

Pengaruh Kebijakan *Financing to Value* dan Faktor Ekonomi Terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank Syariah

Anggi Aprian Syaputra
Universitas Islam Indonesia
anggi.apriand@gmail.com

Abstrak

Laju pertumbuhan penduduk yang tinggi berdampak pada peningkatan permintaan kebutuhan masyarakat, salah satunya rumah. Penelitian ini bertujuan untuk menguji pengaruh dari kebijakan Financing to Value (FTV), Non Performing Financing (NPF), Dana Pihak Ketiga (DPK), Pertumbuhan Ekonomi (IPI), dan Inflasi (IHK) terhadap pembiayaan pemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia. Penelitian ini difokuskan pada bank umum syariah dan unit usaha syariah di Indonesia yang terdaftar di website BI, OJK dan BPS periode 2010-2018. Penelitian ini akan dianalisis dengan menggunakan Error Correction Model (ECM). Perangkat lunak yang digunakan dalam penelitian ini adalah Microsoft Excel 2010 dan program Eviews 9. Hasil penelitian menunjukkan dalam jangka panjang variabel ftv, npf, dan dpk berpengaruh secara simultan. Sementara dalam jangka pendek semua variabel yaitu ftv, npf, dpk, secara simultan berpengaruh terhadap pembiayaan pemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia.

Kata kunci : *ECM, Financing to Value, Faktor Ekonomi, Pembiayaan Pemilikan Rumah.*

The high rate of population growth has an impact on increasing the demand for people's needs, one of which is a house. This study aims to examine the effect of Financing to Value (FTV), Non Performing Financing (NPF), Third Party Funds (DPK), Economic Growth (IPI), and Inflation (IHK) towards housing ownership financing at Islamic Bank Indonesia. This research is focused on sharia commercial banks and sharia business units in Indonesia which are listed on the BI, OJK and BPS websites for the period 2010-2018. This research will be analyzed using Error Correction Model (ECM). The software used in this study is Microsoft Excel 2010 and Eviews 9 program. The research results show that in the long run the variables ftv, npf, and dpk are simultaneously influential. While in the short term all variables ftv, npf, dpk, simultaneously influence the financing of home ownership in Islamic Bank Indonesia.

Keywords : *ECM, Financing to Value, Economic Factors, Home Ownership Financing.*

PENDAHULUAN

Dalam jangka waktu 2010-2016, 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 penduduk Indonesia telah mencapai 263 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). 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 timbul, termasuk pelaksanaan dan pertumbuhan KPR yang berlebihan.

Dalam rangka mengurangi resiko tersebut pada tahun 2012 pemerintah melalui bank Indonesia mengeluarkan 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) dan kemudian 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) 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. Serta dilihat dari faktor ekonomi secara makro dan mikro yang ikut berpengaruh pada tingkat penyaluran pembiayaan pemilikan rumah pada bank syariah.

Tujuan dari penelitian ini untuk menguji dan memperoleh bukti empiris tentang pengaruh kebijakan *financing to value* serta faktor ekonomi mikro (*non performing financing* dan dana pihak ketiga) dan ekonomi makro (pertumbuhan penduduk dan inflasi) terhadap pembiayaan pemilikan rumah di bank syariah Indonesia periode 2010-2018.

KAJIAN TEORI

Perbankan Syariah

Bank syariah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip syariat islam (Muhammad, 2005). Karakteristik utama Bank Syariah adalah ketiadaan bunga sebagai representasi dari riba yang diharamkan. Karakteristik inilah yang menjadikan perbankan syariah lebih unggul pada beberapa hal termasuk pada sistem operasional yang dijalankan. Menurut Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah, Bank Syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatannya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.

Pembiayaan Pemilikan 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 (www.bi.go.id).

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

Financing to Value

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 gejolak dalam perekonomian sebagai akibat dari pertumbuhan kredit pemilikan rumah (KPR) dan kepemilikan atas kendaraan bermotor yang terlalu berlebihan.

Non Performing Financing

Non Performing Financing atau NPF muncul karena masalah yang terjadi dalam proses persetujuan pembiayaan di 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.

