

**PENGARUH KEBIJAKAN *FINANCING TO VALUE* DAN
FAKTOR EKONOMI TERHADAP PEMBIAYAAN
PEMILIKAN RUMAH DI BANK SYARIAH**



Diajukan oleh

Anggi Aprian Syaputra

16918003

MAGISTER EKONOMI DAN KEUANGAN

FAKULTAS EKONOMI

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2019

**PENGARUH KEBIJAKAN *FINANCING TO VALUE* DAN FAKTOR
EKONOMI TERHADAP PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH DI BANK
SYARIAH**

Tesis S-2

Program Magister Ekonomi Keuangan



Diajukan oleh

Anggi Aprian Syaputra

16918003

**MAGISTER EKONOMI DAN KEUANGAN
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
2019**

PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME

Saya yang bertanda tangan dibawah ini;

Nama : Anggi Aprian Syaputra

NIM : 16918003

Kosentrasi : Magister Ekonomi dan Keuangan Islam

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

“Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam penulisan tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelah kesarjanaan di suatu perguruan tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam referensi. Apabila kemudia terbukti bahwa pernyataan saya ini tidak benar maka saya sanggup menerima hukuman/sanksi apapun sesuai peraturan yang berlaku”.

Yogyakarta, 09 September 2019



Anggi Aprian Syaputra

HALAMAN PENGESAHAN



Yogyakarta, _____

Telah diterima dan disetujui dengan baik oleh :

Dosen Pembimbing

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Achmad Tohirin', is written over a horizontal line.

Drs. Achmad Tohirin, MA., Ph.D.

BERITA ACARA UJIAN TESIS

Pada hari Jumat tanggal 18 Oktober 2019 Program Studi Magister Ilmu Ekonomi, Fakultas Ekonomi Universitas Islam Indonesia telah mengadakan ujian tesis yang disusun oleh :

ANGGI APRIAN SYAPUTRA

No. MHS. : 16918003

Konsentrasi : Ekonomi dan Keuangan Islam

Dengan Judul:

**PENGARUH KEBIJAKAN FINANCING TO VALUE DAN FAKTOR EKONOMI
TERHADAP PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH DI BANK SYARIAH**

Berdasarkan penilaian yang diberikan oleh Tim Penguji,
maka tesis tersebut dinyatakan **LULUS**

Penguji I



Drs. Achmad Tohirin, MA., Ph.D.

Penguji II



Abdul Hakim, SE., M.Ec., Ph.D.

Mengetahui

Ketua Program Studi Magister Ilmu Ekonomi



Drs. Achmad Tohirin, MA., Ph.D.

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Alhamdulillah dengan mengucapkan rasa syukur kepada Allah SWT yang selalu memberikan rahmat, hidayah, dan nikmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan tesis dengan judul “**Pengaruh Kebijakan *Financing To Value* Dan Faktor Ekonomi Terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah Di Bank Syariah**”.

Tesis ini disusun sebagai syarat akademis dalam menyelesaikan studi program Pasca Sarjana (S2) Jurusan Magister Ekonomi dan Keuangan pada Fakultas Ekonomi Universitas Islam Indonesia. Penulis menyadari dalam penyusunan laporan penelitian penulis banyak kelemahan maupun kekurangan, segala bentuk kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan demi kesempurnaan laporan penelitian ini. Semoga penelitian ini bermanfaat bagi diri penulis dan pihak-pihak terkait. Penulis tidak lupa mengucapkan terima kasih yang sebesar- besarnya kepada :

1. Drs. Achmad Tohirin, M.A, Ph.D., selaku Ketua Program Pasca Sarjana Magister Ekonomi & Keuangan Universitas Islam Indonesia Yogyakarta dan juga selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan saran, pentunjuk, arahan, semangat dan serta bimbingan yang sangat berarti kepada penulis selama penyusunan tesis ini.

2. Keluargaku tercinta bapak Nislin, S.Pd, ibu Niharti A.Md.Pd, Dang Denny Rohendi, SKM, Ayuk Yeinshia Carolina, MPd, Wa Fitri Ayu Chismitha, S,Farm, Abang M. Aji Ferdiansyah serta dua keponakanku Ayuk Oyin dan Adek Keil dan seluruh keluarga besarku atas segala dukungannya.
3. Novita Angrayani, S.E., M,Ak yang selalu setia menemani dan selalu memberikan semangat serta motivasi.
4. Sahabat dan teman sejawat yang tidak dapat penulis sebutkan nama-namanya satu persatu, yang telah memberikan semangat dan bantuan selama ini.
5. Keluarga MEK 13 terima kasih sudah memberi dukungan dan doa, serta terima kasih atas suka duka persaudaraan yang kita lalui selama ini.

Penulis pun menyadari bahwa dalam penulisan karya tulis ilmiah ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh sebab itu, kritik dan saran sangat penulis harapkan guna perbaikan di masa yang akan datang dan penulis berharap semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pihak.

Yogyakarta, 09 September 2019

Penulis

Anggi Aprian Syaputra

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME	iii
HALAMAN PERSETUJUAN	iv
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
ABSTRAK	xiii
ABSTRACT	xiv
BAB I : PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang Penelitian	1
1.2. Rumusan Masalah	10
1.3. Tujuan Penelitian	10
1.4. Manfaat Penelitian	11
1.5. Sistematika Penulisan	12
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	13
2.1 Landasan Teori	13
2.2 Hubungan Antar Variabel	23
2.3 Kerangka Konseptual	28
2.4 Hipotesis Penelitian	28
BAB III : METODE PENELITIAN	30
3.1. Populasi dan Sampel	30
3.2. Sumber dan Pengumpulan Data	30

3.3. Definisi Operasional	30
3.4. Analisis Data	32
BAB IV : HASIL DAN ANALISIS PEMBAHASAN	41
4.1. Deskripsi Data Variabel Penelitian	41
4.2. Hasil Analisis Data ECM	44
4.3. Pembahasan Hasil Penelitian	55
BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN	67
5.1 Kesimpulan	67
5.2 Saran	69
DAFTAR PUSTAKA	70
LAMPIRAN	74

DAFTAR TABEL

I.1	Jumlah Pembiayaan KPR Bank Syariah Tahun 2010-2018	4
I.2	Rasio NPF pada Sektor Properti Tahunan	7
IV.1	Hasil Deskriptif Statistik Variabel Penelitian	41
IV.2	Hasil Estimasi Akar-akar Unit pada Ordo Nol (Level)	45
IV.3	Hasil Uji <i>Augmented Dickey Fuller</i> pada <i>First Difference</i>	46
IV.4	Nilai Regresi Uji Kointegrasi <i>Engel Granger</i>	48
IV.5	Hasil Estimasi Jangka Panjang	48
IV.6	Hasil Estimasi <i>Error Correction Model</i> (ECM)	52

DAFTAR GAMBAR

II.1	Kerangka Konseptual	28
IV.1	Grafik Perkembangan Inflasi di Indonesia	65

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Deskriptif Statistik Variabel Penelitian	74
Lampiran 2	Uji Stasioner pada Level	75
Lampiran 3	Uji Stasioner pada <i>First Different</i>	80
Lampiran 4	Uji Kointegrasi <i>Engel Granger</i>	85
Lampiran 5	Uji Kointegrasi <i>Residual Based Test</i>	86
Lampiran 6	Estimasi Jangka Panjang	87
Lampiran 7	Estimasi Jangka Pendek	88

PENGARUH KEBIJAKAN *FINANCING TO VALUE* DAN FAKTOR EKONOMI TERHADAP PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH DI BANK SYARIAH

Anggi Aprian Syaputra

Magister Ekonomi dan Keuangan Universitas Islam Indonesia

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 EFFECT OF FINANCING TO VALUE POLICY AND ECONOMIC FACTORS ON FINANCING HOME OWNERSHIP IN ISLAMIC BANKS

Anggi Aprian Syaputra

Magister Ekonomi dan Keuangan Universitas Islam Indonesia

Abstract

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.

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 berikutan 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 mewaspadai 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

<u>Tahun</u>	<u>Jumlah Pembiayaan</u> (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.

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 ketidak bolehan 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 kepemilikan rumah (PPR) atau dalam istilah konvensional disebut pembiayaan kepemilikan 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).

