan inflasi yang signifikan akan mempengaruhi daya beli konsumen berupa penurunan daya beli.⁶⁰

⁵⁸Ali Ibrahim Hasyim, *Ekonomi Makro*, Ed. 1, Cet. ke-1 (Jakarta: Prenadamedia Group, 2016), 186.

⁵⁹M. Nur Rianto Al Arif, *Teori Makroekonomi Islam: Konsep, Teori, Dan Analisis*, Cet. ke-1 (Bandung: Alfabeta, 2010), 84.

⁶⁰Werner R Murhadi, *Analisis Laporan Keuangan Proyeksi Dan Valuasi Saham* (Jakarta: Salemba Empat, 2013), 72.

b. Jenis-jenis Inflasi

Berdasarkan sumber dan penyebab kenaikan harga-harga yang berlaku, inflasi biasanya dibedakan kepada tiga bentuk berikut:⁶¹

a. Inflasi Tarikan Permintaan

Inflasi ini biasanya terjadi pada masa perekonomian berkembang dengan pesat. Adanya kesempatan kerja yang tinggi menciptakan tingkat pendapatan yang tinggi dan selanjutnya menimbulkan pengeluaran yang melampaui kemampuan ekonomi mengeluarkan barang dan jasa. Dari pengeluaran yang berlebih ini akan menimbulkan inflasi.

b. Inflasi Desakan Biaya

Inflasi ini berlaku dalam masa perekonomian berkembang dengan pesat ketika tingkat pengangguran sangat rendah. Apabila perusahaan-perusahaan masih menghadapi permintaan yang bertambah, mereka akan berubah menaikkan produksi dengan cara memberikan gaji dan upah yang lebih tinggi kepada pekerjanya dan mencari pekerja baru dengan tawaran pembayaran yang lebih tinggi. Langkah ini mengakibatkan biaya produksi meningkat yang akhirnya menyebabkan kenaikan harga-harga berbagai barang.

c. Inflasi Diimpor

Inflasi diimpor bersumber dari kenaikan harga-harga barang yang diimpor. Inflasi ini akan terjadi apabila barang-barang impor yang mengalami kenaikan harga mempunyai peranan yang penting dalam kegiatan pengeluaran perusahaan-perusahaan.

⁶¹ Sadono Sukirno, *Makroekonomi Teori Pengantar*, Edisi Ketiga. (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2016), 333-336.

Ditinjau dari parah tidaknya suatu inflasi, dalam pengelompokkan ini yang di perhatikan adalah berapa besarnya inflasi dalam suatu periode:⁶²

1) *Low Inflation*

Inflasi ini juga dikenal sebagai inflasi satu digit (single digit inflation) yaitu inflasi yang berada dibawah 10%. Inflasi ini masih dianggap normal. Dalam rentang inflasi ini, orang masih percaya pada uang dan masih mau memegang uang.

2) *Galloping Inflation*

Atau diartikan sebagai inflasi dua dan tiga digit. Inflasi ini berada diangka 20% hingga 30% per tahun. Inflasi ini disebabkan oleh kelemahan pemerintah, perang, revolusi, atau peristiwa lain yang menyebabkan barang tidak tersedia sementara ketersediaan uang berlimpah, sehingga orang tidak percaya kepada uang.

3) *Hyper Inflation*

Yaitu inflasi yang per tahunnya diatas 200%. Dalam keadaan seperti ini, orang tidak percaya pada uang dan lebih baik dibelanjakan atau disimpan dalam bentuk barang daripada untuk menyimpan uang.

Indikator makroekonomi yang digunakan untuk mengetahui laju inflasi selama satu periode tertentu, yaitu: Indeks Harga Konsumen (*Consumer Price Index*), adalah angka indeks yang menunjukkan tingkat harga barang dan jasa yang harus dibeli konsumen dalam satu periode tertentu. Angka IHK diperoleh dengan menghitung harga-harga barang dan jasa utama yang dikonsumsi masyarakat dalam satu periode tertentu. Masing-masing harga barang dan jasa tersebut diberi bobot (*weighted*) berdasarkan tingkat keutamaannya. Barang dan jasa yang dianggap

⁶²Dwi EkoWaluyo, *Ekonomika Makro*, Ed. Revisi, Cet. ke-5, (Malang: UMM Press, 2007), 172.

paling penting diberi bobot yang paling besar. Di Indonesia, penghitungan IHK dilakukan dengan mempertimbangkan sekitar beberapa ratus komoditas pokok. Untuk lebih mencerminkan keadaan yang sebenarnya, penghitungan IHK dilakukan dengan melihat perkembangan regional yaitu dengan mempertimbangkan tingkat inflasi kota-kota besar terutama ibukota provinsi-provinsi di Indonesia. Adapun rumus perhitungan IHK adalah sebagai berikut:⁶³

$$Inf(t) = \frac{IHK(t) - IHK(t-1)}{IHK(t-1)} \times 100$$

Keterangan:

IHK : Indeks Harga Konsumsi

t : Tahun berjalan

t-1 : Tahun sebelumnya

Dilihat dari cakupan komoditas yang dihitung IHK kurang mencerminkan Tingkat inflasi yang sebenarnya. Tetapi IHK sangat berguna karena menggambarkan besarnya kenaikan biaya hidup bagi konsumen, sebab IHK memasukkan komoditas-komoditas yang relevan (pokok) yang biasanyadikonsumsi masyarakat.

6. Kebijakan *Financing to Value* (FTV)

Penyesuaian kebijakan makroprudensial melalui penyempurnaan ketentuan mengenai LTV/FTV kemudian dituangkan dalam 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” (PBI LTV/FTV dan Uang Muka).

a. Pengertian Kebijakan *Financing to Value* (FTV)

⁶³Arif M. Nur Rianto, *Teori Makroekonomi Islam: Konsep, Teori, Dan Analisis*, Cet. ke-1 (Bandung: Alfabeta, 2010), 94.

Rasio *Loan to Value* yang selanjutnya disebut Rasio LTV adalah angka rasio antara nilai kredit yang dapat diberikan oleh bank terhadap nilai agunan berupa properti pada saat pemberian kredit berdasarkan hasil penilaian terkini.

Financing to Value (FTV) adalah perbandingan antara jumlah pembiayaan (F) dengan harga jual atau hasil penilaian, mana yang lebih rendah (V). rasio FTV ini dapat di gunakan sebagai salah satu alat untuk memberikan keputusan pembiayaan KPR pada Bank syariah.⁶⁴ adapun cara untuk menghitung *Financing to Value* yakni:

$$FTV = \text{Maksimal presentase} \times \text{nilai properti}$$

Pada dasarnya, kebijakan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia baik mengenai LTV maupun mengenai FTV adalah sama. Hanya saja *Loan to Value* (LTV) adalah rasio yang digunakan untuk Kredit Pemilikan Rumah di bank konvensional, sedangkan *Financing to Value* adalah rasio yang digunakan untuk Pembiayaan Pemilikan Rumah di bank syariah.

Tabel 2.1
Batas Rasio Financing to Value

Tipe Rumah	Bank yang Memenuhi Persyaratan NPF	Bank yang Tidak Memenuhi Persyaratan NPF	
	KP/PP Fasilitas I	KP/PP Fasilitas I	KP/PP Fasilitas II
Tipe > 70	100%	95%	90%

⁶⁴PBI 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/peraturan/ssk/Pages/PBI_181616.aspx (di akses pada 15 Januari 2023).

Tipe > 21-70	100%	95%	95%
Tipe ≤ 21	100%	100%	95%

Sumber: www.bi.go.id

b. Tujuan Kebijakan *Financing to Value* (FTV)

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 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.⁶⁵

Kebijakan persyaratan uang muka bagi pinjaman barang tertentu, dengan rasio pinjaman terhadap nilai barang atau *Loan to Value* (LTV) serta rasio pembiayaan atau *Financing to Value* (FTV) 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 LTV/FTV seiring dengan berlanjutnya perlambatan intermediasi perbankan. Penyempurnaan ketentuan LTV/FTV ini diharapkan dapat mendorong fungsi

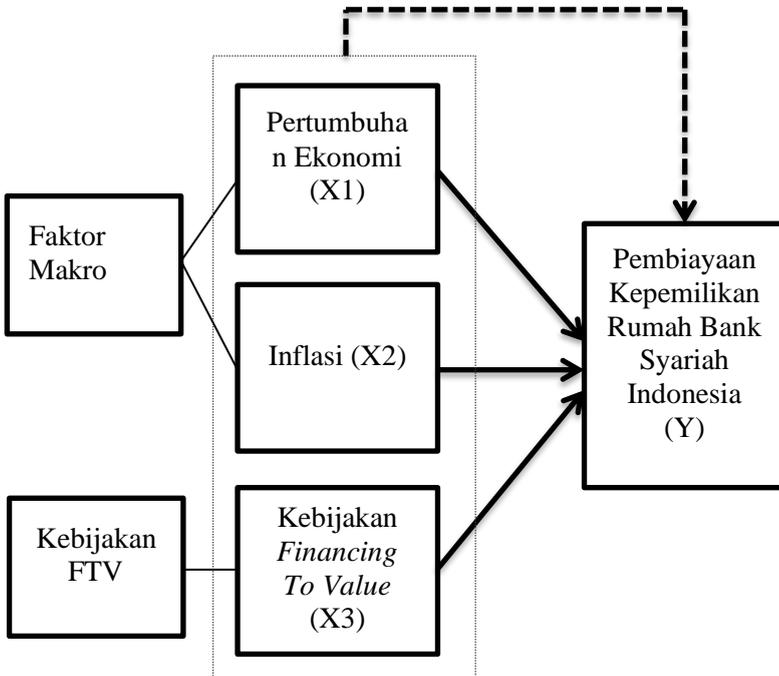
⁶⁵Laporan Tahunan Bank Indonesia tahun 2016.