Dana Pihak Ketiga

Lukman Dendawijaya (2009) menjelaskan dana pihak ketiga merupakan dana yang bersumber dari masyarakat, sumber dana terbesar yang paling diandalkan oleh bank. Bank dapat memanfaatkan dana tersebut agar menjadi pendapatan, yaitu dengan menyalurkan dana. Bank dapat menyalurkan dananya kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan. Semakin besar pendapatan yang dihasilkan oleh bank, berarti semakin besar pula kesempatan bank dalam menghasilkan keuntungan sehingga bank akan semakin tertarik dalam meningkatkan jumlah penyaluran dana kepada masyarakat.

Pertumbuhan Ekonomi

Pertumbuhan perekonomian dapat diartikan sebagai suatu kemampuan peningkatan dalam bidang ekonomi dalam menghasilkan atau memproduksi suatu barang dan jasa. Kuznets dalam Jhingan (2000) mendefinisikan pertumbuhan ekonomi sebagai kemampuan suatu negara dalam menyediakan barang-barang kebutuhan ekonomi masyarakat atau penduduk dalam jumlah dan jenis yang lebih banyak. Pertumbuhan ekonomi adalah salah satu indikator ekonomi dalam menilai kemajuan suatu negara. Pertumbuhan ekonomi yang tinggi mencerminkan tingginya kemampuan peningkatan dalam bidang ekonomi yang kemudian berpengaruh pada meningkatnya Pertumbuhan Ekonomi. Menurut Soeharjoto (1998), apabila 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.

Inflasi

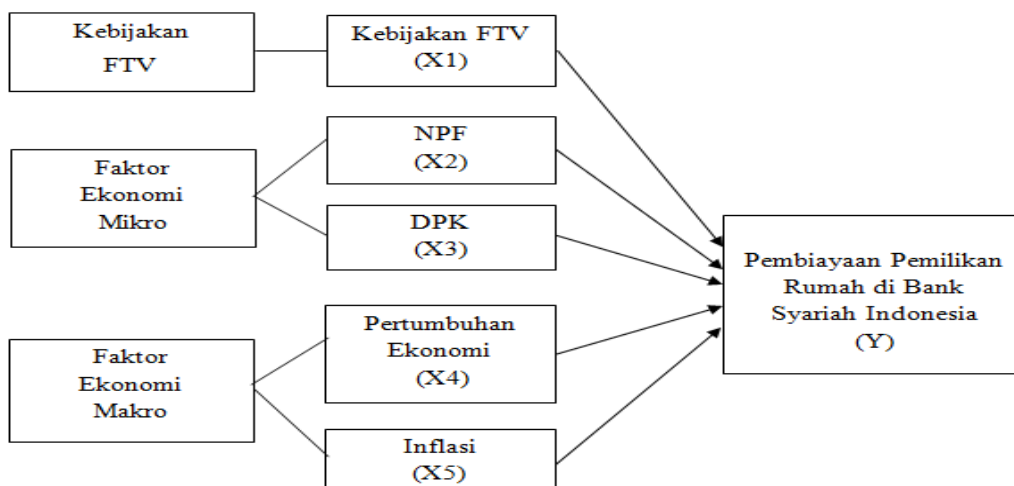
Inflasi didefinisikan sebagai kenaikan harga umum secara terus menerus dan persisten dari suatu perekonomian. Boediono (2009) menjelaskan secara garis besar inflasi dapat didefinisikan sebagai kenaikan tingkat suatu harga barang-barang dan jasa secara global yang terjadi terus menerus dalam jangka waktu 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. Nopirin (2000) menyatakan bahwa inflasi merupakan proses kenaikan harga-harga umum barang-barang secara terus-menerus. 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.

Hipotesis Penelitian

Hipotesis yang penelitian ini adalah 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.

Kerangka Penelitian



Gambar 1. Kerangka penelitian

METODE PENELITIAN

Populasi dan Sampel

Populasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah seluruh Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah di Indonesia yang terdaftar di website BI, OJK dan BPS periode tahun 2010-2018. Teknik pengambilan sampel dalam penelitian ini adalah *non probability sampling* dengan teknik *purposive sampling*.