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). 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

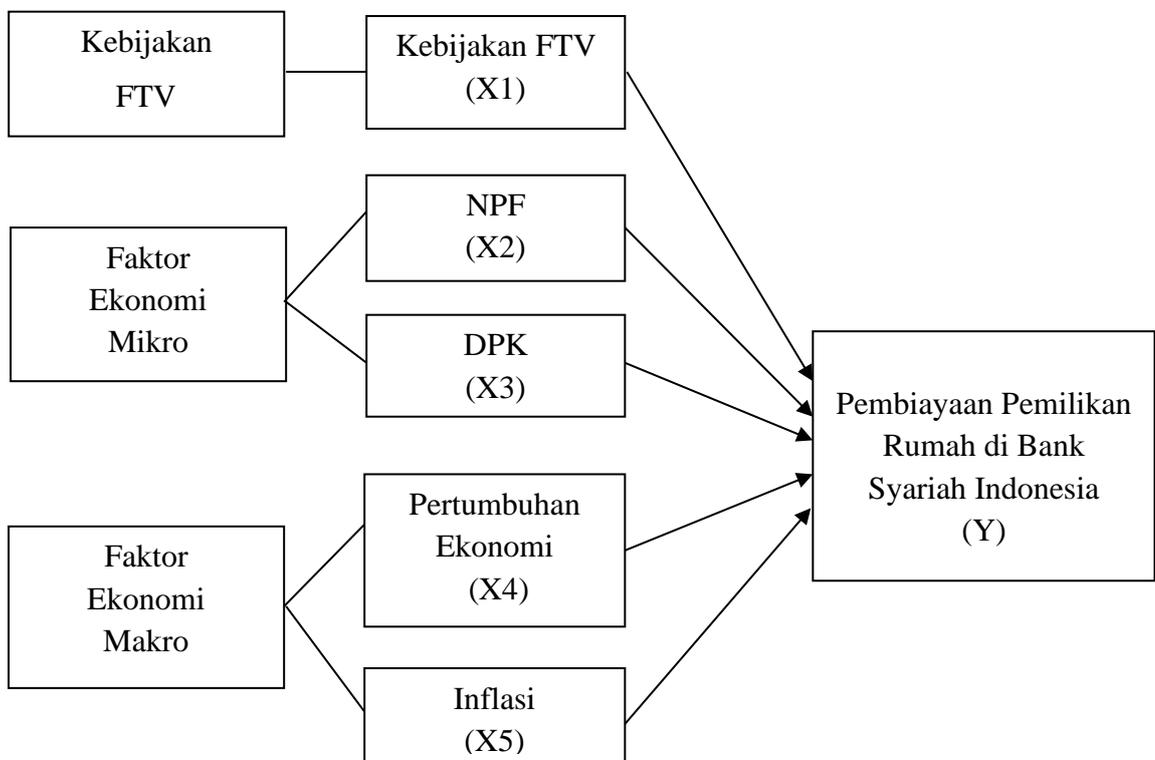
Secara teori, inflasi memiliki dampak terhadap dunia dikarenakan inflasi mengindikasikan adanya kenaikan harga secara terus menerus dan berlaku secara umum. Bank yang merupakan lembaga intermediasi, sangat rentan dengan resiko inflasi terkait dengan mobilitas dananya. Inflasi diduga mempunyai hubungan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

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Populasi Dan Sampel

Populasi adalah objek atau subjek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari kemudian ditarik kesimpulannya (Sugiyono, 2002). Populasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah seluruh Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah di Indonesia yang terdaftar di website BI dan OJK periode tahun 2010-2018. Teknik pengambilan sampel dalam penelitian ini adalah *non probability sampling* dengan teknik *purposive sampling*.

3.2 Sumber Dan Pengumpulan Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini merupakan data sekunder yang diperoleh dari situs BI, OJK, dan BPS periode Januari 2010 sampai Desember 2018. Data Pembiayaan, NPF, dan DPK didapatkan dari Statistik Perbankan Syariah Bank Indonesia (SPS-BI) dan Statistik Perbankan Syariah Otoritas Jasa Keuangan (SPS-OJK). Sementara untuk data *Industrial Production Index* (IPI) sebagai *proxy* untuk pertumbuhan ekonomi dan Indeks Harga Konsumen (IHK) sebagai *proxy* Inflasi diakses dari situs resmi Badan Pusat Statistik (www.bps.go.id).

3.3 Definisi Operasional

Berguna untuk mendapatkan gambaran yang jelas tentang variabel-variabel yang digunakan dalam penelitian ini maka masing-masing

variabel dalam penelitian ini perlu diberikan definisi operasional yang meliputi:

1. *Financing to Value*: kebijakan terkait besaran nilai pembiayaan yang dapat diberikan oleh bank terhadap nilai agunan dalam bentuk pembiayaan.
2. NPF: Rasio yang mencerminkan kemampuan manajemen bank dalam mengelola pembiayaan bermasalah. Besarnya nilai *Non Performing Financing* dalam bentuk persentase (%).
3. DPK: 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).
4. 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.
5. 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 (%).
6. Pembiayaan; Data pembiayaan disajikan dalam bentuk Miliar Rupiah.

3.4 Analisis data

Pengujian data *time series* yang digunakan dalam ekonometrika seringkali tidak stasioner. Data *time series* yang tidak stasioner merupakan salah satu penyebab hasil pendugaan pada model regresi meragukan atau disebut dengan regresi lancung. Dalam ekonometrika terdapat metode untuk mengatasi masalah tersebut yaitu dengan menggunakan *Error Correction Model* (ECM). Berdasarkan alasan tersebut pada penelitian ini menggunakan model *Error Correction Model* (ECM). Perangkat lunak yang digunakan dalam penelitian ini adalah Microsoft Excel 2010 dan program Eviews 9.

3.4.1 Analisis *Error Correction Model* (ECM)

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik analisis data model dinamik. Salah satu model dinamik yang cukup terkenal dan luas digunakan dalam analisis ekonomi adalah model koreksi kesalahan. Menurut Insukindro (1999) bahwa pendekatan atau model koreksi kesalahan, yang terkenal dengan sebutan *Error Correction Model* (ECM), sudah sejak awal tahun 1960-an muncul dalam analisis ekonometrika untuk data runtun waktu (*time series*).

Secara umum dapat dikatakan bahwa ECM sering dipandang sebagai salah satu model dinamik yang sangat terkenal dan banyak diterapkan dalam studi empiris terutama sejak kegagalan model

penyesuaian (*Partial Adjusted Model = PAM*) tahun 1970an dalam menjelaskan perilaku dinamik permintaan uang berdasarkan konsep pendekatan stok penyangga (*buffer stock approach*), dan munculnya pendekatan kointegrasi dalam analisis ekonomi runtut waktu. ECM bisa dikatakan relatif lebih unggul bila dibandingkan dengan PAM, misalnya, karena kemampuan yang dimiliki oleh ECM dalam meliputi lebih banyak variabel dalam menganalisis fenomena ekonomi jangka pendek dan jangka panjang dan mengkaji konsisten tidaknya model empirik dengan teori ekonomi serta dalam usaha mencari pemecahan terhadap persoalan variabel runtut waktu yang tidak stasioner (*non-stationerity*) dan regresi langsung (*spurious regression*) atau korelasi langsung (*spurious correlation*) dalam analisis ekonometrika (Gujarati, 2004: 387) (Thomas, 1997: 151-155, 1997: 377-378).

Keuntungan ECM sebagai model dinamik dalam analisis data runtun waktu, yaitu: (1) dapat melakukan spesifikasi model atas bentuk umumnya (model bersifat *parsimony*/sederhana), (2) digunakan untuk melihat pengaruh hubungan variabel-variabel ekonomi jangka pendek dan jangka panjang serta dapat diketahui konsisten tidaknya model empirik dengan teori ekonomi, (3) sebagai salah satu model dinamik untuk mencari penyelesaian data runtun waktu yang tidak stasioner (menyimpang dari asumsi klasik), (4) mencari penyelesaian masalah multikololinaritas dan regresi langsung (Insukindro 1991:14, 1999:2), (Thomas 1997:388 – 390).

Dalam melakukan penelitian dengan menggunakan ECM, terlebih dahulu harus memenuhi prasyarat sebagai berikut.

1. Data adalah data yang tidak stasioner pada tingkat level, $I(0)$.
2. Data stasioner pada *first difference* atau derajat integrasi satu, $I(1)$.
3. Terdapat pengaruh hubungan kointegrasi (jangka panjang) antar variabel.

Untuk mengetahui apakah data yang digunakan memenuhi prasyarat tersebut maka dilakukan beberapa uji, yaitu.

1. Uji stasioneritas dengan menggunakan uji akar-akar unit.
2. Uji derajat integrasi, untuk mengetahui apakah data stasioner pada derajat integrasi satu atau pada *first difference*.
3. Uji kointegrasi dengan menggunakan *residual based test*, untuk mengetahui apakah terdapat pengaruh hubungan jangka panjang antar variabel.

3.4.2 Uji Stasioner

Sudah sejak lama perhatian para peneliti ekonomi untuk menguji data *time series* yang diteliti apakah betul-betul bersifat *stationary* atau ternyata bersifat *non-stationary*. Menurut Arief (1993) bahwa perhatian ini timbul karena jika ternyata data *time*

series yang diteliti bersifat *non-stationary* seperti kebanyakan data ekonomi, maka hasil regresi yang berkaitan dengan data *time series* ini mengandung R^2 yang relatif tinggi dan *Durbin Watson statistics* yang rendah seperti dibuktikan oleh Granger dan Newbold pada tahun 1974 dan 1977. Dengan perkataan lain, kita menghadapi masalah apa yang disebut *spurious regression* seperti dikemukakan Philips pada tahun 1986. Untuk mengetahui apakah data *time series* betul-betul bersifat *stationary* atau ternyata bersifat *non-stationary* maka harus dilakukan pengujian unit akar.

Menurut Thomas (1997: 374), data yang stasioner adalah data runtun waktu yang tidak mengandung akar-akar unit (*unit roots*). Sebaliknya adalah data yang tidak stasioner yaitu data runtun waktu yang mengandung akar-akar unit (*unit roots*). Data runtun waktu dikatakan stasioner jika *mean*, *variance* dan *covariance* data tersebut konstan sepanjang waktu. Nachrowi (2006) dan Gujarati (2004) menyatakan bahwa uji ini dilakukan untuk mengetahui secara dini dan lebih pasti, *spurious regression*. *Spurious regression* ini akan membuat hasil estimasi memiliki uji statistik yang membingungkan. Prosedur uji stasioneritas data yang biasa dilakukan adalah dengan menggunakan uji *Dickey Fuller* (DF) dan atau uji *Augmented Dickey Fuller* (ADF), serta *Phillips-Perron* (PP) *test*.

