

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Rumah saat ini telah menjadi salah satu dari kebutuhan pokok manusia. Selain berfungsi sebagai tempat untuk bernaung, rumah juga memiliki nilai ekonomi sehingga menjadi asset untuk pemiliknya dan juga tempat untuk membina keluarga. Di samping itu, kondisi dan lokasi rumah sedikit banyak juga akan mempengaruhi citra dan kualitas psiko-sosial penghuni.

Dalam jangka waktu 2010 hingga 2016, laju pertumbuhan penduduk Indonesia berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS) terus meningkat dengan rata-rata sebesar 1,36 % per tahun. Sementara itu, menurut data yang dihimpun oleh *World Bank*, sampai dengan tahun 2017 jumlah populasi penduduk Indonesia telah mencapai 264 juta jiwa. Peningkatan jumlah penduduk tersebut berikut laju pertumbuhannya berdampak kepada peningkatan kebutuhan hidup penduduk Indonesia, salah satunya berupa kebutuhan rumah.

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).

Otoritas Jasa Keuangan (OJK) menjelaskan KPR merupakan produk kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah untuk pembelian rumah. Namun pada perkembangannya oleh pihak perbankan fasilitas KPR saat ini

dikembangkan menjadi fasilitas kredit yang juga dapat digunakan untuk keperluan renovasi dan atau pembangunan rumah.

Bank sebagai lembaga keuangan yang berperan memediasi antara kelompok masyarakat yang memiliki kelebihan uang dan disisi lain terdapat sebagian masyarakat yang kekurangan uang. Jika disisi penghimpunan dana, banyak masyarakat menyimpan uang mereka baik dalam bentuk giro, tabungan, deposito maupun investasi, maka disisi lain bank menyediakan pembiayaan baik pembiayaan modal kerja maupun yang bersifat konsumtif. Antonio (2001), dalam bukunya menjelaskan bahwa salah satu tugas utama dari perbankan ialah memberikan pembiayaan, dimana pembiayaan tersebut merupakan pemberian fasilitas dana untuk nasabahnya demi memenuhi kebutuhan nasabahnya yang mengalami *deficit unit*. Salah satu pembiayaan yang menjadi andalan bagi perbankan syariah adalah pembiayaan perumahan.

Bank syariah memberikan pembiayaan perumahan bagi masyarakat yang belum memiliki rumah atau ingin memiliki rumah yang baru dengan cara angsuran dan tidak membebani mereka dengan adanya sistem bunga melainkan menggunakan akad murabahah, istishna dan lain sebagainya. Tidak sebatas memikirkan keuntungan semata, perbankan syariah juga perlu mewaspadaai pembiayaan yang diberikan kepada nasabah. Utamanya karena pembiayaan perumahan bukanlah pembiayaan ringan karena bank harus siap menerima risiko yang tinggi yaitu gagal bayar atau kredit macet.

Arthesa (2006) menyatakan bahwa kebijakan dalam rangka meningkatkan pemberian pembiayaan pemilikan rumah (PPR) serta kebijakan untuk

memperkuat ketahanan sektor keuangan dapat dilakukan melalui penetapan besaran *financing to value* (FTV) untuk pembiayaan pemilikan rumah (PPR).

Sejalan dengan pemikiran Arthesa tersebut, maka dalam rangka menjaga stabilitas sistem keuangan dan memperkuat sistem perbankan, pada tahun 2012 Bank Indonesia menerbitkan peraturan mengenai *financing to value* (FTV) melalui Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) No. 14/10/DPNP 2012 tentang penerapan manajemen risiko pada bank yang melakukan pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Kredit Kendaraan Bermotor (KKB). Pada tanggal 24 September 2013 Bank Indonesia kembali menerbitkan Surat Edaran No. 15/40/DKMP tentang kebijakan pembatasan *financing to value* (FTV) pada pemberian pembiayaan pemilikan properti, pembiayaan konsumsi beragun properti.

Kebijakan *Financing to Value* (FTV) merupakan 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. Untuk menjaga pertumbuhan perekonomian nasional agar tetap berada pada momentum yang positif serta untuk mendorong berjalannya fungsi intermediasi perbankan maka dilakukan penyesuaian terhadap kebijakan makroprudensial secara proporsional dan terukur dalam bentuk pelonggaran terhadap ketentuan perkreditan khususnya di sektor properti dan kendaraan bermotor.