Jenis, Sumber Data dan Metode Pengumpulan Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini merupakan data sekunder. Data sekunder merupakan data yang diperoleh bukan dari sumber pertama atau merupakan data yang diperoleh setelah diolah dan dipublikasikan. Data yang diperoleh dalam penelitian ini berasal dari Bank Indonesia (BI) dan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) periode 2010-2018.

Definisi dan Variabel Penelitian

Financing to Value: kebijakan besaran nilai pembiayaan yang dapat diberikan oleh bank terhadap nilai agunan pada saat awal pemberian suatu pembiayaan.

Non Performing Financing: Rasio yang mencerminkan kemampuan manajemen bank dalam mengelola pembiayaan bermasalah. Besarnya nilai *Non Performing Financing* dalam bentuk persentase (%).

Dana Pihak Ketiga: Dana pihak ketiga merupakan sumber dana bank yang diperoleh dari masyarakat yang berbentuk giro, tabungan, dan deposito. Data DPK akan disajikan dalam bentuk Rupiah (Rp).

Pertumbuhan Ekonomi: Pertumbuhan ekonomi yang akan diukur dengan menggunakan proxy *Industrial Production Index* (IPI) yang bersumber dari Indeks Produksi Bulanan Industri Besar dan Sedang dan disajikan dalam bentuk bulanan.

Inflasi: Inflasi didefinisikan sebagai kenaikan harga umum secara terus menerus dan persisten dari suatu perekonomian. Variabel inflasi pada penelitian ini di *proxy* dari pertumbuhan Indeks Harga Konsumen (IHK) yang bersumber dari laporan BPS, inflasi ini digunakan dengan satuan persen (%).

Pembiayaan: Data pembiayaan disajikan dalam bentuk Miliar Rupiah.

Metode Analisis Data dan Software yang Digunakan

Penelitian ini menggunakan data berjenis time series dan dianalisis dengan menggunakan metode *Error Correction Model* (ECM). Perangkat lunak yang digunakan dalam penelitian ini adalah Microsoft Excel 2010 dan program *Eviews 9*.

Dengan model persamaan yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

$$DPEMBy_t = \beta_0 + \beta_1 DFTV_t + \beta_2 DNPF_t + \beta_3 DDPK_t + \beta_4 DIPI_t + \beta_5 DIHK_t + PPR_{t-1} + ECT_{t-1} + v_t$$

$$ECT = DFTV_t (-1) + DNPF_t (-1) + DDPK_t (-1) + DIPI_t (-1) + DIHK_t (-1)$$

Keterangan:

β_0 = Intersep

$\beta_1 - \beta_5$ = Slope

FTV = Financing to Value

NPF = *Non Performing Financing*

DPK = Dana Pihak Ketiga

IPI = *Industrial Production Index*

IHK = Inflasi

PEMB = Pembiayaan

- Ψ ECT = *Error Correction Term*
 v = Residual
 t = Periode waktu jangka pendek
 $t(-1)$ = Periode waktu jangka panjang

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil Uji ECM

Dependent Variable: D(PEMBY)
 Method: Least Squares
 Date: 08/16/19 Time: 16:10
 Sample (adjusted): 2010M02 2018M12
 Included observations: 107 after adjustments

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	0.012240	0.002452	4.992209	0.0000
D(FTV)	-0.014471	0.019240	-0.752141	0.4537
D(NPF)	-0.011415	0.007251	-1.574200	0.1186
D(DPK)	0.316456	0.093918	3.369510	0.0011
D(IPI)	-0.000123	0.000425	-0.289743	0.7726
D(IHK)	0.001740	0.003140	0.554302	0.5806
ECT(-1)	-0.103405	0.049623	-2.083804	0.0397
R-squared	0.223229	Mean dependent var		0.017944
Adjusted R-squared	0.176623	S.D. dependent var		0.020315
S.E. of regression	0.018434	Akaike info criterion		-5.086038
Sum squared resid	0.033982	Schwarz criterion		-4.911180
Log likelihood	279.1030	Hannan-Quinn criter.		-5.015153
F-statistic	4.789691	Durbin-Watson stat		2.063022
Prob(F-statistic)	0.000248			