3.4.3 Uji Derajat Integrasi

Data *time series* pada umumnya adalah data yang tidak stasioner. Hal ini untuk menghindari regresi langsung maka harus ditransformasikan data *non stasioner* menjadi data *stasioner*. Menurut Nachrowi (2006) dalam berbagai studi ekonometrika, data *time series* sangat banyak digunakan. Namun dibalik pentingnya data tersebut, ternyata data *time series* menyimpan berbagai permasalahan, salah satunya yaitu autokorelasi. Autokorelasi ini merupakan penyebab yang mengakibatkan data menjadi tidak stasioner, sehingga bila data dapat distasionerkan maka autokorelasi akan hilang dengan sendirinya, karena metode transformasi data untuk membuat data yang tidak stasioner sama dengan transformasi data untuk menghilangkan autokorelasi.

Jika dari hasil uji stasioneritas berdasarkan uji DF diperoleh data yang belum stasioner pada tingkat level, atau integrasi derajat nol $I(0)$, syarat stasioneritas model ekonomi runtun waktu dapat diperoleh dengan cara melakukan diferensiasi data, yaitu dengan mengurangi data tersebut dengan data periode sebelumnya. Dengan demikian, melalui diferensiasi data pertama (*1st difference*) maka diperoleh data selisih (Δ).

Prosedur uji DF kemudian diaplikasikan untuk menguji stasioneritas data yang telah didiferensial. Jika hasil uji ternyata

data 1st *difference* tersebut stasioner, maka dikatakan data runtun waktu tersebut stasioner pada derajat pertama, dinotasikan dengan $I(1)$. Jika hasil dari uji tersebut ternyata data runtun waktu belum stasioner, maka dilakukan prosedur pengujian dengan derajat yang lebih tinggi sampai diperoleh data yang stasioner.

Permasalahan penting dalam mengaplikasi uji DF adalah menentukan jumlah lag yang akan digunakan dalam model. Dalam penelitian ini, penentuan jumlah lag menggunakan metode *Akaike Info Criteria* (AIC), dimana lag dengan nilai AIC terkecil yang menjadi pilihan dalam model.

3.4.4 Uji Kointegrasi

Setelah melakukan uji stasionaritas maka karakteristik data dapat kita ketahui apakah data yang akan digunakan adalah data yang stasioner atau tidak. Pada umumnya banyak data moneter dan makro ekonomi yang tidak stasioner, sehingga kemudian memicu pengembangan teori non-stationary *time series* analisis. Engle dan Granger (1987) menemukan bahwa kombinasi antara dua atau lebih data yang tidak stasioner memiliki kemungkinan akan menghasilkan data yang stasioner. Kombinasi linier yang stasioner ini disebut juga dengan nama *coinegration equation* dan kemungkinan akan mengintepretasikan keseimbangan jangka panjang yang terjadi diantara variabel-variabel dalam model

tersebut. Hal ini menjadi penting karena berpengaruh hubungan dengan konsistensi jangka panjang dan model analisis.

Tujuan dari dilakukannya uji kointegrasi adalah untuk menentukan apakah sekelompok data variabel yang stasioner terkointegrasi atau tidak. Di samping itu, uji kointegrasi juga dilakukan untuk mencari konsistensi jangka panjang. Uji kointegrasi yang dilakukan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan *residual based test* di mana data dinyatakan terkointegrasi jika nilai residualnya terkointegrasi pada $I(0)$. Secara matematis, pengaruh hubungan jangka panjang ini dapat ditulis sebagai berikut.

$$Y_t = \beta_1 + \beta_2 + \beta_3 + \beta_4 + \beta_5 X_t + U_t$$

$$U_t = Y_t - \beta_1 - \beta_2 - \beta_3 - \beta_4 - \beta_5 X_t$$

Misalkan U_t diuji akar-akar unit dan stasioner, yaitu pada $I(0)$. Pada situasi seperti ini, meskipun secara individu Y_t dan X_t mengandung akar-akar unit pada $I(0)$ atau stasioner pada $I(1)$, tetapi kombinasi linier dari kedua variabel ini stasioner pada $I(0)$. Dengan kata lain, kombinasi linier dari kedua variabel tersebut mempunyai pengaruh hubungan jangka panjang atau terkointegrasi. Dalam ilmu ekonomi, hal ini berarti bahwa dua atau lebih variabel akan terkointegrasi jika mereka mempunyai pengaruh hubungan atau keseimbangan jangka panjang diantara

variabel-variabel tersebut. Persamaan di atas dikenal sebagai *cointegrating regression* dan slope parameter β_2 disebut *cointegrating parameter* (Gujarati, 2004: 822).

Sebelum dilakukan uji kointegrasi, hal yang terpentingnya adalah harus menentukan lag yang akan kita gunakan. Dalam paper ini digunakan metode AIC sebagai dasar penentuan jumlah lag, seperti dalam melakukan uji stasionaritas yang dilakukan sebelum uji kointegrasi.

3.4.5 Model Penelitian

Penelitian ini menggunakan beberapa data untuk mengetahui pengaruh kebijakan *financing to value* (FTV), *non performing financing* (NPF), dana pihak ketiga (DPK), inflasi, dan nilai tukar terhadap pembiayaan pemilikan rumah di Bank Syariah. Variabel independent yang digunakan adalah *financing to value* (FTV), *non performing financing* (NPF), dana pihak ketiga (DPK), pertumbuhan Ekonomi (IPI), dan inflasi (INF). Variabel dependennya pembiayaan pemilikan rumah (PPR).

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

$$\begin{aligned} \text{DPEMBY}_t &= \beta_0 + \beta_1 \text{DFTV}_t + \beta_2 \text{DNPF}_t + \beta_3 \text{DDPK}_t + \beta_4 \text{DIPI}_t \\ &\quad + \beta_5 \text{DIHK}_t + \text{PPR}_{t-1} + \text{ECT}_{t-1} + v_t \\ \text{ECT} &= \text{DFTV}_t(-1) + \text{DNPF}_t(-1) + \text{DDPK}_t(-1) + \text{DIPI}_t \\ &\quad (-1) + \text{DIHK}_t(-1) \end{aligned}$$

Keterangan:

$$\begin{aligned} \beta_0 &= \text{Intersep} \\ \beta_1 - \beta_5 &= \text{Slope} \end{aligned}$$

FTV	= Financing to Value
NPF	= <i>Non Performing Financing</i>
DPK	= Dana Pihak Ketiga
IPI	= <i>Industrial Production Index</i>
IHK	= Indeks Harga Konsumen
PEMBY	= Pembiayaan Pemilikan Rumah
ΨECT	= <i>Error Correction Term</i>
ν	= Residual
t	= Periode waktu jangka pendek
t (-1)	= Periode waktu jangka panjang

BAB IV

HASIL DAN ANALISIS PEMBAHASAN

4.1 Deskripsi Data Variabel Penelitian

Data penelitian ini diambil Bank Indonesia pada Januari 2010 sampai Desember 2018 dengan data yang diambil dari BPS dan statistik Ekonomi Moneter Bank Indonesia. Data yang digunakan adalah data sekunder statistik perbankan yang diperoleh dari website Otoritas Jasa Keuangan dan data yang dipublikasikan oleh Bank Indonesia periode Januari 2010 sampai Desember 2018. Data statistik deskriptif yaitu menjelaskan deskripsi data dari seluruh variabel yang akan dimasukkan dalam model penelitian, yang memperlihatkan nilai minimum, nilai maksimum, dan nilai rata-rata dari variabel *Financing to Value* (FTV), *Non Performing Financing* (NPF), Dana Pihak Ketiga (DPK), Pertumbuhan Ekonomi dan inflasi. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada table berikut ini:

Tabel IV.1
Hasil Deskriptif Statistik Variabel Penelitian

	PEMBY	FTV	NPF	DPK	IPI	IHK
Mean	32.70130	0.666667	3.825185	32.76704	120.5083	0.406204
Median	32.89500	1.000000	3.950000	32.89500	119.9000	0.275000
Maximum	33.40000	1.000000	5.541112	33.55000	148.0500	3.290000
Minimum	31.48000	0.000000	2.220000	31.60000	92.32000	-0.450000
Std. Dev.	0.526950	0.473602	0.802903	0.551098	14.58930	0.526733
Skewness	-0.796835	-0.707107	-0.120729	-0.591784	0.081152	2.166059
Kurtosis	2.498772	1.500000	1.809680	2.324805	1.886405	11.60838
Observations	108	108	108	108	108	108

Sumber: Hasil olah data Eviews, 2018

Financing to Value yaitu kebijakan terkait besaran nilai pembiayaan yang dapat diberikan oleh bank terhadap nilai agunan dalam bentuk pembiayaan, berdasarkan data dari Bank Indonesia, yang dalam penelitian ini diukur dengan dummy dengan skor 0 yaitu sebelum kebijakan *Financing to Value* (FTV) yaitu sebelum tahun 2012 dan 1 adalah sesudah kebijakan *Financing to Value* (FTV) yaitu tahun 2013 sampai dengan tahun 2018.

