

## **BAB II**

### **KAJIAN PUSTAKA**

#### **2.1 Landasan Teori**

##### **2.1.1 Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah**

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

Hardjono (2008) memberikan pengertian bahwa: “KPR atau Kredit Pemilikan Rumah merupakan salah satu jenis pelayanan pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah atau renovasi rumah”.

Secara ringkas, Bank Indonesia memberikan definisi terkait KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dimana KPR merupakan suatu fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah.

Apabila dari beberapa definisi sebelumnya merupakan pengertian KPR, OJK menjelaskan bahwa KPR syariah biasa disebut Kepemilikan Pembiayaan Rumah (KPR) yang dapat berupa pembiayaan jangka pendek, menengah, atau panjang guna membiayai pembelian rumah tinggal, baik baru ataupun bekas dengan prinsip/ akad (murabahah) atau dengan akad syariah lainnya.

Produk pembiayaan KPR yang digunakan dalam perbankan syariah memiliki berbagai macam perbedaan dengan KPR pada perbankan konvensional. Hal ini merupakan implikasi dari perbedaan prinsipal yang diterapkan perbankan syariah dan perbankan konvensional, yaitu konsep bagi hasil dan kerugian (*profit and loss sharing*) sebagai pengganti sistem bunga perbankan konvensional. Dalam produk pembiayaan kepemilikan rumah ini, terdapat beberapa perbedaan antara perbankan syariah dan perbankan konvensional, diantaranya adalah pemberlakuan sistem kredit dan sistem *markup*, kebolehan dan ketidakbolehan tawar-menawar antara nasabah dengan bank, prosedur pembiayaan dan lain sebagainya.

Kebijakan terkait pembiayaan pemilikan rumah juga sudah diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia NO.14/33/DPbS yang menjelaskan bahwa pembiayaan pemilikan rumah (PPR) adalah pemberian pembiayaan kepada nasabah dalam rangka kepemilikan rumah dengan menggunakan akad berdasarkan prinsip syariah.

Dari sisi pengistilahan, untuk produk pembiayaan pemilikan rumah, perlu dipertimbangkan suatu bentuk pengistilahan yang relevan. Karena istilah KPR cenderung memunculkan asumsi terjadinya kredit, padahal dalam perbankan syariah tidak menggunakan sistem kredit. Untuk menghindari hal itu (tetapi tetap menggunakan istilah KPR), beberapa bank syariah (seperti Bank Tabungan Negara Syariah) memaknai KPR dengan “Kepemilikan Rumah”. Dalam menjalankan produk KPR, bank syariah memadukan dan menggali akad-akad transaksi yang dibolehkan

dalam Islam dengan operasional KPR perbankan konvensional. Adapun akad yang banyak digunakan oleh perbankan syariah di Indonesia dalam menjalankan produk pembiayaan KPR adalah akad murabahah dan istisna' (Haris, 2007).

Dari beragam definisi para ahli dan sumber lainnya yang telah diuraikan, maka disimpulkan bahwa pembiayaan pemilikan rumah (PPR) atau dalam istilah konvensional disebut pembiayaan pemilikan rumah (PPR) 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.

Bank Indonesia telah menjelaskan terkait jenis PPR bahwa saat ini di Indonesia dikenal ada 2 (dua) jenis PPR yaitu:

- 1) PPR Bersubsidi
- 2) PPR Non Bersubsidi

Secara umum persyaratan dan ketentuan yang diperlakukan oleh bank untuk nasabah yang akan mengambil PPR relatif sama, baik dari sisi administrasi maupun dari sisi penentuan pembiayaannya.

### **2.1.2 Kebijakan *Financing to Value* (FTV)**

*Financing to value* (FTV) adalah perbandingan antara jumlah pembiayaan dengan harga jual atau hasil penilaian, mana yang lebih rendah. Rasio *Financing to value* (FTV) adalah angka rasio antara nilai pembiayaan yang dapat diberikan oleh bank terhadap nilai agunan pada

saat awal pemberian suatu pembiayaan (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 gejala dalam perekonomian sebagai akibat dari pertumbuhan kredit pemilikan rumah (KPR) dan kepemilikan atas kendaraan bermotor yang terlalu berlebihan. Serta Mendorong fungsi intermediasi perbankan yang seimbang dan berkualitas dengan tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian dan perlindungan konsumen. Dan juga secara umum mendukung pertumbuhan ekonomi nasional guna menjaga momentum pemulihan ekonomi dan stabilitas sistem keuangan. Rasio penghitungan *Financing To Value* (FTV) dapat digunakan sebagai salah satu alat untuk memberikan keputusan pembiayaan.