Dari estimasi model dinamis ECM dapat diperoleh fungsi regresi OLS sebagai berikut:

$$\Delta \text{PEMBY} = 0,012240 - 0,014471\Delta \text{FTV} - 0,011415\Delta \text{NPF} + 0,316456 \Delta \text{DPK} - 0,000123 \Delta \text{IPI} + 0,001740 \Delta \text{IHK} - 0,103405 \text{ECT}(-1)$$

Berdasarkan hasil “estimasi model dinamis ECM di atas, maka dapat dilihat pada variabel *Error Correction Term* (ECT) nya signifikan pada tingkat signifikansi 5% dengan probabilitas sebesar $0,0397 < 0,05$ dan memiliki koefisien dengan tanda negatif (-0,103405), maka spesifikasi model sudah sah dan dapat menjelaskan variasi pada variabel tak bebas. Artinya nilai keseimbangannya sebesar -1,097623 dapat dimaknai bahwa proses penyesuaian terhadap ketidakseimbangan pembiayaan pemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia periode 2010.1-2018.12 relatif cepat. Atau dapat diartikan sekitar 0,103405 ketidaksesuaian antara pertumbuhan pembiayaan kepemilikan rumah dengan kepemilikan rumah yang diestimasi akan dihilangkan dalam satu periode.

Lebih lanjut, nilai F statistik dari setiap model yang signifikan tingkat kepercayaan 5% menunjukkan bahwa variabel independen yang digunakan dalam penelitian ini berpengaruh secara simultan. Sedangkan nilai R-squares

menunjukkan bahwa kontribusi variabel independen dalam mempengaruhi variabel dependen dipengaruhi oleh varian lain di luar model penelitian.

Analisis Hubungan Pengaruh Variabel Independen Terhadap Variabel Dependen

Pengaruh FTV terhadap pembiayaan pemilikan rumah di bank syariah Indonesia

Nilai koefisien dari *Financing to Value* (FTV) dalam jangka panjang adalah positif 0,136626 dengan t-statistik sebesar 47,537853 serta nilai probabilitas sebesar 0,0000 yang signifikan pada $\alpha = 5\%$. Sedangkan pada jangka pendek, koefisien negatif sebesar -0,014471 dengan t-statistik sebesar -0,752141 serta nilai probabilitas sebesar 0,4537 yang tidak signifikan pada $\alpha = 5\%$. Hal ini menunjukkan bahwa dalam jangka panjang, variabel *Financing to Value* (FTV) mempunyai pengaruh positif yang signifikan terhadap variabel pembiayaan pemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia, tetapi dalam jangka pendek tidak berpengaruh signifikan. FTV adalah angka rasio antara nilai pembiayaan yang dapat diberikan oleh Bank Syariah terhadap nilai agunan berupa properti pada saat pemberian pembiayaan berdasarkan harga penilaian terakhir. Kebijakan ini mengatur besarnya jumlah kredit dan pembiayaan yang dapat disalurkan oleh bank kepada nasabah sesuai dengan rasio dan kategori atau jenis kredit atau pembiayaan yang akan dilakukan (Budiyanti, 2015). Adapun tujuan diterapkannya kebijakan ini adalah untuk mendorong kehati-hatian dalam penyaluran kredit dan pembiayaan sehingga risiko kredit macet dan pembiayaan bermasalah dapat dicegah. Selain itu, untuk meningkatkan aspek perlindungan konsumen disektor properti serta memberikan kesempatan kepada masyarakat menengah ke bawah untuk memperoleh rumah yang layak huni.

Hasil penelitian sesuai dengan penelitian 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 syariah, hasil ini menunjukkan bahwa LTV berpengaruh positif.