intermediasi perbankan dengan tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian dan perlindungan konsumen.

Kebijakan LTV/FTV kembali disempurnakan di tahun 2018 dengan melakukan pelonggaran kebijakan LTV/FTV yang berisi beberapa penyesuaian jumlah maksimal fasilitas pembiayaan perumahan, pengaturan tahapan dan pencairan pembiayaan perumahan untuk kepemilikan perumahan inden. Tapi untuk ketentuan pembelian rumah pertama bank dibebaskan untuk menentukan LTV/FTV yang akan diberikan kepada masyarakat dengan catatan harus dengan mematuhi prinsip kehati-hatian. Hal ini dilatarbelakangi oleh suku bunga acuan Bank Indonesia mengalami kenaikan menjadi 5,25% pada Juni 2018 yang kemudian akan berdampak pada suku bunga kredit sehingga dikhawatirkan akan menekan pertumbuhan perekonomian di saat suku bunga kredit mengalami kenaikan meskipun secara perlahan. Hingga tahun 2021 Kebijakan LTV/FTV kembali disempurnakan, pada kebijakan LTV/FTV terkini berisi pelonggaran pembatasan maksimum pemberian pembiayaan hingga 100% di semua fasilitas pertama hingga ketiga. Hal ini guna untuk mendorong perekonomian akibat turunnya daya beli masyarakat serta untuk menggenjot perekonomian di saat pandemi.

B. Kerangka Berpikir

Untuk menggambarkan pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen dalam penelitian ini dikemukakan suatu kerangka berpikir. Berikut ini kerangka berpikir mengenai pengaruh variabel pertumbuhan ekonomi, inflasi, dan kebijakan *financing to value* (FTV) terhadap pembiayaan kepemilikan rumah.



Gambar 2.1
Kerangka Berpikir

Berdasarkan kerangka berfikir diatas dapat disimpulkan bahwa adanya kerangka berfikir tersebut bertujuan untuk dapat mempermudah pemahaman yang berkaitan dengan penelitian yaitu Analisis Pengaruh Faktor Makro Ekonomi Dan Kebijakan *Financing to Value* (FTV) Terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah Dengan Menggunakan *Error Correction Model* (ECM) Pada Bank Syariah Indonesia Periode 2021-2023.

Pada penelitian ini terdapat 3 (tiga) variabel independen yang biasa dinotasikan dengan huruf X yang terdiri dari Pertumbuhan Ekonomi (X1) Inflasi (X2) dan Kebijakan *Financing To Value* (FTV) (X3). Kemudian 3 (tiga) variabel independen tersebut mempengaruhi variabel dependen padapenelitian ini yang dinotasikan dengan huruf Y yaitu pembiayaan kepemilikan rumah (Y) secara jangka pendek maupun panjang. Serta objek yang akan diteliti padapenelitian ini yaitu Bank Syariah Indonesia (BSI) dengan periode waktu 2021-2023.

C. Pengajuan Hipotesis

Hipotesis adalah jawaban sementara terhadap rumusan masalah penelitian, dimana rumusan masalah penelitian telah dinyatakan dalam bentuk kalimat pertanyaan. Dikatakan sementara, karena jawaban yang diberikan baru didasarkan pada teori yang relevan, belum didasarkan pada fakta-fakta empiris yang diperoleh melalui pengumpulan data.⁶⁶

Berdasarkan landasan teori dan kerangka pemikiran pada penelitian ini, maka hipotesis dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Pengaruh Pertumbuhan Ekonomi terhadap pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Syariah Indonesia

Pertumbuhan ekonomi merupakan pertumbuhan atau perkembangan dalam berbagai kegiatan perekonomian yang memiliki ciri-ciri meningkatnya nilai output barang serta jasa sehingga pada akhirnya akan berdampak kepada pendapatan perkapita masyarakat atau penduduk yang terus meningkat. Dengan pendapatan masyarakat meningkat, maka porsi pendapatan yang dibelanjakan untuk kebutuhan non-makanan khususnya yang digunakan untuk membeli rumah atau membayar cicilan KPR menjadi lebih besar.