Rasio *Financing to Value*, yang selanjutnya disebut FTV adalah angka rasio antara nilai pembiayaan atau pembiayaan yang dapat diberikan oleh Bank terhadap nilai agunan berupa properti pada saat pemberian pembiayaan atau pembiayaan berdasarkan harga penilaian terakhir ([www.ojk.id](http://www.ojk.id)).

Dengan demikian, secara sederhana FTV dapat disimpulkan bahwa FTV adalah porsi pembiayaan dari sebuah pembelian rumah. Peraturan Bank Indonesia No. 17/10/PBI mengatur tentang perhitungan nilai pembiayaan dan nilai agunan dalam pembiayaan pemilikan rumah (PPR). Pada Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, perhitungan nilai

pembiayaan tergantung dari akad yang digunakan dan luas tanah atau bangunan yang digunakan.

### 2.1.3 *Non Performing Financing* (NPF)

*Non Performing Financing* atau NPF muncul karena masalah yang terjadi dalam proses persetujuan pembiayaan pada internal bank, atau setelah pembiayaan diberikan.

Mulyono (2000) mendefinisikan *Non performing financing* (NPF) sebagai rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan manajemen bank dalam mengelola pembiayaan yang bermasalah yang ada dapat dipengaruhi dengan aktiva produktif yang dimiliki oleh suatu bank.

Aktiva produktif bank syariah diukur dengan perbandingan antara pembiayaan bermasalah dengan total pembiayaan yang diberikan. Jika tingkat NPF pada sebuah bank tinggi maka ini menunjukkan kualitas pembiayaan yang buruk dan BI memberikan batas maksimal NPF *gross* bagi bank syariah sebesar 5%. NPF *gross* terdiri dari pembiayaan bermasalah yang digolongkan dalam beberapa tingkatan kolektibilitas. Kolektibilitas adalah penggolongan kemampuan debitur dalam mengembalikan pinjaman yang diberikan oleh bank. Tingkat kolektibilitas dibagi menjadi lima jenis, yaitu: Lancar (L), Dalam Perhatian Khusus (DPK), Kurang Lancar (KL), Diragukan (D), dan Macet (M). NPF dapat dihitung menggunakan rumus:

$$NPF = \frac{\text{Total Pembiayaan Bermasalah}}{\text{Total Pembiayaan}} \times 100\%$$

#### **2.1.4 Dana Pihak Ketiga (DPK)**

Dana pihak ketiga (DPK) atau dana masyarakat adalah dana yang diperoleh dari masyarakat, dalam arti masyarakat sebagai individu, perusahaan, pemerintah, rumah tangga, koperasi, yayasan dan lain-lain, baik dalam mata uang rupiah maupun dalam valuta asing.

Dana pihak ketiga merupakan dana yang dihimpun dari masyarakat luas dan menjadi sumber dana terpenting bagi operasi bank serta merupakan ukuran keberhasilan bank jika mampu membiayai operasinya dari sumber dana ini (Antonio, 2001). Penyaluran dana yang dilakukan perbankan sangat dipengaruhi oleh kemampuan suatu bank dalam menghimpun dana masyarakat. Dana pihak ketiga (DPK) merupakan sumber dana terbesar yang paling diandalkan oleh bank. Dana pihak ketiga dibutuhkan bank dalam menjalankan operasinya. Pertumbuhan dana pihak ketiga akan meningkatkan pertumbuhan kredit. Hal ini mengindikasikan bahwa semakin besar dana pihak ketiga akan meningkatkan pengguliran dana. Secara operasional perbankan, DPK merupakan sumber likuiditas untuk penyaluran pembiayaan pada bank umum syariah. Semakin tinggi DPK maka bank memiliki sumber daya finansial yang tinggi untuk penyaluran pembiayaan, sehingga pembiayaan juga mengalami peningkatan.

Kepercayaan masyarakat akan keberadaan bank dan keyakinan masyarakat bahwa bank akan menyelenggarakan sebaik-baiknya permasalahan keuangannya, merupakan suatu keadaan yang diharapkan

oleh semua bank. Menurut UU No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah (Pasal 1) disebutkan bahwa "Simpanan adalah dana yang dipercayakan oleh Nasabah kepada Bank Syariah dan/atau UUS berdasarkan Akad wadi'ah atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah dalam bentuk Giro, Tabungan, atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu". Dana-dana masyarakat yang disimpan dalam bank merupakan sumber dana terbesar yang paling diandalkan bank yang terdiri dari 3 jenis, yaitu: dalam bentuk giro, deposito, dan tabungan.