Pengaruh NPF terhadap pembiayaan pemilikan rumah di bank syariah Indonesia

Nilai koefisien untuk variabel NPF dalam jangka panjang melalui uji t-statistik menunjukkan koefisien negatif sebesar -0,027765 dengan t statistik sebesar -4,588327 serta nilai probabilitas sebesar 0,0000 yang signifikan pada $\alpha = 5\%$. Hal ini menunjukkan bahwa dalam jangka panjang variabel *Non Performing Financing* (NPF) berpengaruh secara signifikan negatif terhadap variabel pembiayaan pemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia. Dalam jangka pendek, nilai koefisien variabel NPF koefisien negatif sebesar -0,011415 dengan t statistik sebesar -1,47420 serta nilai probabilitas sebesar 0,1186 yang tidak signifikan pada $\alpha = 5\%$. *Non Performing Financing* (NPF) atau pembiayaan bermasalah adalah suatu kondisi pembiayaan, dimana ada suatu penyimpangan utama dalam pembayaran kembali pembiayaan yang menyebabkan kelambatan dalam pengembalian atau diperlukan tindakan yuridis dalam pengembalian atau kemungkinan potensial *loss*. Faktor penyebab munculnya NPF adalah *default payment* (kegagalan

pembayaran) yang dilakukan debitur kepada pemilik dana (*kreditur*) (Khatimah, 2009). 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 penyesihan penghapusan aktiva produktif yang besar.

Hasil penelitian didukung penelitian 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.

Pengaruh DPK terhadap pembiayaan pemilikan rumah di bank syariah Indonesia

Nilai koefisien untuk variabel DPK dalam jangka panjang melalui uji t-statistik menunjukkan koefisien positif sebesar 0,927425 dengan t statistik sebesar 32,57634 serta nilai probabilitas sebesar 0,000 yang signifikan pada $\alpha = 5\%$. Dalam jangka pendek, nilai koefisien regresi positif sebesar 0,316456 dan t-hitung sebesar 3,369510 dengan probabilitas sebesar $0,0011 < 0,05$. Hasil ini berarti hipotesis ketiga dapat didukung sehingga DPK baik dalam jangka panjang maupun jangka pendek berpengaruh positif dan signifikan terhadap pembiayaan perumahan pada Bank Syariah. Dana Pihak Ketiga (DPK) merupakan dana yang dihimpun dari masyarakat yang merupakan dana terbesar yang paling diandalkan oleh bank. Jika DPK yang dimiliki oleh bank bertambah, maka budget bank juga akan bertambah. Dana tersebut akan dialokasikan oleh bank dengan berbagai bentuk penyaluran termasuk untuk pembiayaan. Teori mengatakan bahwa semakin banyak DPK yang berhasil dihimpun oleh suatu bank, maka akan semakin banyak pula pembiayaan yang dapat disalurkan oleh bank tersebut termasuk pembiayaan kepemilikan rumah (Wahyudi, 2016). 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.

Hasil penelitian mendukung penelitian 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.

Pengaruh Pertumbuhan ekonomi terhadap pembiayaan pemilikan rumah di bank syariah Indonesia

Nilai koefisien dari pertumbuhan ekonomi dalam jangka panjang adalah -0,002793 dengan t-statistik sebesar -3,103094 serta nilai probabilitas sebesar 0,0025 yang signifikan pada $\alpha = 5\%$. Hal ini menunjukkan bahwa dalam jangka panjang variabel Pertumbuhan Ekonomi (IPI) berpengaruh secara signifikan negatif terhadap variabel Pembiayaan pemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia. Kemudian pada jangka pendek, koefisien IPI negatif sebesar -0,000123 dengan t-statistik sebesar -0,289743 serta nilai probabilitas sebesar 0,7726 yang tidak signifikan pada $\alpha = 5\%$. Hal ini menunjukkan bahwa dalam jangka panjang maupun jangka pendek, variabel pertumbuhan ekonomi

tidak mampu berpengaruh secara positif yang signifikan terhadap variabel pembiayaan pemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia, dan hipotesis keempat penelitian ditolak.

Hal ini kemungkinan disebabkan karena tingkat pertumbuhan ekonomi di Indonesia selama periode tahun 2010 sampai dengan tahun 2018 mengalami pertumbuhan yang relatif stabil, baik sebelum diberlakukan *Financing to Value* oleh Bank Indonesia atau sesudahnya. Selain itu pengukuran IPI sebagai ukuran pertumbuhan ekonomi kurang relevan karena Indeks Produksi Industri biasanya ditandai berpotensi dampak menengahkan-tinggi, sedangkan untuk negara lain hanya berkisar antara rendah tinggi. Ini berbeda dengan indikator ekonomi *Gross Domestic Product* (GDP) yang potensi efeknya tinggi untuk semua negara. Karena Indeks Produksi Industri AS dianggap penting karena Amerika Serikat merupakan negara adidaya yang kesehatan ekonominya bisa berefek domino ke negara-negara lainnya. Sementara industri di Indonesia masih relatif kecil dibandingkan dengan negara-negara besar di dunia.