Teori diatas sejalan dengan Teori Permintaan dan Penawaran yang menjelaskan bahwa permintaan dan penawaran suatu barang atau jasa akan menentukan harga dan jumlah barang atau jasa yang diperdagangkan. Pertumbuhan ekonomi memiliki kontribusi dalam sektor keuangan dengan menciptakan lebih banyak transaksi dalam perekonomian yang kemudian meningkatkan tabungan domestik dan juga meningkatkan transaksi. Semakin baik perekonomian maka dapat mendorong jumlah KPR yang disalurkan. Tetapi Jika kondisi perekonomian kurang bergairah atau tidak stabil maka penyaluran KPR juga akan berkurang.

⁶⁶Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D* (Bandun: Alfabeta, 2016), 64.

Khoirudin dan Siravati menemukan hasil penelitian bahwa pertumbuhan ekonomi berpengaruh positif dan signifikan terhadap kredit pemilikan rumah. Sementara penelitian yang dilakukan oleh Djati dan Kamal menemukan hasil bahwa pertumbuhan ekonomi berpengaruh negatif terhadap pembiayaan pemilikan rumah.

Berdasarkan hal tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa:
 H_1 : Pertumbuhan Ekonomi berpengaruh positif terhadap pembiayaan pemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia.

2. Pengaruh Inflasi terhadap pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Syariah Indonesia

Secara teori, inflasi memiliki dampak terhadap dunia dikarenakan inflasi mengindikasikan adanya kenaikan harga secara terus menerus dan berlaku secara umum. Bank yang merupakan lembaga intermediasi, sangat rentan dengan resiko inflasi terkait dengan mobilitas dananya. Inflasi diduga mempunyai hubungan terhadap penyaluran KPR. Sama halnya dengan teori *Vehicle Routing Problem* tentang minimasi penggunaan kendaraan dan waktu pendistribusian secara keseluruhan untuk menyelesaikan semua permasalahan operasional dan meminimalkan biaya transportasi. Disini adanya waktu dan biaya diminimalisir dengan pemilihan transportasi agar dapat menyelesaikan permasalahan operasional dan meminimalkan biaya. Begitu pula dengan adanya inflasi digunakan untuk menghindari harga yang terus menerus naik. Karena dengan adanya inflasi menimbulkan kebijakan peningkatan produksi dan peningkatan jumlah barang dipasaran, kebijakan untuk menaikkan upah dan pengendalian serta pengawasan harga seperti menetapkan harga maksimum.

Teori ini sesuai dengan teori permintaan dan penawaran, dimana inflasi dapat mempengaruhi permintaan dan penawaran pembiayaan bank syariah. Jika inflasi naik, maka nilai uang akan menurun, sehingga masyarakat atau dunia usaha akan cenderung meningkatkan permintaan pembiayaan untuk

melindungi nilai uang mereka. Sebaliknya, jika inflasi turun, maka nilai uang akan meningkat, sehingga masyarakat atau dunia usaha akan cenderung mengurangi permintaan pembiayaan.

Hidayah dkk, Rifai dkk, dan Dwijaya dan Wahyudi menemukan hasil penelitian bahwa inflasi berpengaruh positif terhadap pembiayaan pemilikan rumah di Bank Syariah. Sementara Darma dkk menemukan hasil bahwa inflasi berpengaruh negatif terhadap pembiayaan pemilikan rumah di Bank Syariah.

Berdasarkan hal tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa: H_2 : Inflasi berpengaruh positif terhadap pembiayaan pemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia.

3. Pengaruh *Financing To Value* (FTV) terhadap pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Syariah Indonesia

Rasio *Loan to Value* (LTV) adalah angka rasio antara nilai kredit yang dapat diberikan oleh bank terhadap nilai agunan pada saat awal pemberian suatu kredit (Surat edaran Bank Indonesia no 14/10/DPNP). Kebijakan ini merupakan kebijakan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia sebagai bank sentral untuk mengantisipasi atau meminimalisir adanya gejolak dalam perekonomian sebagai akibat dari pertumbuhan kredit pemilikan rumah (KPR) dan kepemilikan atas kendaraan bermotor (KKB) yang terlalu tinggi. Sehingga Bank Indonesia selaku penguasa moneter di Indonesia merasa perlu untuk memberikan batasan-batasan yang jelas terhadap jumlah uang muka yang harus dimiliki seseorang jika ingin memiliki suatuperumahan ataupun kendaraan bermotor.