Secara umum penyempurnaan utama dalam PBI LTV/FTV tahun 2018 adalah pengaturan yang lebih akomodatif meliputi penyesuaian rasio LTV untuk kredit properti (KP) dan rasio FTV untuk pembiayaan properti (PP). Kemudian penyesuaian jumlah maksimum fasilitas KP atau PP untuk pemilikan properti yang belum tersedia secara utuh (*inden*) dan penyesuaian pengaturan tahapan serta besaran pencairan KP atau PP untuk pemilikan properti inden. Adapun penyempurnaan kebijakan LTV/FTV di tahun 2018 tersebut, berlaku bagi bank yang memenuhi persyaratan rasio kredit bermasalah atau rasio pembiayaan bermasalah secara neto kurang dari 5% dan rasio KP bermasalah atau rasio PP bermasalah secara bruto kurang dari 5%. Berikut data perkembangan KPR Syariah pada Bank Syariah :

**Tabel I.1**  
Jumlah Pembiayaan KPR Bank Syariah Tahun 2010-2018

<b><u>Tahun</u></b>	<b><u>Jumlah Pembiayaan</u></b> (dalam ribuan)
2010	4.194
2011	5.858
2012	7.142
2013	8.086
2014	39.221
2015	43.413
2016	51.195
2017	60.663
2018	71.888

Sumber data: BI dan OJK.

Pembiayaan KPR Syariah mengalami tren positif dari tahun ke tahun, hal tersebut terlihat dari perkembangan pada Tabel I.1. Meningkatnya KPR Syariah dapat menimbulkan *bubble property* yang berpotensi pula menimbulkan *default* kredit karena begitu melonjaknya harga. Dari tahun

2013 kebelakang sebelum diterbitkannya Surat Edaran dari BI tentang kebijakan FTV, KPR mengalami peningkatan pembiayaan mencapai diatas 1000 pembiayaan KPR pada Bank Syariah. Sedangkan setelah diberikan kebijakan FTV pembiayaan KPR mengalami peningkatan pesat pada tahun 2014 sebesar 39221 dimana tahun sebelumnya hanya 8086.

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. Untuk itu agar tetap menjaga perekonomian yang produktif dan mampu menghadapi tantangan sektor keuangan pada masa yang akan datang, perlu adanya kebijakan yang dapat memperkuat ketahanan sektor keuangan untuk meminimalisir sumber-sumber kerawanan yang dapat timbul, termasuk pertumbuhan KPR yang berlebihan. Adanya penurunan penyaluran KPR berhasil menekan pertumbuhan KPR dan mengurangi risiko *non performing loan* (NPL). Dari hasil analisis penelitian menunjukkan sebelum penerapan pelonggaran kebijakan *loan to value* (LTV) perolehan tingkat NPL KPR untuk tahun 2013 sebesar 2,48%, pada tahun 2014 naik sebesar 0,69% sehingga menjadi 3,17%. NPL Kredit Pemilikan Rumah (KPR) setelah penerapan pelonggaran kebijakan *loan to value* yang ditetapkan Bank Indonesia pada tahun 2015 turun sebesar 0,38% sehingga menjadi 2,79% untuk perolehan NPL KPR pada Bank BTN. Hal ini menunjukkan bahwa *loan to value* (LTV) dapat meminimalisir kredit bermasalah (Wulandari, dkk 2016).

Adanya peningkatan KPR setiap tahunnya tentunya dipengaruhi oleh beberapa faktor baik internal maupun eksternal. Salah satu faktor mikro yang berasal dari internal bank adalah *Non Performing Financing* (NPF) dijadikan sebagai indikator pembiayaan bermasalah mengindikasikan bahwa semakin besar presentase NPF menunjukkan bahwa semakin tinggi pembiayaan bermasalah, dengan demikian kredit bermasalah yang tinggi menyebabkan bank lebih berhati-hati dalam menyalurkan pembiayaan karena bank harus membentuk cadangan penyisihan penghapusan aktiva produktif yang besar.

Hal ini selaras dengan temuan Adnan dan Pratin (2005) yang menyatakan bahwa kredit bermasalah berbanding terbalik dengan penyaluran pembiayaan, dimana besarnya NPF mencerminkan tingkat pengendalian biaya dan kebijakan/ kredit yang dijalankan oleh bank, sehingga semakin rendah NPF maka akan semakin tinggi jumlah pembiayaan yang akan disalurkan oleh bank. Semakin tinggi NPF menunjukkan semakin rendahnya kemampuan bank dalam mengumpulkan kembali kredit yang dikeluarkannya. Semakin sedikit dana pinjaman yang kembali ke bank, akan menyebabkan dana bank yang tersedia untuk disalurkan semakin berkurang. Akibatnya, bank akan mengurangi jumlah dana yang akan disalurkan ke masyarakat.