Hasil penelitian didukung oleh Djati dan Kamal (2017) menemukan bahwa pertumbuhan ekonomi berpengaruh negatif dan signifikan terhadap pembiayaan pemilikan rumah.

Pengaruh Inflasi terhadap pembiayaan pemilikan rumah di bank syariah Indonesia

Nilai koefisien dari IHK dalam jangka panjang adalah negatif sebesar -0,005051 dengan t-statistik sebesar -0,652684 serta nilai probabilitas sebesar 0,5154 yang tidak signifikan pada $\alpha = 5\%$. Kemudian pada jangka pendek, koefisien IHK positif sebesar 0,001740 serta nilai probabilitas sebesar 0,5806 yang tidak signifikan pada $\alpha = 5\%$. Hal ini menunjukkan bahwa dalam jangka panjang maupun jangka pendek, variabel Inflasi tidak berpengaruh negatif yang signifikan terhadap variabel pembiayaan pemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia, dan hipotesis kelima penelitian tidak didukung.

Hal ini disebabkan karena perkembangan inflasi di Indonesia mengalami fluktuasi tajam, namun fluktuasi tersebut masih dalam koridor aman, artinya masih sesuai dengan sasaran inflasi pemerintah (*Inflation Targetting Framework*). Inflasi tertinggi pada kurun waktu delapan tahun tersebut adalah sebesar 8,79%. Angka tersebut masih tergolong dalam inflasi ringan, dimana dalam kategori inflasi ini kenaikan harga barang-barang umum bergerak secara lambat. Selain itu dalam inflasi ringan ini pemerintah masih dapat mengendalikannya dengan kebijakan moneter yaitu menaikkan suku bunga BI Rate, sehingga dalam perkembangannya inflasi akan turun ketitik semula. Hal ini juga terlihat pada grafik ketika terjadi inflasi puncak di akhir tahun 2013, inflasi terus mengalami penurunan hingga tahun 2018 Sehingga dapat dikatakan meskipun terjadi inflasi, Bank Syariah tetap menyalurkan kredit pemilikan rumah dengan berbagai pertimbangan dan lebih mengacu pada teori ekspektasi dan mengabaikan teori monetaris, dan pada saat inflasi dapat diturunkan oleh pemerintah, pembiayaan pemilikan rumah masih terus mengalami pertumbuhan yang positif, atau terjadi hubungan terbalik (negatif).

Hasil penelitian ini diperkuat oleh hasil penelitian-penelitian sebelumnya, yaitu penelitian Darma dan Rita (2011), yang menyatakan bahwa inflasi tidak berpengaruh terhadap pembiayaan.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian, maka disimpulkan bahwa:

- Dalam jangka panjang *Financing to Value* (FTV), *Non Performing Financing* (NPF), Dana Pihak Ketiga (DPK) berpengaruh secara simultan terhadap pembiayaan pemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia, yang berarti secara bersama-sama variabel independen memiliki pengaruh yang signifikan terhadap variabel dependen pembiayaan pemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia.

Dampak variabel independen terhadap variabel independen dalam jangka panjang, dengan melihat Adjusted R Squared sebesar 99,4% yang dapat diartikan bahwa kemampuan variabel independen dalam menjelaskan perubahan nilai variabel dependen adalah sebesar 99,4% dan sisanya sebesar 0,6% dipengaruhi oleh faktor-faktor lain diluar model

- Sedangkan dalam jangka pendek, dampak pada variabel independen dalam hal ini adalah semua variabel yaitu Financing to Value (FTV), Non Performing Financing (NPF), Dana Pihak Ketiga (DPK), Pertumbuhan Ekonomi (IPI) dan Inflasi (IHK) dan ECT berpengaruh secara simultan terhadap pembiayaan pemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia, nilai Determinasi yang disesuaikan (Adjusted R Square) sebesar 0,1766, artinya bahwa kemampuan variabel independen dalam menjelaskan perubahan nilai variabel dependen adalah sebesar 17,66% dan sisanya sebesar 72,34% dipengaruhi oleh faktor-faktor lain diluar model.