Teori diatas diperkuat dengan teori agensi yang merujuk pada nasabah sebagai principal dan bank sebagai agent. Dimana bank mengumpulkan dana dari nasabah yang selanjutnya akan dialokasikan secara tepat dan sesuai dengan peraturan yang berlaku. dalam hal ini yang dimaksud peraturan yang berlaku adalah kebijakan FTV. Kebijakan FTV mampu mengontrol pembiayaan pemilikan rumah, yang mana

masyarakat dengan penghasilan rendah pun dapat dengan mudah untuk mengajukan pembiayaan. Sehingga dengan adanya kebijakan FTV dapat mendorong pembiayaan meningkat.

Wulandari dkk menyatakan bahwa dengan semakin meningkatnya permintaan KPR maka bank perlu meningkatkan kehati-hatian dalam penyaluran KPR karena pertumbuhan KPR yang terlalu tinggi dan berpotensi menimbulkan berbagai risiko bagi bank. Hasil penelitian yang dilakukan Saraswati, Kosasih, Wulandari dkk, Angelina, dan Hidayat dan Hermaningrum menunjukkan penerapan *loan to value* (ltv) dengan akad MMQ dan IMBT dapat meminimalisir kredit bermasalah pada pembiayaan kepemilikan rumah, hasil ini menunjukkan bahwa ltv berpengaruh positif. Sedangkan Hidayat dan Hermaningrum menemukan LTV dengan akad Murabahah dan Istishna berpengaruh negatif terhadap pembiayaan kepemilikan rumah syariah di Bank Syariah.

Berdasarkan hal tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa:
H₃: *Financing to Value* (FTV) berpengaruh positif terhadap pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia

4. Pengaruh Pertumbuhan Ekonomi, Inflasi Dan FTV Secara Bersama-Sama Terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah Bank Syariah Indonesia

Seperti yang telah diketahui Pertumbuhan ekonomi merupakan pertumbuhan atau perkembangan dalam berbagai kegiatan perekonomian yang memiliki ciri-ciri meningkatnya nilai output barang serta jasa sehingga pada akhirnya akan berdampak kepada pendapatan perkapita masyarakat atau penduduk yang terus meningkat. Dengan pendapatan masyarakat meningkat, maka porsi pendapatan yang dibelanjakan untuk kebutuhan non-makanan khususnya yang digunakan untuk membeli rumah atau membayar cicilan KPR menjadi lebih besar.

Secara teori, inflasi memiliki dampak terhadap dunia dikarenakan inflasi mengindikasikan adanya kenaikan harga secara terus menerus dan berlaku secara umum. Bank yang merupakan lembaga intermediasi, sangat rentan dengan resiko inflasi terkait dengan mobilitas dananya. Inflasi diduga mempunyai hubungan terhadap penyaluran KPR.

Rasio Loan to Value (LTV) adalah angka rasio antara nilai kredit yang dapat diberikan oleh bank terhadap nilai agunan pada saat awal pemberian suatu kredit (Surat edaran Bank Indonesia no 14/10/DPNP). Kebijakan ini merupakan kebijakan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia sebagai bank sentral untuk mengantisipasi atau meminimalisir adanya gejolak dalam perekonomian sebagai akibat dari pertumbuhan kredit pemilikan rumah (KPR) dan kepemilikan atas kendaraan bermotor (KKB) yang terlalu tinggi. Sehingga Bank Indonesia selaku penguasa moneter di Indonesia merasa perlu untuk memberikan batasan-batasan yang jelas terhadap jumlah uang muka yang harus dimiliki seseorang jika ingin memiliki suatuperumahan ataupun kendaraan bermotor.

Dari pernyataan-pernyataan tersebut mencerminkan teori Teori Permintaan dan Penawaran yang menjelaskan bahwa permintaan dan penawaran suatu barang atau jasa akan menentukan harga dan jumlah barang atau jasa yang diperdagangkan. Sehingga hipotesis yang diajukan:

H₄: Pertumbuhan Ekonomi, Inflasi dan *Financing to Value* (FTV) berpengaruh positif terhadap pembiayaan pemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia

DAFTAR RUJUKAN

Buku:

- (IBI), Ikatan Bankir Indonesia. *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: Gramedia, 2015.
- 2016., Laporan Tahunan Bank Indonesia tahun. "No Title" (n.d.).
- Adelia, Putri, and Al Muizzuddin Fazaalloh. "Determinan Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di Indonesia (Periode 2012-2021)." *CONTEMPORARY STUDIES IN ECONOMIC, FINANCE AND BANKING* Vol. 2, no. 2 (2023).
- Ahman, E, and R Yana. *Teori Ekonomi Mikro*. Bandung: Universitas Pendidikan Indonesia, 2009.
- Ajija, Shochrul R., Dyah W. Sari, Rahmat H. Setianto, and Martha R. Primanti. *Cara Cerdas Menguasai Eviews*. Jakarta: Salemba Empat, 2011.
- Akbar, Muhammad. *Manajemen Bank Syariah, Edisi Revisi*. Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2002.
- Arif, M. Nur Rianto Al. *Teori Makroekonomi Islam: Konsep, Teori, Dan Analisis*. Cet. ke-1. Bandung: Alfabeta, 2010.
- Ascarya. *Akad Dan Bank Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers, 2013.
- Azwar, Saifuddin. *Metodelogi Penelitian*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010.
- Bank Indonesia. *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*, 2016. http://www.bi.go.id/id/peraturan/ssk/Pages/PBI_181616.aspx.
- bank, World. "Total Population All Countries and Economies." *World Bank*.
- Brata, Aloysius Gunadi. "Pembangunan Manusia Dan Kinerja Ekonomi Regional Di Indonesia." *Jurnal Ekonomi Pembangunan* Vol. 7, no. 2 (2004).
- C, Asser. "Pedoman Untuk Pengkajian Hukum Perdata Belanda, Cetakan Pertama, Diterjemahkan Dari Buku Berjudul." In *Handleiding Tot De Beofening Van Het Netherlands Burgerlijk Recht*, 21. Jakarta: Dian Rakyat-Pusat Penerjemahan Nasional-Universitas Nasional-Nethelands Council, 2004.
- Center, Pew Research. "10 Countries with The Largest Muslim Populations." *Pew Research Center*.
- Chilin, Uny Minna, Evy Sulistianingsih, and Naomi Nesyana Debataraja. "Model Autoregressive Distributed Lag (Adl) Pada

- Data Harga Saham.” *Bimaster : Buletin Ilmiah Matematika, Statistika dan Terapannya* Vol. 8, no. 1 (2019).
- Diana, Aida. “Analisis Pengaruh Kebijakan Financing To Value (Ftv) Dan Tingkat Margin Terhadap Pembiayaan Properti Bank Syariah Di Indonesia.” UIN Raden Intan Lampung, 2018.
- Dianty, Hanum Ninggar, Tita Nursyamsiah, and Qoriatul Hasanah. “Pengaruh Guncangan Makroekonomi Dan Kebijakan Pelonggaran Financing to Value Terhadap Penyaluran KPR Syariah Di Indonesia.” *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam* 8, no. 3 (2022): 2725–2732.
- Domowitz, Ian, and Ibrahim Elbadawi. “An Error-Correction Approach to Money Demand.” *Journal of Development Economics* 26, no. 2 (August 1987): 257–275.
- Ekananda, Mahyus. *Analisis Ekonometrika Untuk Keuangan Untuk Penelitian Bisnis Dan Keuangan*. Jakarta : Salemba Empat, 2018.
- Farild, Miftah, and Fauziah Bakhtiar. “Analisis Kinerja Keuangan Perbankan Syariah Sebelum Dan Sesudah Implementasi Pembatasan Financing to Value (FTV).” *Jurnal Iqtisaduna* Vol. 5, no. 2 (2019).
- Fatoni, Ahmad. “Pengaruh Harga Properti Residensial Dan Kebijakan Financing to Value Terhadap Stabilitas Perbankan Syariah Di Indonesia.” *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam* Vol. 7, no. 2 (2021).
- Fitriyanto, Arief. “Dampak Kebijakan FTV Terhadap Minat Nasabah Dalam Mengajukan Pembiayaan KPR.” *Journal Akses* Vol. 27, no. 2 (2017).
- Ghazali, Imam. *Aplikasi Analisis Multivariate Dengan Program IBM SPSS 21*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2013.
- Gilarso, I. *Pengantar Ilmu Ekonomi Makro Edisi Revisi*. Yogyakarta: Konisius, 2004.
- Halisa, N.N., B. Purwanto, and D. T. Maulana. “Analisis Keagenan Pada Bank Yang Memiliki Anak Perusahaan Leasing.” *Jurnal Aplikasi Bisnis dan Manajemen* Vol. 3, no. 2 (2017).
- Hasan, Iqbal. *Analisis Data Penelitian Dengan Statistik*. Jakarta: Bumi Aksara, 2012.
- Hasyim, Ali Ibrahim. *Ekonomi Makro*. Ed. 1, Cet. Jakarta: Prenadamedia Group, 2016.
- . *Ekonomi Makro*. Jakarta: Kencana, 2017.
- Hendayanti, Ni Putu Nanik, Maulida Nurhidayati, and Dwi Setya Nugrahini. “Analisis Pengaruh Nilai Tukar Rupiah Terhadap Jumlah Uang Beredar Dengan Pendekatan Error Correction Model (ECM).” *E-Proceedings KNS&I STIKOM Bali* (2017):

186–190.