Berikut gambaran pertumbuhan kredit properti tahunan beserta perkembangan rasio kredit bermasalah (NPF) di sektor properti:

**Tabel I.2**  
Rasio NPF pada Sektor Properti Tahunan (Miliar Rp)

No.	Jenis Kredit	2015	2016	2017	2018
1	Rumah tinggal	326.327	353.648	392.914	403.451
	% NPL	2,32	2,45	2,53	2,71
2	Flat atau Apartment	13.017	12.922	15.440	17.174
	% NPL	1,35	2,24	2,13	1,99
3	Ruko atau Rukan	26.579	27.421	27.177	26.536
	% NPL	3,11	3,88	4,27	4,66

Sumber : data OJK 2018 diolah.

Dari Tabel I.2 dapat disimpulkan bahwa pertumbuhan kredit untuk rumah tinggal terus mengalami peningkatan setiap tahunnya. Selaras dengan pertumbuhan kredit properti, ternyata rasio kredit bermasalahnya juga semakin meningkat. Berbeda dengan jenis kredit untuk jenis properti flat atau apartemen yang mengalami peningkatan kredit setiap tahunnya, rasio kredit NPFnya justru mengalami penurunan. Dari gambaran tabel tersebut dapat dikatakan bahwa dengan semakin meningkatnya permintaan KPR maka bank perlu meningkatkan kehati-hatian dalam penyaluran KPR karena pertumbuhan KPR yang terlalu tinggi berpotensi menimbulkan berbagai risiko bagi bank. Sejalan juga dengan kebijakan pelonggaran LTV, pengajuan KPR diyakini akan terus mengalami pertumbuhan, sehingga bank perlu memperhitungkan potensi kredit bermasalah atau NPL yang tinggi dengan adanya kebijakan tersebut (Mageswuri, 2018).

Faktor internal bank lainnya yang juga mempengaruhi terkait pembiayaan KPR yaitu dana pihak ketiga (DPK), dimana DPK dapat dijadikan sebagai pertimbangan bank dalam memberikan pembiayaan kepada nasabah salah satunya KPR. Tentunya dalam memberikan KPR Bank Syariah membutuhkan

dana yang besar untuk mengcover biaya yang dikeluarkan untuk menyediakan rumah bagi nasabah. Dengan demikian, semakin besar DPK yang dikelola oleh pihak bank, maka akan semakin besar juga pembiayaan KPR yang akan dikeluarkan pihak bank kepada nasabah.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Hidayah dkk (2016) bahwa hasil dari estimasi *Error Correction Model* (ECM) dalam jangka pendek menunjukkan bahwa variabel independen dana pihak ketiga (DPK) secara signifikan mempengaruhi penyaluran kredit pemilikan rumah Bank Persero di Indonesia. Dan hasil estimasi ECM dalam jangka panjang yang menunjukkan DPK memiliki pengaruh signifikan, yang apabila dana pihak ketiga mengalami peningkatan maka akan diikuti peningkatan jumlah penyaluran kredit pemilikan rumah oleh Bank Persero di Indonesia. Serta sebaliknya apabila dana pihak ketiga terjadi penurunan maka akan diikuti pula menurunnya jumlah penyaluran kredit pemilikan rumah di Indonesia dalam jangka panjang.

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. Hal tersebut sejalan dengan pendapat Ogunleye (2001) bahwa faktor yang tidak dapat dikontrol atau faktor eksternal dapat mempengaruhi

kinerja bank. Salah satu variable yang dapat digunakan untuk mengidentifikasi kondisi perekonomian yang sedang terjadi yaitu pertumbuhan ekonomi.

Khoirudin (2017) dalam penelitiannya menemukan bahwa pertumbuhan ekonomi berpengaruh positif dan signifikan terhadap kredit pemilikan rumah. Pertumbuhan ekonomi yang tinggi merujuk pada tingginya pendapatan dan tingginya daya beli masyarakat yang berujung pada meningkatnya konsumsi masyarakat, termasuk didalamnya pemenuhan kebutuhan akan perumahan.