Hasil analisis deskriptif pada *non performing financing* (NPF) yaitu rasio yang mencerminkan kemampuan manajemen bank dalam mengelola pembiayaan bermasalah. Besarnya nilai *non performing financing* dalam bentuk persentase (%), memiliki rata-rata sebesar 3,825% dan standar deviasi sebesar 0,8029 dengan nilai terendah adalah sebesar 2,22% dan tertinggi 5,54%. Hasil ini menunjukkan bahwa nilai NPF masih di bawah batas yang ditetapkan BI $< 5\%$, menunjukkan bahwa Bank Syariah juga mampu dalam menjaga kualitas aktiva produktifnya, sehingga dalam penyelesaian pembiayaan kredit bermasalah, sudah cukup baik sehingga telah mampu menyelesaikan pembiayaan yang bermasalah seperti pembiayaan kurang lancar, diragukan atau macet.

Hasil analisis dana pihak ketiga (DPK) yang diukur dengan logaritma dari nilai DPK menunjukkan nilai terendah adalah sebesar 31,6, tertinggi 33,55, rata-rata sebesar 32,76 dan standar deviasi sebesar 0,55. Hasil ini berarti kemampuan Bank Syariah dalam mengumpulkan dana masyarakat cukup besar yaitu kurang lebih rata-rata sebesar 194 triliun rupiah, yang terkumpul dalam tabungan, deposito dan surat berharga lainnya. DPK yang cukup tinggi menunjukkan bahwa masyarakat Indonesia sudah mempercayakan pada Bank Syariah sebagai

lembaga intermdiasi bagi dana yang telah mereka simpan. Langkah dasar yang dilakukan oleh tiap lembaga Bank Syariah untuk dapat menghimpun DPK secara optimal adalah dengan cara mengidentifikasi dan menganalisa faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan perolehan DPK. Menyempurnakan tingkat bagi hasil yang merupakan faktor daya tarik bagi pemilik dana untuk menempatkan dananya, faktor keamanan penerapan prinsip syariah, dan kualitas pelayanan menjadi bahan pertimbangan para pemilik dana untuk menyimpan dana

Pertumbuhan ekonomi yang diukur dengan menggunakan proxy *Industrial Production Index* (IPI) yang bersumber dari indeks produksi bulanan industri besar dan sedang dan disajikan dalam bentuk bulanan, menunjukkan nilai rata-rata sebesar 120,50, terendah sebesar 92,32, tertinggi 148,05 dan standar deviasi sebesar 14,589. Nilai rata-rata IPI diatas 100 menunjukkan adanya peningkatan indeks, sehingga semakin tinggi IPI suatu negara menunjukkan bahwa produksi barang dan jasa yang ada di negara tersebut semakin meningkat, sehingga hal ini juga mengindikasikan bahwa pertumbuhan ekonomi negara tersebut meningkat.

Analisis deskriptif pada variabel inflasi yang diukur dengan indeks harga konsumen (IHK), menunjukkan bahwa, selama periode penelitian variabel ini memiliki nilai minimum sebesar -0,45%, artinya IHK mengalami penurunan terendah sebesar 0,45% dibandingkan dengan IHK pada tahun dasar. Dalam kondisi ini harga-harga barang cenderung menurun dengan penurunan yang tipis. Nilai maksimum sebesar 3.29 artinya selama periode penelitian tingkat inflasi terbesar adalah 3.29% dari indeks harga tahun dasar. Dalam keadaan ini harga-harga barang mengalami peningkatan yang cukup tinggi. Nilai rata-rata sebesar

0,406 artinya selama periode penelitian rata-rata terjadi tingkat inflasi sebesar 0,406% dari indeks harga tahun dasar, dimana harga-harga barang mengalami kenaikan rata-rata 0,406% dibandingkan dengan tahun dasarnya. Sedangkan standar deviasi sebesar 0,526 artinya selama periode penelitian ukuran penyebaran dari variabel Inflasi adalah sebesar 0,526 dari 108 observasi yang diamati.

Hasil analisis pembiayaan kepemilikan rumah yang diukur dengan logaritma dari nilai pembiayaan menunjukkan nilai terendah adalah sebesar 31,48, tertinggi 33,4, rata-rata sebesar 32,70 dan standar deviasi sebesar 0,52. Hasil ini menunjukkan bahwa rata-rata pembiayaan yang disalurkan oleh Bank Syariah terhadap kepemilikan rumah cukup besar yaitu dengan rata-rata dalam ukuran rupiah adalah sebesar 179 triliun rupiah. Dengan demikian Bank Syariah telah menyalurkan dana yang cukup besar untuk pembayaran rumah seperti rumah tempat tinggal, rumah toko (Ruko), rumah kantor (Rukan), apartemen dan rumah susun (Rusun).

4.2 Hasil Analisis Data ECM

4.2.1 Uji Stasioner Data

Tahap pertama dilakukan uji akar-akar unit untuk mengetahui pada derajat ke berapa data yang digunakan stasioner. Uji akar-akar unit dilakukan untuk mengetahui apakah koefisien tertentu adalah satu (mempunyai akar unit). Dalam observasi ini, pengujian akar unit menggunakan *Augmented Dickey Fuller* (ADF). Untuk melihat stasioner atau tidaknya suatu data *time series* dapat

dilakukan dengan membandingkan statistik dengan *Mac Kinnon Critical Value* pada $\alpha = 1\%$; 5% dan 10% . Jika pada tingkat level data yang diujikan belum stasioner, maka akan dilanjutkan uji derajat integrasi pada tingkat *first difference*. Berikut tabel hasil uji akar unit pada tingkat level.

Tabel IV.2
Hasil Estimasi Akar-akar Unit pada Ordo Nol (Level)

Variabel	Nilai ADF t statistic	Prob.*	Nilai Kritis Mackinnon 5%	Keterangan
FTV	Tidak diuji			Skor Dummy
NPF	-1.653092	0.4520	-2.889474	Tidak Stasioner
DPK	-3.274624	0.0185	-2.888669	Stasioner
IPI	-0.357680	0.9112	-2.889200	Tidak Stasioner
IHK	-9.405865	0.0000	-2.888932	Stasioner
PEMBY	-5.949199	0.0000	-2.888932	Stasioner

Sumber: Data Sekunder diolah, 2019

Tabel IV.2 memperlihatkan bahwa terdapat tiga variabel yang sudah stasioner pada level, yakni variabel Dana Pihak Ketiga (DPK), Inflasi (IHK), dan Pembiayaan (PEMBY). Hal ini dapat ditunjukkan dengan nilai ADF t-statistik lebih lebih besar daripada nilai kritis *MacKinnon* baik pada tingkat signifikansi 5% atau probabilitas lebih kecil dari $0,05$. Sedangkan variabel yang dinyatakan tidak stasioner terjadi pada variabel NPF dan (IPI).

Dengan tidak stasionernya variabel NPF dan IPI pada tingkat level karena mengandung akar-akar unit, maka perlu dilakukan uji derajat integrasi pada derajat berapa variabel-variabel tersebut akan stasioner.

4.2.2 Uji Derajat Integrasi

Berdasarkan hal tersebut, maka kembali dilakukan pengujian *Augmented Dickey Fuller Test* lanjutan pada tingkat *first difference*, dan hasilnya dapat

ditunjukkan pada Tabel berikut:

Tabel IV.3
Hasil Uji Augmented Dickey Fuller pada First Difference

Variabel	Nilai ADF t statistic	Prob.*	Nilai Kritis Mackinnon 5%	Keterangan
FTV	Tidak diuji			Skor Dummy
NPF	-4.839966	0.0001	-2.889474	Stasioner
DPK	-3.905657	0.0028	-2.889474	Stasioner
IPI	-12.81082	0.0000	-2.889200	Stasioner
IHK	-9.934362	0.0000	-2.890037	Stasioner
PEMBY	-3.128556	0.0275	-2.889474	Stasioner

Sumber: Data Sekunder diolah, 2019

Dari hasil uji derajat integrasi di atas diketahui bahwa seluruh variabel stasioner pada *first difference*. Hal ini ditunjukkan dari nilai ADF untuk variabel NPF, DPK, IP, IHK, PEMBY yang lebih besar dari nilai kritis *MacKinnon*. Data tersebut menunjukkan nilai probabilitas (*p-value*) dari masing-masing variabel lebih kecil dari 1%, 5% dan 10% *test critical values*. Syarat dalam model estimasi ECM diharuskan variabel harus berada pada derajat yang sama, maka variabel-variabel yang terdapat dalam penelitian ini telah memenuhi prasyarat dengan berada dalam kondisi derajat satu (*first difference*) dan stasioner.

4.2.3 Uji Kointegrasi

Uji kointegrasi merupakan kelanjutan dari uji akar unit dan uji derajat integrasi, untuk mengetahui ada tidaknya hubungan jangka panjang diantara variabel-variabel yang digunakan dalam penelitian ini. Ada tiga cara untuk menguji kointegrasi yaitu (1) uji kointegrasi *Engle Granger* (EG); (2) uji *Cointegrating Regression Durbin Watson* (CRDW) dan (3) uji *Johansen*. Karena

dalam pengujian stasioner menghasilkan data stasioner pada kondisi derajat satu (*first difference*) maka uji kointegrasi dilakukan melalui *Engle Granger*.