- Hidayat, Muhammad Rachmad. “Kebijakan Financing To Value, Financing To Deposit Ratio Dan Pengaruhnya Terhadap Pembiayaan Rumah Di Jawa Timur Tahun 2013-2015.” *Jurnal Ekonomi Syariah* Vol. 5, no. 4 (2018).
- Hodijah, Siti, and Grace Patricia Angelina. “ANALISIS PENGARUH EKSPOR DAN IMPOR TERHADAP PERTUMBUHAN EKONOMI DI INDONESIA.” *Jurnal Manajemen Terapan dan Keuangan* 10, no. 01 (April 2021): 53–62.
- Indonesia, Bank. “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.”
- Indonesia, Bank Syariah. “Bank Syariah Indonesia Bidik Pembiayaan Pemilikan Rumah Rp 38 Triliun Pada 2021.” *BSI*.
- Indrasari, Anita, Willy Sri Yuliandhari, and Dedik Nur Triyanto. “Pengaruh Komisaris Independen, Komite Audit, Dan Financial Distress Terhadap Integritas Laporan Keuangan.” *Jurnal Akuntansi* Vol.20, no. 1 (2017).
- Jhingan M, L. *Ekonomi Pembangunan Dan Perencanaan*. Edisi Pert. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2000.
- Juliansyah Noor, S E. *Metodologi Penelitian: Skripsi, Tesis, Disertasi & Karya Ilmiah*. Jakarta: Prenada Media, 2016.
- Kang, Jong-Ku, and Hosung Lim. “An Analysis on Factors Affecting Loan Demand and Supply in Korea (in Korean).” Korea: Working Papers, Economic Research Institute, 2015.
- Karim, Adiwarman A. *Bank Islam: Analisis Fiqih Dan Keuangan*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2013.
- Kuangan, Otoritas Jasa. “Survei OJK 2019 : Indeks Literasi Dan Inklusi Keuangan Meningkatkan.”
- Kuncoro, Mudrajad. “Metode Kuantitatif Teori Dan Aplikasi Untuk Bisnis Dan Ekonomi Edisi Ketiga.” Jakarta: Erlangga, 2007.
- Mankiw, N. Gregory. *Pengantar Ekonomi*. Jakarta: Erlangga, 2003.
- Mohd Yusof, Rosylin, and Farrell H Usman. “Islamic Home Financing and the Real Sectors in Malaysia: An ARDL Bound Testing Approach to Cointegration.” *International Journal of Economics, Management and Accounting* 23, no. 1 (2015): 79–107.
- Montgomery, Douglas C, Cheryl L Jennings, and Murat Kulahci. *Introduction to Time Series Analysis and Forecasting*. Canada: John Wiley & Sons, 2015.
- Murhadi, Werner R. *Analisis Laporan Keuangan Proyeksi Dan Valuasi Saham*. Jakarta: Salemba Empat, 2013.