Berdasarkan pengertian tersebut disimpulkan bahwa pengertian dana pihak ketiga adalah dana yang disimpan oleh masyarakat yang berupa giro, deposito berjangka sertifikat deposito, tabungan atau yang dapat dipersamakan dengan itu, ditandai dengan kesepakatan atau perjanjian kemudian dana tersebut dihimpun oleh bank.

#### **2.1.5 Pertumbuhan Ekonomi**

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 (Sukirno, 2006).

Kuznets dalam Jhingan (2000) juga mendefinisikan 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 dengan perkembangan suatu teknologi yang sudah ada, dan penyesuaian kelembagaan serta ideologis yang diperlukannya.

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.

*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](http://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 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.

#### **2.1.6 Inflasi**

Secara garis besar inflasi dapat didefinisikan sebagai kenaikan tingkat suatu harga barang-barang dan jasa secara global yang terjadi terus menerus dalam jangka waktu tertentu. Jika terjadi kenaikan harga barang tidak secara umum, maka hal tersebut belum bisa dikatakan sebagai inflasi. Kecuali jika terjadi kenaikan barang yang satu akan berimbas pada kenaikan barang lainnya, maka hal tersebut baru bisa dikatakan sebagai

inflasi. Inflasi sendiri muncul karena terjadi tekanan permintaan suatu barang yang dibutuhkan oleh masyarakat tertentu *demand-pull inflation* dan *cost-push inflation*. *Cost-push inflation* disebabkan karena turunnya produksi yang disebabkan oleh biaya produksi yang semakin tinggi, dan tingginya biaya produksi ini sendiri disebabkan kenaikan harga bahan baku industri, tidak efisiennya perusahaan, adanya tuntutan kenaikan upah dari serikat buruh yang kuat, nilai kurs mata uang negara yang bersangkutan jatuh, dan sebagainya. Kemudian jika *demand-pull inflation* bisa disebabkan oleh permintaan agregat yang meningkat terlalu besar (Boediono, 2009).

Pengaruh inflasi yang tinggi tentu akan menyebabkan menurunnya pendapatan riil masyarakat sehingga standar hidup masyarakat juga turun, hal ini akan berdampak negatif terhadap kinerja perekonomian secara keseluruhan baik sektor riil maupun sektor finansial. Dengan demikian secara teoritis dapat disimpulkan bahwa semakin tinggi tingkat inflasi cenderung berpengaruh negatif terhadap stabilitas bank.

Menurut teori Keynes, inflasi terjadi karena suatu masyarakat ingin hidup diluar batas kemampuan ekonominya. Menurut pandangan teori ini, proses inflasi terjadi karena nafsu manusia yang tidak pernah merasa puas atas rezeki yang didapat yang pada akhirnya mereka akan merebutkan harta benda atau kekayaan diantara kelompok-kelompok sosial yang menginginkan bagian yang lebih besar dibandingkan yang bisa disediakan

oleh masyarakat tersebut. Proses inilah yang dinamakan dengan permintaan masyarakat lebih besar dari pada ketersediaan barang yang ada.

Pendapat ahli ekonomi menyimpulkan bahwa inflasi yang menyebabkan turunnya daya beli dari nilai uang terhadap barang-barang dan jasa, besar kecilnya ditentukan oleh elastisitas permintaan dan penawaran akan barang dan jasa. Faktor lain yang juga turut menentukan fluktuasi tingkat harga umum diantaranya adalah kebijakan pemerintah mengenai tingkat harga, yaitu dengan mengadakan kontrol harga, pemberian subsidi kepada konsumen dan lain sebagainya.

## **2.2 Hubungan Antar Variabel**

### **2.2.1 Hubungan kebijakan *Financing to Value* terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah**

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 suatu perumahan ataupun kendaraan bermotor.

Wulandari dkk (2016) 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 (2014), Kosasih (2016), Wulandari dkk (2016), Angelina (2018), dan Hidayat dan Hermaningrum (2018) menunjukkan penerapan *loan to value* (ltv) dengan akad MMQ dan IMBT dapat meminimalisir kredit bermasalah pada pembiayaan pemilikan rumah, hasil ini menunjukkan bahwa ltv berpengaruh positif. Sedangkan Hidayat dan Hermaningrum (2018) menemukan LTV dengan akad Murabahah dan Istishna berpengaruh negatif terhadap pembiayaan pemilikan rumah syariah di Bank Syariah.