Uji kointegrasi dimaksudkan untuk menguji apakah residual regresi yang dihasilkan stasioner atau tidak (Engle dan Granger, 1987). Apabila terjadi satu atau lebih peubah mempunyai derajat integrasi yang berbeda, maka peubah tersebut tidak dapat berkointegrasi (Engle dan Granger, 1987). Pada umumnya, sebagian besar pembahasan memusatkan perhatiannya pada peubah yang berintegrasi nol atau satu. Apabila langsung stasioner ketika membuat regresi antara peubah bebas dan peubah terikat, maka dapat dinyatakan bahwa antara peubah bebas dan peubah terikat terkointegrasi pada derajat nol atau dinotasikan dengan $I(0)$. Tetapi apabila stasioner pada pembedaan pertama, maka kedua peubah tersebut terkointegrasi pada derajat pertama atau dinotasikan dengan $I(1)$.

Uji kointegrasi *Engle-Granger* digunakan untuk mengestimasi hubungan jangka panjang antara *Financing to Value (FTV)*, *non performing financing (NPF)*, dana pihak ketiga (DPK), pertumbuhan ekonomi (IPI), inflasi (IHK), terhadap pembiayaan rumah (PEMBY). Tahap awal dari uji kointegrasi *Engle-Granger* adalah dengan meregresi persamaan OLS antara variabel dependen dan variabel independen. Kemudian setelah meregresi persamaan didapatkan residual dari persamaan tersebut. Uji ADF pada residual bersifat stasioner pada level atau $I(0)$ sehingga dapat dikatakan bahwa variabel yang digunakan cenderung menuju keseimbangan pada jangka panjang walaupun pada tingkat level terdapat variabel yang tidak stasioner.

Tabel IV.4
Nilai Regresi Uji Kointegrasi *Engel Granger*

Variabel	Nilai ADF t statistic	Prob.*	Nilai Kritis Mackinnon 5%	Keterangan
ECT	-4.928800	0.0001	-2.888669	Stasioner

Berdasarkan informasi yang tertuang dalam Tabel IV.4, diketahui bahwa nilai *ADF t-statistic* lebih besar daripada nilai kritis *MacKinnon* pada taraf nyata 1 persen, 5 persen, maupun 10 persen, sehingga residual persamaan regresi stasioner pada tingkat level. Dengan demikian residual tidak mengandung akar unit sehingga dapat diartikan bahwa variabel yang digunakan dalam penelitian ini mempunyai hubungan jangka panjang atau terkointegrasi.

4.2.4 Hasil Estimasi Persamaan Jangka Panjang

Jika residual stasioner pada derajat *first differences* maka dapat disimpulkan bahwa terdapat kointegrasi jangka panjang atau memiliki hubungan jangka panjang. Hasil estimasi jangka panjang adalah sebagai berikut:

Tabel IV.5
Hasil Estimasi Jangka Panjang

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	2.666027	0.845143	3.154528	0.0021
FTV	0.136626	0.018125	7.537853	0.0000
NPF	-0.027765	0.006051	-4.588327	0.0000
DPK	0.927425	0.028469	32.57634	0.0000
IPI	-0.002793	0.000900	-3.103094	0.0025
IHK	-0.005051	0.007738	-0.652684	0.5154
Adjusted R Squared	0.9940			
F Statistic	3600.846			
Prob (F-Statistic)	0.0000			

Sumber: Data Sekunder diolah, 2019

Berdasarkan hasil estimasi persamaan jangka panjang pada Tabel IV.5 dapat

diketahui bahwa nilai koefisien Determinasi yang disesuaikan (*Adjusted R Square*) sebesar 0,994, artinya 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.

Untuk uji signifikansi parameter secara keseluruhan diketahui bahwa *F-statistic* sebesar 3600.846 dengan probabilitas *F Statistic* sebesar $0,0000 < \alpha$ (*level of significance*) 1%. Hal ini menunjukkan bahwa secara bersama-sama perubahan semua variabel independen dalam model mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap perubahan nilai variabel dependen.

Berdasarkan hasil estimasi pada tabel dapat dibuat persamaan matematis sebagai berikut:

$$\text{PEMBY} = 2,666027 + 0,136626 \text{ FTV} - 0,027765 \text{ NPF} + 0,927425 \text{ DPK} - 0,002793 \text{ IPI} - 0,005051 \text{ IHK}$$

Interpretasi koefisien regresi individual (uji t) jangka panjang adalah sebagai berikut:

- a. Pengaruh variabel *Financing to Value* (FTV) terhadap pembiayaan pemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia melalui uji t-statistik menunjukkan koefisien positif sebesar 0,136626 dengan t statistik sebesar 7,537853 serta nilai probabilitas sebesar 0,0000 yang 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. Dengan demikian, hipotesis 1 (pertama) yang menyatakan “ H_1 : *Financing to Value* (FTV)

berpengaruh (+) terhadap pembiayaan pemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia” dinyatakan **diterima**.

- b. Pengaruh variabel *Non Performing Financing* (NPF) terhadap Pembiayaan pemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia 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. Dengan demikian, hipotesis 2 (dua) yang menyatakan “H₂: *Non Performing Financing* (NPF) berpengaruh (-) terhadap pembiayaan pemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia” dinyatakan **diterima**
- c. Pengaruh variabel Dana Pihak Ketiga (DPK) terhadap pembiayaan pemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia 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 $\alpha = 5\%$. Hal ini menunjukkan bahwa dalam jangka panjang variabel Dana Pihak Ketiga (DPK) mempunyai pengaruh positif dan yang signifikan terhadap variabel pembiayaan pemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia. Dengan demikian, hipotesis 3 (tiga) yang menyatakan “H₃: Dana Pihak Ketiga (DPK) berpengaruh (+) terhadap pembiayaan pemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia” dinyatakan **diterima**
- d. Pengaruh variabel Pertumbuhan Ekonomi (IPI) terhadap pembiayaan

pemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia melalui uji t-statistik menunjukkan koefisien negatif sebesar -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 kepemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia. Dengan demikian, hipotesis 4 (empat) yang menyatakan “H₄: Pertumbuhan Ekonomi berpengaruh (+) terhadap pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia” dinyatakan **ditolak**.

- e. Pengaruh variabel inflasi (IHK) terhadap pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia melalui uji t-statistik menunjukkan koefisien negatif sebesar -0,005051 dengan t statistik sebesar -0,652684 serta nilai probabilitas sebesar 0,5154 yang tidak signifikan pada $\alpha = 5\%$. Hal ini menunjukkan bahwa dalam jangka panjang variabel inflasi (IHK) tidak berpengaruh secara signifikan terhadap variabel pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia. Dengan demikian, hipotesis 5 (lima) yang menyatakan “H₅: Inflasi berpengaruh (-) terhadap pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia” dinyatakan **ditolak**.

4.2.5 Hasil Estimasi Persamaan Jangka Pendek

Model Koreksi Kesalahan (*Error Correction Model*) merupakan metode pengujian yang dapat digunakan untuk mencari model keseimbangan dalam jangka panjang. Jika dalam jangka pendek terdapat ketidakseimbangan

(*Disequilibrium*), namun pada jangka panjang mengalami keseimbangan, maka perbedaan ini perlu dikoreksi oleh ECM dengan suatu penyesuaian yang dikenal dengan istilah *Error Corection Term* (ECT). Untuk menyatakan apakah model ECM yang digunakan sah atau tidak maka koefisien *Error Corection Term* (ECT) harus signifikan. Jika koefisien ini tidak signifikan maka model tersebut tidak cocok dan perlu dilakukan perubahan spesifikasi lebih lanjut (Insukindro, 1999). Nilai ECT digunakan untuk mencari perbedaan koefisien jangka pendek dan jangka panjang. Oleh karena itu nilai ini sering disebut *disequilibrium error*.

Hasil pengolahan data yang dilakukan dengan menggunakan bantuan program computer *EViews*, dengan model regresi linear ECM ditampilkan sebagai berikut;

Tabel IV.6
Hasil Estimasi *Error Correction Model* (ECM)

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
Adjusted R Squared	0.176623			
F Statistic	4.789691			
Prob (F-Statistic)	0.000248			

Sumber: Data Sekunder diolah, 2019

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 diestimasikan akan dihilangkan dalam satu periode.

Hasil estimasi model dinamis persamaan jangka pendek *Error Correction Model Two Step Engle-Granger* (ECM-G), akan dijelaskan melalui pengujian signifikansi simultan (Uji *Statistic F*), pengujian koefisien determinasi yang disesuaikan (*Adjusted R Squared*) dan uji secara signifikan parameter individual (Uji statistik *t*).

a. Uji Signifikansi Simultan (Uji Statistik F)

Untuk uji signifikansi parameter secara keseluruhan diketahui bahwa *F-statistic* sebesar 4.789691 dengan probabilitas *F Statistic* sebesar $0,0002 < \alpha$ (*level of significance*) 5%. Hal ini menunjukkan bahwa secara bersama-sama perubahan semua variabel independen dalam model mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap perubahan nilai variabel dependen.

b. Koefisien Determinasi yang disesuaikan (*Adjusted R Squared*)

Berdasarkan hasil estimasi persamaan model dinamis ECM-G persamaan jangka pendek pada Tabel dapat diketahui bahwa nilai koefisien 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 82,34% dipengaruhi oleh faktor-faktor lain di luar model.

c. Uji Signifikansi Parameter Individual (Uji Statistik t)

Dari hasil uji t menunjukkan bahwa hanya variabel Dana Pihak Ketiga (DPK) saja yang terbukti secara signifikan dengan koefisien regresi positif sebesar 0,316456 dan t hitung sebesar 3,369510 dengan probabilitas sebesar $0,0011 < 0,05$. Dengan demikian DPK merupakan variabel yang terbukti berpengaruh dalam jangka pendek terhadap pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Syariah sehingga mendukung hipotesis ketiga.