Dilihat dari faktor ekonomi secara makro lainnya yang ikut berpengaruh pada tingkat penyaluran pembiayaan pemilikan rumah yakni faktor dari inflasi. Menurut penelitian yang dilakukan oleh Darma dan Rita (2011), 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.

Berkaitan dengan instrumen kebijakan LTV dan FTV yang dicanangkan dalam peraturan Bank Indonesia, penelitian ini hanya akan melihat instrumen FTV saja sehingga obyeknya hanya perbankan syariah. Pada penelitian ini, akan dilakukan analisis mengenai pengaruh antara kebijakan *financing to value* (FTV), variabel *non performing financing* (NPF), dana pihak ketiga (DPK), inflasi, dan pertumbuhan ekonomi terhadap pembiayaan pemilikan rumah syariah di bank syariah. Penggunaan variabel tersebut sebagai variabel independen karena hasil penelitian sebelumnya menemukan bahwa npf, dpk, pertumbuhan ekonomi, dan inflasi merupakan variabel yang memiliki dampak

signifikan terhadap pembiayaan yang disalurkan perbankan syariah. Penelitian ini lebih memfokuskan pada pembiayaan pemilikan rumah syariah setelah ada kebijakan FTV dengan dukungan faktor ekonomi mikro maupun makro.

Berdasarkan pemaparan tersebut, judul yang digunakan pada penelitian ini yaitu **“pengaruh kebijakan *financing to value* (ftv) dan faktor ekonomi terhadap pembiayaan pemilikan rumah di bank syariah indonesia”**.

## **1.2 Rumusan Masalah**

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

1. Bagaimana pengaruh kebijakan *Financing to Value* (FTV) terhadap pembiayaan pemilikan rumah di bank syariah Indonesia?
2. Bagaimana pengaruh *Non Performing Financing* (NPF) terhadap pembiayaan pemilikan rumah di bank syariah Indonesia?
3. Bagaimana pengaruh Dana Pihak Ketiga (DPK) terhadap pembiayaan pemilikan rumah di bank syariah Indonesia?
4. Bagaimana pengaruh Pertumbuhan Ekonomi terhadap pembiayaan pemilikan rumah di bank syariah Indonesia?
5. Bagaimana pengaruh Inflasi terhadap pembiayaan pemilikan rumah di bank syariah Indonesia?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis pengaruh kebijakan *Financing to Value* (FTV) terhadap pembiayaan rumah di bank syariah Indonesia.
2. Untuk menganalisis pengaruh *Non Performing Financing* (NPF) terhadap pembiayaan rumah di bank syariah Indonesia.
3. Untuk menganalisis pengaruh Dana Pihak Ketiga (DPK) terhadap pembiayaan rumah di bank syariah Indonesia.
4. Untuk menganalisis pengaruh Pertumbuhan Ekonomi terhadap pembiayaan rumah di bank syariah Indonesia.
5. Untuk menganalisis pengaruh Inflasi terhadap pembiayaan rumah di bank syariah Indonesia.

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

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

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 *Loan to Value* (LTV) dan *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 Bank Indonesia (BI), bank dan lembaga keuangan lainnya dan juga bagi pemerintah sebagai referensi dan bahan evaluasi bagi kebijakan yang dikeluarkan dalam rangka mengukur sejauh mana pengaruh instrumen makroprudensial yaitu *Financing to Value*.

### **1.5 Sistematika Penulisan**

Penelitian ini terdiri dari lima bab, pada BAB I yaitu pendahuluan yang berisi tentang latar belakang masalah, batasan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan. Pada BAB II terdapat kajian pustaka yang dalam bab ini akan dijelaskan tinjauan pustaka mengenai konsep dan teori yang akan digunakan dalam penelitian yang berkenaan dengan topik tesis serta penelitian terdahulu yang berkaitan. Pada BAB III terdapat metode penelitian yang membahas tentang bagaimana penelitian yang dilakukan secara operasional, terdiri dari populasi dan sample penelitian, sumber metode pengumpulan data, definisi operasional, metode analisis yang digunakan, dasar dan model ekonometrika yang digunakan. Pada BAB IV yaitu analisis data dan pembahasan yang menjelaskan mengenai hasil dari data yang telah diolah kemudian hasil dari *output* yang diuji dan dianalisis secara statistik. Dan BAB V yaitu penutup sebagai bab terakhir dalam penulisan tesis yang memuat kesimpulan, saran, dan implikasi hasil penelitian.