### **2.2.2 Hubungan *Non Performing Financing* (NPF) terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah**

*Non Performing Financing* merupakan rasio yang digunakan untuk mengetahui perbandingan pembiayaan yang bermasalah dengan total penyaluran dana yang disalurkan perbankan. Menurut Rivai dan Arifin (2010), pembiayaan bermasalah berarti pembiayaan yang dalam pelaksanaannya belum mencapai atau memenuhi target yang diinginkan pihak bank seperti: pengembalian pokok atau bagi hasil yang bermasalah; pembiayaan yang memiliki kemungkinan timbulnya risiko di kemudian hari bagi bank; pembiayaan yang termasuk golongan perhatian khusus, diragukan dan macet serta golongan lancar yang berpotensi terjadi

penunggakan dalam pengembalian. Penggunaan NPF sebagai indikator pembiayaan bermasalah mengindikasikan bahwa semakin besar persentase 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.

Kosasih (2016), dan Darma dkk (2017) menunjukkan hasil penelitian bahwa NPF berpengaruh positif terhadap pembiayaan pemilikan rumah syariah di bank syariah. Sedangkan hasil temuan Bakti (2017) bahwa NPF berpengaruh negatif terhadap pembiayaan pemilikan rumah syariah di bank syariah.

### **2.2.3 Hubungan Dana Pihak Ketiga terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah**

Dana pihak ketiga merupakan dana yang dihimpun dari masyarakat luas dan menjadi sumber dana terpenting bagi operasi bank serta merupakan ukuran keberhasilan bank jika mampu membiayai operasinya dari sumber dana ini (Antonio, 2001:105). Penyaluran dana yang dilakukan perbankan sangat dipengaruhi oleh kemampuan suatu bank dalam menghimpun dana masyarakat. Dana pihak ketiga (DPK) merupakan sumber dana terbesar yang paling diandalkan oleh bank yang dibutuhkan bank dalam menjalankan operasinya sehingga pertumbuhan dana pihak ketiga akan meningkatkan pertumbuhan kredit. Hal ini mengindikasikan bahwa semakin besar dana pihak ketiga akan

meningkatkan pengguliran dana. Secara operasional perbankan, DPK merupakan sumber likuiditas untuk penyaluran pembiayaan pada bank umum syariah. Semakin tinggi DPK maka bank memiliki sumber daya finansial yang tinggi untuk penyaluran pembiayaan, sehingga pembiayaan juga mengalami peningkatan. Hal ini sejalan dengan pendapat Faizal dan Prabawa (2010: 54) bahwa penghimpunan dana pihak ketiga yang semakin tinggi akan mendorong peningkatan volume pembiayaan yang disalurkan.

Hidayah dkk (2016), Darma dkk (2017), Rifai dkk (2017), dan Bakti (2017) menunjukkan hasil penelitian bahwa dana pihak ketiga berpengaruh positif terhadap pembiayaan pemilikan rumah di bank syariah.

#### **2.2.4 Hubungan Pertumbuhan Ekonomi terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah**

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.

Khoirudin (2017) dan Siravati (2018) menemukan hasil penelitian bahwa pertumbuhan ekonomi berpengaruh positif dan signifikan terhadap kredit pemilikan rumah. Sementara Djati dan Kamal (2017) menemukan

hasil berberda yaitu bahwa pertumbuhan ekonomi berpengaruh negatif terhadap pembiayaan pemilikan rumah.