Sementara untuk variabel *Financing to Value* (FTV), *Non Performing Financing* (NPF), Pertumbuhan Ekonomi dan inflasi memiliki probabilitas diatas 0,05, sehingga keempat variabel ini tidak mampu mempengaruhi secara signifikan terhadap pembiayaan perumahan pada Bank Syariah dalam jangka pendek.

4.3 Pembahasan Hasil Penelitian

Setelah uji statistik dilakukan, dapat diketahui bahwa variabel independen dalam penelitian memiliki pengaruh baik jangka panjang maupun jangka pendek terhadap pembiayaan pemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia. Dalam jangka panjang (*Financing to Value* (FTV), *Non Performing Financing* (NPF), Dana

Pihak Ketiga (DPK), Pertumbuhan Ekonomi (IPI) dan Inflasi (IHK) 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) 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 82,34% dipengaruhi oleh faktor-faktor lain diluar model.

Dari kedua hasil estimasi tersebut maka kemampuan keseimbangan variabel independen jangka panjang lebih tinggi (99,4%) dibandingkan dengan jangka pendek (17,66%). Hal ini dikarenakan dalam model dinamis ECM jangka panjang dimasukkan variabel lag untuk menangkap nilai perbedaan jangka panjang dan jangka pendek. Seperti yang penulis paparkan sebelumnya, jika suatu model dengan variabel-variabel yang berkointegrasi dalam jangka panjang

berarti variabel tersebut mengalami keseimbangan jangka panjang. Kondisi adanya keseimbangan jangka panjang ini tidak menjamin adanya keseimbangan variabel dalam jangka pendek. Apabila variabel-variabel tersebut dalam jangka pendek tidak mengalami keseimbangan, sedangkan dalam jangka panjang berada pada posisi sebaliknya maka perbedaan tersebut perlu dikoreksi ECM dengan suatu penyelesaian yang disebut koreksi kesalahan (*Error Correction*).

Pada persamaan *Error Correction Model* diketahui bahwa sebesar -0,103405 menyatakan bahwa sekitar 0,103405 ketidaksesuaian antara pertumbuhan uang pembiayaan perumahan aktual dengan pertumbuhan pembiayaan yang diestimasikan akan dihilangkan dalam satu periode. Secara rinci hasil uji hipotesis dapat dijelaskan sebagai berikut:

a) Pengaruh *Financing to Value* (FTV) terhadap pembiayaan pemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia

Hipotesis pertama yang diajukan dalam penelitian ini adalah *Financing to Value* (FTV) secara signifikan berpengaruh positif terhadap pembiayaan pemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia. Berdasarkan hasil uji statistik, 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.

Adanya pengaruh positif *Financing to Value* (FTV) dan signifikan terhadap variabel pembiayaan pemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia, sesuai dengan penelitian Kosasih (2016) yang menemukan bahwa secara parsial perubahan variabel LTV berpengaruh signifikan positif terhadap penyaluran kredit properti. Hasil penelitian ini berbeda dengan penelitian Ikram (2013) yang berpendapat bahwa LTV berpengaruh negatif dan signifikan terhadap pertumbuhan KPR dimana dengan adanya kebijakan LTV pertumbuhan KPR pada bank umum di Provinsi Riau mengalami perlambatan dibandingkan dengan sebelum diterapkannya kebijakan LTV. Nasution (2014) dalam penelitiannya berpendapat bahwa kebijakan LTV berpengaruh negatif dan signifikan terhadap pertumbuhan KPR. Dimana permintaan akan kredit baru perumahan mengalami penurunan. Saraswati (2014) dalam penelitiannya berpendapat bahwa LTV berpengaruh negatif dan signifikan terhadap pertumbuhan KPR. Sebagaimana dampak yang dihadapi oleh BTN Cabang Singaraja berupa penurunan jumlah penyaluran kredit KPR

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.

Tidak signifikannya variabel FTV terhadap pembiayaan perumahan disebabkan karena pelaksanaan program FTV pada bank syariah belum terlaksana dengan baik. Hasil penelitian ini mendukung dengan penelitian yang dilakukan oleh Angelina (2018) yang menemukan bahwa pelaksanaan Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016 Tentang Rasio *Loan To Value* Untuk Kredit Properti dan *Financing to Value* untuk Pembiayaan

Properti tidak berjalan dengan baik terhadap Bank Syariah Mandiri, dimana Bank Mandiri dapat memberikan pembiayaan KPR lebih dari 85% dimana itu melanggar peraturan Bank Indonesia yang menyatakan bahwa kredit properti atau pembiayaan properti rumah pertama dengan luas bangunan 70m² paling tinggi sebesar 85% dari harga bangunan. Kendala dalam menerapkan peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016 Tentang Rasio Loan To Value Untuk Kredit Properti dan Financing to Value untuk Pembiayaan Properti di Bank Mandiri dipengaruhi dengan adanya pelaku usaha yang menawarkan DP rendah dan banyaknya konsumen yang ingin menggunakan pelayanan KPR di Bank Syariah Mandiri dan juga Bank Syariah Mandiri ingin selalu adanya perputaran dalam kas bank tersebut. Kendala yang dialami oleh Developer adalah kurangnya modal awal dalam membangun hunian sehingga menggunakan DP konsumen untuk membangun. Kendala yang dialami Bank Indonesia adalah Bank Mandiri Syariah masih menerima melakukan pembiayaan lebih dari 85%.

b) Pengaruh *Non Performing Financing* (NPF) terhadap pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia.

Dalam penelitian ini, diajukan hipotesis kedua yang menyebutkan bahwa NPF berpengaruh negatif terhadap pembiayaan kepemilikan rumah. Berdasarkan hasil uji statistik, 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 kepemilikan 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 $\alpha = 5\%$.

Hasil ini berarti hipotesis kedua penelitian didukung dengan model jangka panjang tetapi tidak didukung pada model jangka pendek, sehingga temuan sesuai dengan hipotesis, yaitu NPF berpengaruh negatif terhadap pembiayaan kepemilikan rumah pada perbankan syariah. *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 penyisihan 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) bahawa NPF berpengaruh negatif terhadap pembiayaan pemilikan rumah syariah di Bank Syariah

c) Pengaruh Dana Pihak Ketiga (DPK) terhadap pembiayaan pemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia.

Dalam penelitian ini diajukan hipotesis ketiga yang menyebutkan bahwa DPK secara signifikan berpengaruh positif terhadap pembiayaan pemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia. Berdasarkan hasil uji statistik, 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 pengaliran 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.

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.

d) Pengaruh Pertumbuhan Ekonomi terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah.

Hipotesis keempat yang diajukan dalam penelitian ini adalah pertumbuhan ekonomi secara signifikan berpengaruh positif terhadap pembiayaan pemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia. Berdasarkan hasil uji statistik, 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 menengah-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.

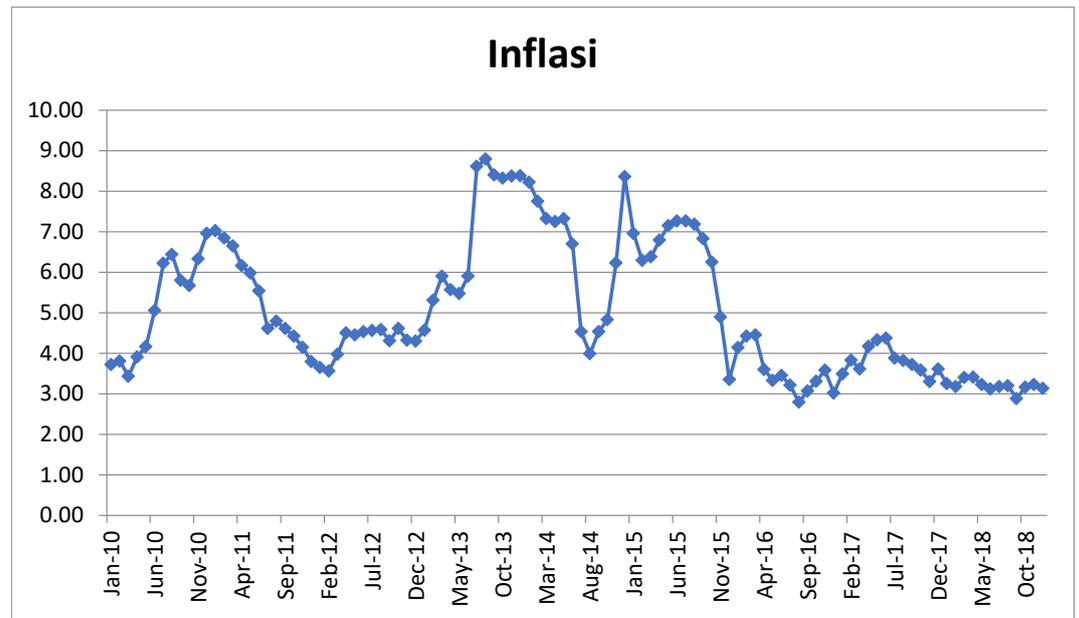
Hasil penelitian didukung oleh Djati dan Kamal (2017) menemukan bahwa pertumbuhan ekonomi berpengaruh negatif dan signifikan terhadap pembiayaan pemilikan rumah.

e) Pengaruh Inflasi terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah.