DAFTAR PUSTAKA

- Adnan, Akhyar., Pratin. 2005. “Analisis Hubungan Simpanan, Modal Sendiri, NPL, Prosentase Bagi Hasil Dan Markup Keuntungan Terhadap Pembiayaan Pada Perbankan Syariah Studi Kasus Pada Bank Muamalat Indonesia (BMI)”. Sinergi Edisi Khusus Finance 2005.
- Angelina. 2018. Implementasi Terhadap Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/Pbi/2016 Tentang *Rasio Loan To Value* Untuk Kredit Properti Dan *Rasio*

- Financing To Value* Untuk Pembiayaan Properti. JOM Fakultas Hukum Volume V No. 1 April 2018.
- Antonio, M. Syafi'i. 2001. *Bank Syariah: dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani Press.
- Arthesa, Ade dan Edia Hardiman. 2006. *Bank dan Lembaga Keuangan Bukan Bank*. Jakarta : PT. Indeks.
- Azizah, D.F., Wulandari, I., Saifi, M., 2016, "Analisis Kebijakan *Loan To Value* Sebagai Usaha Meminimalisir Kredit Bermasalah Dalam Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (Studi Kasus Pada Pt. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Kediri)", *Jurnal Administrasi Bisnis (JAB)*|Vol. 38 No. 1 September 2016.
- Badan Pusat Statistik, Laju Pertumbuhan Penduduk per Tahun, Jakarta, 2017.
- Bakti, Nurimansyah Setivia. (2017). Analisis DPK, CAR, ROA dan NPF Terhadap Pembiayaan Pada Perbankan Syariah. *Jurnal Bisnis & Manajemen*, Vol. 17, No. 2, 2017.
- Boediono. 2009. *Ekonomi Moneter*. Yogyakarta: Penerbit BPFE UGM.
- Darma, Emile Satia., Rita. (2011). Faktor-Faktor yang Berpengaruh hubungan Terhadap Tingkat Pengguliran Dana Bank Syariah. *Jurnal Akuntansi dan Investasi*, 12(1), 72-87.
- Dendawijaya, Lukman. (2009). *Manajemen Perbankan*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Djati, S, R, R., & Kamal, M. (2017). Analisis Pengaruh Roa, Npl, Suku Bunga Bank Indonesia (Bi Rate), Dan Pertumbuhan Ekonomi (GDP) Terhadap Penyaluran Kredit KPR (Studi Pada Bank Persero Periode 2011-2015). *Diponegoro Journal of Management*, 6 (3), 1-7.
- Fatimah, Siti., 2015. Pengaruh Kurs, Inflasi. DPK, SWBI, dan Pendapatan Bank Terhadap Tingkat Pengguliran Dana Bank Syariah (Studi Pada Bank Umum Non Devisa Syariah Periode 2011-2013)
- Hidayat, Muhammad, Rachmad., Heriangingrum, Sri., 2018. Kebijakan Financing To Value, Financing To Deposit Ratio Dan Pengaruhnya Terhadap Pembiayaan Rumah Di Jawa Timur Tahun 2013-2015. *Jurnal Ekonomi Syariah Teori dan Terapan* Vol. 5 No. 4 April 2018.
- Insukindro. (1991). Regresi Linier Langsung dalam Analisis Ekonomi. Suatu Tinjauan dengan Studi Kasus di Indonesia. *Ekonomi Dan Bisnis Indonesia*, /(I), 8-23.
- Jhingan M.L. 2000. *Ekonomi Pembangunan dan Perencanaan*, Penerjemah : D. Guritno, Edisi Pertama, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada
- Jumiati, A., Hidayah, M., Zainuri., 2016. "Determinasi Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Persero Di Indonesia Periode 2008.1-2015.11: Pendekatan *Error Correction Model*", Artikel Ilmiah Mahasiswa 2016.
- Khoirudin, Rifki. 2017. Determinan yang Mempengaruhi Jumlah Permintaan Kredit Pemilikan Rumah di Indonesia. *Ekonomikawan : Jurnal Ilmu Ekonomi dan Studi Pembangunan* Vol. 17 No. 2, 2017.
- Kosasih, Ahmad. 2016. Analisis Pengaruh Kebijakan Loan To Value, Suku Bunga Kredit Konsumsi, dan Non Performing Loans Terhadap Penyaluran Kredit Properti Oleh Perbankan di Provinsi Gorontalo.
- Krugman, Paul R., 2005. *Teori dan Kebijakan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo.
- Mangeswuri, D.R., 2018, "Kebijakan Pelonggaran Loan To Value", *Info Singkat* Vol. X, No. 13/I/Puslit/Juli/2018.