#### **2.2.5 Hubungan Inflasi terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah**

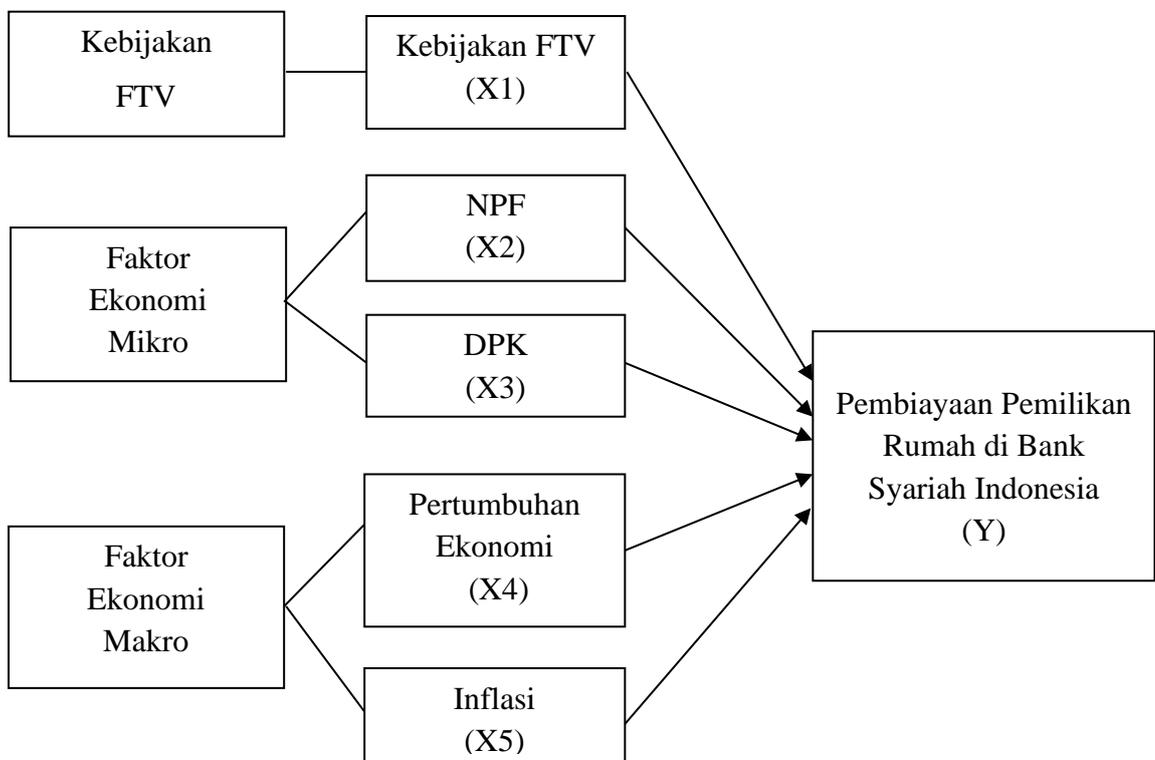
Secara teori, inflasi memiliki dampak terhadap dunia dikarenakan inflasi mengindikasikan adanya kenaikan harga secara terus menerus dan berlaku secara umum. Bank yang merupakan lembaga intermediasi, sangat rentan dengan resiko inflasi terkait dengan mobilitas dananya. Inflasi diduga mempunyai hubungan terhadap penyaluran KPR. Semakin naiknya harga, membuat seseorang untuk memprioritaskan kebutuhan jangka pendek terlebih dahulu dan menunda untuk memenuhi kebutuhan jangka panjang seperti kebutuhan akan rumah tinggal. Sehingga penyaluran KPR juga ikut menurun karena permintaan yang berkurang. Salah satu teori yang menjelaskan keterkaitan tersebut adalah teori dana yang dipinjamkan (*The Loanable Fund Theory*). Menurut Dornbusch dan Fischer (1997) dampak inflasi antara lain: menimbulkan gangguan fungsi uang, melemahkan semangat menabung, meningkatkan kecenderungan untuk belanja, menggunakan tabungan dan penumpukan uang, permainan harga diatas standar kemampuan, penumpukan kekayaan dan investasi non produktif, serta distribusi barang relatif tidak stabil dan terkonsentrasi. Hal ini dapat mengakibatkan bank kesulitan dalam menyalurkan dana dikarenakan banyaknya masyarakat yang menarik dananya.

Hidayah dkk (2016), Rifai dkk (2017), dan Dwijaya dan Wahyudi (2018) menemukan hasil penelitian bawhaw 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.

### 2.3 Kerangka Konseptual

Berdasarkan uraian pada kajian pustaka dan landasan teori, maka kerangka pikir yang akan digunakan pada penelitian ini yaitu:



Gambar II.1 Kerangka Konseptual

### 2.4 Hipotesis Penelitian

Menurut Widarjono (2009), uji hipotesis adalah suatu prosedur untuk pembuktian kebenaran sifat populasi berdasarkan data sampel. Berdasarkan teori dan juga hasil penelitian terdahulu, maka diperoleh hipotesis penelitian sebagai berikut :

- H1:** *Financing to Value* (FTV) berpengaruh (+) terhadap pembiayaan pemilikan rumah di bank syariah Indonesia.
- H2:** *Non Performing Financing* (NPF) berpengaruh (-) terhadap pembiayaan pemilikan rumah di bank syariah Indonesia.
- H3:** Dana Pihak Ketiga (DPK) berpengaruh (+) terhadap pembiayaan pemilikan rumah di bank syariah Indonesia.
- H4:** Pertumbuhan Ekonomi berpengaruh (+) terhadap pembiayaan pemilikan rumah di bank syariah Indonesia.
- H5:** Inflasi berpengaruh (-) terhadap pembiayaan pemilikan rumah di bank syariah Indonesia.