Hipotesis kelima yang diajukan dalam penelitian ini adalah inflasi secara signifikan berpengaruh negatif terhadap pembiayaan pemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia. Berdasarkan hasil uji statistik, 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.

Hasil penelitian ini berbeda dengan teori yang digunakan dalam penelitian yaitu apabila laju inflasi mengalami peningkatan, maka akan menurunkan penyaluran dana Bank Syariah melalui pembiayaan termasuk pembiayaan kepemilikan rumah, dan sebaliknya. Hal ini disebabkan karena dalam inflasi sendiri merupakan proses kenaikan harga barang-barang umum secara lambat, dalam prosesnya terjadi berbagai penyesuaian, yang mana inflasi dapat diatasi dengan baik oleh pemerintah. Dalam kasus penelitian ini, sepanjang tahun penelitian yaitu tahun 2010-2018 ternyata asset yang dimiliki oleh bank syariah terus mengalami peningkatan. Pernyataan tersebut dapat dibuktikan pada Statistik Perbankan Indonesia keberanian Bank Syariah dalam menyalurkan kredit pemilikan rumah selain karena besarnya asset yang

dimiliki juga dikarenakan beberapa pertimbangan salah satunya yaitu berdasarkan grafik perkembangan inflasi dalam rentang waktu Januari 2010 sampai Desember 2018.



Gambar IV.1 Grafik Perkembangan Inflasi di Indonesia

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 moneteris, 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.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis regresi dengan metode *model Error Correction Model* (ECM) dapat ditarik kesimpulan:

1. 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
2. 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.

3. Variabel *Financing to Value* (FTV) berpengaruh secara signifikan positif terhadap pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia, dalam jangka panjang tetapi dalam jangka pendek tidak berpengaruh signifikan.
4. Variabel *Non Performing Financing* (NPF) dalam jangka panjang berpengaruh signifikan negatif terhadap pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia, sedangkan dalam jangka pendek tidak berpengaruh signifikan terhadap pembiayaan kepemilikan rumah.
5. Variabel Dana Pihak Ketiga (DPK) dalam jangka panjang maupun jangka pendek berpengaruh signifikan positif terhadap pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia.
6. Variabel pertumbuhan ekonomi (IPI) dalam jangka panjang berpengaruh signifikan negatif terhadap pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia, sedangkan dalam jangka pendek tidak berpengaruh signifikan.
7. Variabel Inflasi (IHK) dalam jangka panjang maupun jangka pendek tidak berpengaruh signifikan negatif terhadap pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia.

5.2 Saran

Berdasarkan hasil kesimpulan maka dapat diusulkan beberapa saran sebagai berikut:

1. Bagi pemerintah dan Bank Indonesia berdasarkan kesimpulan sebelumnya maka saran yang dapat diberikan adalah sebagai salah satu upaya meningkatkan pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Syariah, maka pemerintah perlu memperbaiki regulasi terhadap kebijakan *Financing to Value* karena terbukti mampu meningkatkan pembiayaan.
2. Bagi Bank Syariah hendaknya mampu meningkatkan Dana Pihak Ketiga melalui penawaran produk-produk tabungan, deposito dan jasa perbankan lainnya yang mampu menarik dana masyarakat yang lebih besar. Selain itu pihak bank. Selain itu dalam hal manajemen pembiayaan perlu memperhatikan risiko, sehingga ada kontrol yang cukup baik dalam menyalurkan pembiayaan, serta didukung dengan manajemen yang baik, sehingga mampu mengatasi masalah-masalah pembiayaan yang dirasa bermasalah seperti pembiayaan dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan dan pembiayaan yang macet.
3. Bagi peneliti selanjutnya perlu melakukan penelitian yang sama dengan menambahkan variabel-variabel lain agar diperoleh hasil yang lebih sempurna.

DAFTAR PUSTAKA

- Astuti, P. dan Risyani, L. (2001). **Efisiensi Usaha Ternak Itik Melalui Pemberian Ransum Dengan Komposisi Limbah Lumpur Fermentasi**. Karanganyar: Akademi Peternakan.
- Dewi, K.R., Setiaji, E.M, Hartanto, D. (2015). **Pembuatan Pupuk Organik Cair (POC) dari Limbah Bioetanol (Vinasse) Melalui Proses Fermentasi Berbantuan Promotin Microbes**. Seminar Nasional Kimia dan Pendidikan Kimia. Vol. 1 halaman 82-87
- Deysi, L.C., Andri, W.C. (2004). **Pemanfaatan Vinasse Sebagai Substituen Air Pengencer Pada Medium Fermentasi Alkohol**. Yogyakarta: Fakultas Biologi Univeritas Kristen Duta Wacana
- Filhoa, M.G., Nunhesb, T.V., Barbosa, L.C.F.M., Campos, F.C., and Oliveira, O.J. (2018). **Opportunities and challenges for the use of cleaner production to reduce water consumption in Brazilian sugar-energy plants**. Journal of Cleaner Production. Vol. 186, page 353-363
- Gunkel, Gunter, Kosmol, J., Sobral, M., Rohn, H., Montenegro, S., and Aureliane, J. (2007). **Sugar Cane Industri as a Source of Water Pollution-Case Study on the Situation in Ipojuca River, Pernambuco, Brazil**. Water Air Soil Pollution Journal. Vol. 180, page 261-269.
- Juwita, R. (2012). **Produksi Alkohol Dari Tetes Tebu (*Saccharum officinarum L*) Selama Proses Fermentasi**. Makassar: Universitas Hasanudin.
- Kurada M,T.,Watanabe. (1995). **CO₂ Reduction To Methane and Acetat Using A Bio-Electro reactor With Immobilizes Methanogens and Homoaceto genss on Electrodes**. J-Energy Convers.Mgmt. Vol. 36, page 787-790
- Khaerunisa, G. dan Rahmawati, I. (2013). **Pengaruh pH dan COD:N Terhadap Produksi Biogas dengan Bahan Baku Limbah Industri**

- Alkohol (Vinasse).** Jurnal Teknologi Kimia dan Industri. Vol. 2 halaman 1-7
- Khusna, H. (2012). **Analisi Kandungan Kimia dan Pemanfaatan Sludge Industri Kertas sebagai Bahan Pembuatan Batako.** Semarang: Fakultas MIPA UNNES.
- KLH. (2003). <http://www.menlh.go.id/kebijaksanaan-produksi-bersih-di-indonesia/>. Diakses pada hari Senin, 18 Maret 2019.
- Laksi, Y.S. (2017). **Teknik Pengolahan Limbah Cair Vinasse Kandungan Sulfida, Fosfat, dan Fe dari PG Madukismo untuk Menurunkan Pencemaran Air Tanah.** UPN: Yogyakarta
- Marinho, J.F.U., Correia, J.E., Marcato, A.C.C., Escher, J.P., Fontanetti, C.S. (2014). **Sugar cane vinasse in water bodies: Impact assessed by liver histopathology in tilapia.** Ecotoxicology and Environmental Safety. Vol. 110, page 239-245
- Meeyer, J., Rein, P., Turner, P., Mahtias, K. (2013). **Good Management Practices for the Cane Sugar Industri,** International Finance Corporation (IFC): South Africa
- Nur, A. (2007). **Immobilisasi Limbah Fermentasi Pabrik Alkohol Terhadap Adsorpsi Logam Berat Cadmium (Cd).** Ekuilibrium. Vol. 6 halaman 27 - 31
- Nurdyastuti, I. (2005). **Teknologi Proses Bio-Etanol.** Prospek Pengembangan Bio-fuel sebagai Substitusi Bahan Bakar Minyak
- Paramitadevi, Y.V., Novriana, R., dan Yulisa, A. (2017). **Penerapan Produksi Bersih Dalam Upaya Penurunan Timbulan Limbah Cair Di Pabrik Gula Tebu.** Jurnal Presipitasi : Media Komunikasi dan Pengembangan Teknik Lingkungan. Vol. 14, halaman 54 - 61
- UNEP. (1991). **Plan For The Reduction By 20% By 2010 Of The Generation Of Hazardous Wastes From Industrial Installation For Mediterranean Region.** Cleaner Production, MED POL, Global Environment Facility (GEF). Vol. 145, page 10-115

- Setiawan, D. (2006). **Tingkah Laku Makan Domba Lokal Jantan dengan Pakan Konsentrat yang Disubstitusi Lumpur Limbah Industri Alkohol**. Semarang: Fakultas Peternakan Universitas Diponegoro
- Soeprijanto, Ismail T, Dwi L.M., dan Niken B. **Pengolahan Vinasse dari Air Limbah Industri Alkohol Menjadi Biogas Menggunakan Bioreaktor UASB**. (2010). Jurnal Purifikasi. Vol. 11, halaman 11-20
- Suwahyono, U. (2008). **Biokonversi Karbondioksida Untuk Bahan Baku Industri**. **Jurnal Teknik Lingkungan**. Vol. 9, halaman 74-78
- Widharto, D., Rianto E., dan Purnomoadi A. (2005). **Lumpur Industri Alkohol Sebagai Penyusun Konsentrat Pakan Domba**. Semarang: Universitas Diponegoro
- Weston, N.C., and Stuckey, D.C. (1994). **Cleaner Technologies and The UK Chemical Industri**. UK: Institution of Chemical.
- Yani, M. Purwaningsih, I., dan Nandang, M.M. (2012). **Penilaian Daur Hidup (LCA) Gula pada Pabrik Gula Tebu**. E-Jurnal Agroindustri Indonesia. Vol. 1, halaman 60-70.
- Yasa, M. (2010). **Ekonomi Hijau, Produksi Bersih, dan Ekonomi Kreatif: Pendekatan Mencegah Resiko Lingkungan Menuju Pertumbuhan Ekonomi Berkualitas di Provinsi Bali**. Bumi Lestari Journal of Environment. Vol.10, halaman 527-615