- Muhammad. 2005. *Manajemen Bank Syariah*. UPP AMP YKPN : Yogyakarta
- Muharam, Harjum., Arianti, Wuri., 2012. Analisis Pengaruh Dana Pihak Ketiga (Dpk), *Capital Adequacy Ratio (CAR)*, *Non Performing Financing (NPF)* Dan *Return On Asset (ROA)* Terhadap Pembiayaan Pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Indonesia Periode 2001-2011).
- Mulyono. 2000. *Peramalan Bisnis dan Ekonometrika Edisi Pertama*. Yogyakarta : BPF.
- Nandadipa, Seandy. (2010). Analisis Pengaruh hubungan CAR, NPL, Inflasi, Pertumbuhan DPK, Dan Exchange Rate Terhadap LDR (Studi Kasus Pada Bank Umum Di Indonesia Periode 2004 - 2008), Universitas Diponegoro, Semarang.
- Nopirin. 2000. *Ekonomi Moneter*. Buku II. Yogyakarta: BPF
- Otoritas jasa keuangan, 2017. Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan : Kredit Pemilikan Rumah. Departmen Perlindungan Konsumen OJK, Jakarta.
- Rivai, Veithzal., Arifin. (2010). *Islamic Banking Sebuah Teori, Konsep, dan Aplikasi*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Saraswati, Ida Ayu Putri, 2014, “Analisis Kebijakan Bank Indonesia Tentang *Loan To Value* Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero). Tbk Cabang Singaraja”, Vol: 4 No: 1 Tahun: 2014.
- Setyaningrum, A., Rifai, S.A., Susanti, H., 2017, “Analisis Pengaruh Kurs Rupiah, Laju Inflasi, Jumlah Uang Beredar Dan Pertumbuhan Ekspor Terhadap Total Pembiayaan Perbankan Syariah Dengan Dana Pihak Ketiga Sebagai Variabel Moderating”, *Jurnal Muqtasid*, 8(1) 2017: 13-27.
- Sugiyono. (2002). *Metode Penelitian Bisnis*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Wahyudi, Sugeng., Dwijaya, Putra Agung., 2018. Analisis Pengaruh Variabel Makro Ekonomi, Dengan Demografi dan Efek Krisis Keuangan Global Sebagai Variabel Kontrol Terhadap Pembiayaan Bank Syariah Di Indonesia (Studi Pada Bank Syariah Devisa Di Indonesia Periode 2007-2016). *Diponegoro Journal Of Management*, Volume 7, Nomor 4, Tahun 2018.
- Wahyuni, M.A., Darma, K.A.W., Dewi, P.E.D.M., 2017, “Analisis Pengaruh *Capital Adequacy Ratio (Car)*, Dana Pihak Ketiga (Dpk), Suku Bunga Bank Indonesia (*Bi Rate*), *Non Performing Loan (Npl)*, Dan Tingkat Inflasi Terhadap Penyaluran Kredit Kepemilikan Rumah (*Kpr*) Komersial (Studi Pada Bpd Bali Periode 2013-2017)”, *e-Journal S1 Ak* (Vol: 8 No: 2 Tahun 2017).

www.bi.go.id

www.bps.go.id

www.ojk.id

<https://data.worldbank.org/country/indonesia>