- Nanga, M. *Makro Ekonomi*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2005.
- Nurhayati, Siti. “Metodologi Penelitian Praktis.” Pekalongan: Unikal Press, 2012.
- Poerwadarmita. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka, 2007.
- Prasetya, Bayu Dwi, Fajar Sodik Pamungkas, and Iqbal Kharisudin. “Pemodelan Dan Peramalan Data Saham Dengan Analisis Time Series Menggunakan Python.” In *PRISMA, Prosiding Seminar Nasional Matematika*, 3:714–718. Universitas Negeri Semarang, 2020.
- Pratami, Arifa. “Determinan Infasi Dan Nilai Tukar Terhadap Pembiayaan Perbankan.” *al-Ihkâm, Wahana Islamika: Jurnal Studi Keislaman* Vol. 4, no. 2 (2018).
- Priyatnasari, Sheilla, and Ulil Hartono. “Rasio Keuangan, Makroekonomi Dan Financial Distress: Studi Pada Perusahaan Perdagangan, Jasa Dan Investasi Di Indonesia.” *Jurnal Ilmu Manajemen* 7, no. 4 (2019): 1005–1016.
- Putra D, Erwin Syah. “Dampak Kebijakan Loan To Value Terhadap Permintaan Properti Di Kota Pematangsiantar.” Universitas Sumatera Utara, 2013.
- Putri, S., and R. Kusumaningtias. “Faktor-Faktor Yang Memengaruhi Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Umum Syariah Di Indonesia.” *AKUNESA: Jurnal Akuntansi Unesa* Vol. 8, no. 2 (2020).
- Qoyum, Abdul, and Neneng Ela Fauziyyah. “In Search for Islamic Macroprudenti Al Policy in Indonesia: The Case of Financing to Value (FTV) and Property Financing.” *Ihtifaz: Journal of Islamic Economics, Finance, and Banking* Vol. 1, no. 1 (2018).
- Rahardja, P, and M Mandala. *Mikroekonomi Dan Makroekonomi Edisi Ketiga*. Jakarta : Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, 2008.
- Ristanto, Slamet. *Jangan Salah Memilih KPR*. Yogyakarta: Asda Media, 2016.
- . “Mudah Meraih Dana PPR Dari Memilih Bank Hingga Cara Mengangsur.” Yogyakarta: Pustaka Grahatama, 2008.
- Rizaty, Monavia Ayu. “Jumlah Penduduk Muslim Indonesia Terbesar Di Dunia Pada 2022.” *Data Indonesia*.
- Salim, Amir, Fadilla Fadilla, and Anggun Purnamasari. “Pengaruh Inflasi Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Indonesia.” *Ekonomica Sharia: Jurnal Pemikiran dan Pengembangan Ekonomi Syariah* 7, no. 1 (2021): 17–28.
- Setiadi, Inung Oni. “Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Uang Di Indonesia Tahun 1999: Q1-2010: Q4 Dengan

- Pendekatan Error Corection Models (Ecm).” *Economics Development Analysis Journal* 2, no. 1 (2013): 3.
- Shafinar Ismail, Farah Azmi, Ramayah Thurasamy. “Kriteria Pemilihan Untuk Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah Di Malaysia.” *Jurnal Internasioanl Bisnis dan Masyarakat* Vol. 15, no. No. 1 (2014).
- Siyoto, Sandu, and Muhammad Ali Sodik. “Dasar Metodologi Penelitian.” Yogyakarta: Literasi Media Publishing, 2015.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D*. Bandung: Alfabeta, 2016.
- . *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan R&D*. Bandung: Alfabeta, 2012.
- Sugiyono, Dr. “Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D.” Bandung: Alfabeta, 2013.
- Sujarweni, Wiratna. *Metodologi Penelitian Bisnis Dan Ekonomi*. Yogyakarta: Pustaka Baru Press, 2015.
- Sukirno, Sadono. *Makro Ekonomi Teori Pengantar*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2005.
- . *Makro Ekonomi Teori Pengantar*. Jakarta: Rajawali Pers, 2016.
- . *Makroekonomi Teori Pengantar*. Edisi Ket. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2016.
- . *Pengantar Teori Ekonomi Mikro*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2016.
- Suzanna, Hardjono. *Mudah Memilih Rumah Idaman Lewat KPR*. Jakarta : PT. Pustaka Grahatama, 2008.
- Syaputra, Anggi Aprian, and Achmad Tohirin. “Pengaruh Kebijakan Financing to Value Dan Faktor Ekonomi Terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah Di Bank Syariah.” In *Proceeding of Conference on Islamic Management, Accounting, and Economics*, 190–199, 2019.
- . “Pengaruh Kebijakan Financing to Value Dan Faktor Ekonomi Terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah Di Bank Syariah.” *Conference on Islamic Management Accounting and Economics* Vol. 2, no. 1 (2019).
- Tandelilin, Eduardus. “Pasar Modal Manajemen Portofolio & Investasi.” *Yogyakarta: PT Kanisius*. Yog: PT Kanisius, 2017.
- Vivin, Yenni Annor, and Budi Wahono. “Analisis Perbandingan Kinerja Keuangan Bank Umum Syariah Dengan Bank Umum Konvensional Di Indonesia.” *Jurnal Ilmiah Riset Manajemen* 6, no. 08 (2017): 22.
- Waluyo, Dwi Eko. *Ekonomika Makro*. Ed. Revisi. Malang: UMM

Press, 2007.

Winarno, Wing Wahyu. *Analisis Ekonometrika Dan Statistika Dengan Eviews*. Edisi 3. Yogyakarta : UPP STIM YKPN, 2011.

“Kamus Besar Bahasa Indonesia.”

“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.”

Peraturan Bank Indonesia Nomor. 20/8/PBI/2018 Tentang Rasio Loan To Value Untuk Kredit Properti Dan Rasio Financing To Value Untuk Pembiayaan Properti, Dan Uang Muka Untuk Kredit Atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor, n.d.

2016., Laporan Tahunan Bank Indonesia tahun.