LAMPIRAN 1

Deskriptif Statistik Variabel Penelitian

	PEMBY	FTV	NPF	DPK	IPI	IHK
Mean	32.70130	0.666667	3.825185	32.76704	120.5083	0.406204
Median	32.89500	1.000000	3.950000	32.89500	119.9000	0.275000
Maximum	33.40000	1.000000	5.541112	33.55000	148.0500	3.290000
Minimum	31.48000	0.000000	2.220000	31.60000	92.32000	-0.450000
Std. Dev.	0.526950	0.473602	0.802903	0.551098	14.58930	0.526733
Skewness	-0.796835	-0.707107	-0.120729	-0.591784	0.081152	2.166059
Kurtosis	2.498772	1.500000	1.809680	2.324805	1.886405	11.60838
Jarque-Bera	12.55955	19.12500	6.638235	8.355249	5.698966	417.9219
Probability	0.001874	0.000070	0.036185	0.015335	0.057874	0.000000
Sum	3531.740	72.00000	413.1200	3538.840	13014.90	43.87000
Sum Sq. Dev.	29.71142	24.00000	68.97786	32.49685	22774.70	29.68694
Observations	108	108	108	108	108	108

LAMPIRAN 2

Uji Stasioner pada Level

Augmented Dickey-Fuller test statistic	-1.653092	0.4520
Test critical values:	1% level	-3.494378
	5% level	-2.889474
	10% level	-2.581741

*MacKinnon (1996) one-sided p-values.

Augmented Dickey-Fuller Test Equation
 Dependent Variable: D(NPF)
 Method: Least Squares
 Date: 08/15/19 Time: 10:41
 Sample (adjusted): 2010M05 2018M12
 Included observations: 104 after adjustments

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
NPF(-1)	-0.054615	0.033038	-1.653092	0.1015
D(NPF(-1))	-0.160809	0.096494	-1.666523	0.0988
D(NPF(-2))	-0.109786	0.096363	-1.139295	0.2573
D(NPF(-3))	0.367051	0.093931	3.907682	0.0002
C	0.193445	0.129146	1.497877	0.1373

R-squared	0.229911	Mean dependent var	-0.015558
Adjusted R-squared	0.198797	S.D. dependent var	0.291694
S.E. of regression	0.261095	Akaike info criterion	0.199018
Sum squared resid	6.748888	Schwarz criterion	0.326152
Log likelihood	-5.348920	Hannan-Quinn criter.	0.250523
F-statistic	7.389153	Durbin-Watson stat	1.917564
Prob(F-statistic)	0.000030		

Null Hypothesis: DPK has a unit root
 Exogenous: Constant
 Lag Length: 0 (Automatic - based on SIC, maxlag=12)

	t-Statistic	Prob.*
Augmented Dickey-Fuller test statistic	-3.274624	0.0185
Test critical values:		
1% level	-3.492523	
5% level	-2.888669	
10% level	-2.581313	

*MacKinnon (1996) one-sided p-values.

Augmented Dickey-Fuller Test Equation
 Dependent Variable: D(DPK)
 Method: Least Squares
 Date: 08/15/19 Time: 10:42
 Sample (adjusted): 2010M02 2018M12
 Included observations: 107 after adjustments

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
DPK(-1)	-0.012731	0.003888	-3.274624	0.0014
C	0.435302	0.127384	3.417235	0.0009
R-squared	0.092662	Mean dependent var		0.018224
Adjusted R-squared	0.084021	S.D. dependent var		0.022936
S.E. of regression	0.021951	Akaike info criterion		-4.781461
Sum squared resid	0.050596	Schwarz criterion		-4.731501
Log likelihood	257.8081	Hannan-Quinn criter.		-4.761208
F-statistic	10.72316	Durbin-Watson stat		2.135606
Prob(F-statistic)	0.001434			

Null Hypothesis: IPI has a unit root
 Exogenous: Constant
 Lag Length: 2 (Automatic - based on SIC, maxlag=12)

	t-Statistic	Prob.*
Augmented Dickey-Fuller test statistic	-0.357680	0.9112
Test critical values:		
1% level	-3.493747	
5% level	-2.889200	
10% level	-2.581596	

*MacKinnon (1996) one-sided p-values.

Augmented Dickey-Fuller Test Equation
 Dependent Variable: D(IPI)
 Method: Least Squares
 Date: 08/15/19 Time: 10:43
 Sample (adjusted): 2010M04 2018M12
 Included observations: 105 after adjustments

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
IPI(-1)	-0.009492	0.026538	-0.357680	0.7213
D(IPI(-1))	-0.521688	0.092821	-5.620361	0.0000
D(IPI(-2))	-0.395270	0.091824	-4.304647	0.0000
C	1.998890	3.211203	0.622474	0.5350
R-squared	0.280900	Mean dependent var		0.415905
Adjusted R-squared	0.259540	S.D. dependent var		4.377857
S.E. of regression	3.767145	Akaike info criterion		5.527862
Sum squared resid	1433.329	Schwarz criterion		5.628966
Log likelihood	-286.2128	Hannan-Quinn criter.		5.568831
F-statistic	13.15110	Durbin-Watson stat		2.134051
Prob(F-statistic)	0.000000			

Null Hypothesis: IHK has a unit root
 Exogenous: Constant
 Lag Length: 1 (Automatic - based on SIC, maxlag=12)

	t-Statistic	Prob.*
Augmented Dickey-Fuller test statistic	-9.405865	0.0000
Test critical values:		
1% level	-3.493129	
5% level	-2.888932	
10% level	-2.581453	

*MacKinnon (1996) one-sided p-values.

Augmented Dickey-Fuller Test Equation
 Dependent Variable: D(IHK)
 Method: Least Squares
 Date: 08/15/19 Time: 10:44
 Sample (adjusted): 2010M03 2018M12
 Included observations: 106 after adjustments

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
IHK(-1)	-0.946716	0.100652	-9.405865	0.0000
D(IHK(-1))	0.447790	0.087792	5.100596	0.0000
C	0.384203	0.059511	6.456002	0.0000
R-squared	0.462355	Mean dependent var		0.003019
Adjusted R-squared	0.451915	S.D. dependent var		0.605857
S.E. of regression	0.448533	Akaike info criterion		1.262225
Sum squared resid	20.72173	Schwarz criterion		1.337605
Log likelihood	-63.89791	Hannan-Quinn criter.		1.292777
F-statistic	44.28804	Durbin-Watson stat		2.123021
Prob(F-statistic)	0.000000			

Null Hypothesis: PEMBY has a unit root
 Exogenous: Constant
 Lag Length: 1 (Automatic - based on SIC, maxlag=12)

	t-Statistic	Prob.*
Augmented Dickey-Fuller test statistic	-5.949199	0.0000
Test critical values:		
1% level	-3.493129	
5% level	-2.888932	
10% level	-2.581453	

*MacKinnon (1996) one-sided p-values.

Augmented Dickey-Fuller Test Equation
 Dependent Variable: D(PEMBY)
 Method: Least Squares
 Date: 08/16/19 Time: 15:48
 Sample (adjusted): 2010M03 2018M12
 Included observations: 106 after adjustments

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
PEMBY(-1)	-0.022335	0.003754	-5.949199	0.0000
D(PEMBY(-1))	-0.217881	0.094525	-2.304997	0.0232
C	0.752245	0.123560	6.088087	0.0000
R-squared	0.256425	Mean dependent var		0.017830
Adjusted R-squared	0.241987	S.D. dependent var		0.020378
S.E. of regression	0.017742	Akaike info criterion		-5.197921
Sum squared resid	0.032421	Schwarz criterion		-5.122540
Log likelihood	278.4898	Hannan-Quinn criter.		-5.167369
F-statistic	17.76001	Durbin-Watson stat		1.957004
Prob(F-statistic)	0.000000			

LAMPIRAN 3

Uji Stasioner pada *First Different*

Null Hypothesis: D(NPF) has a unit root
 Exogenous: Constant
 Lag Length: 2 (Automatic - based on SIC, maxlag=12)

	t-Statistic	Prob.*
Augmented Dickey-Fuller test statistic	-4.839966	0.0001
Test critical values: 1% level	-3.494378	
5% level	-2.889474	
10% level	-2.581741	

*MacKinnon (1996) one-sided p-values.

Augmented Dickey-Fuller Test Equation
 Dependent Variable: D(NPF,2)
 Method: Least Squares
 Date: 08/15/19 Time: 10:45
 Sample (adjusted): 2010M05 2018M12
 Included observations: 104 after adjustments

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
D(NPF(-1))	-0.981351	0.202760	-4.839966	0.0000
D(NPF(-1),2)	-0.214424	0.151908	-1.411540	0.1612
D(NPF(-2),2)	-0.349304	0.094120	-3.711261	0.0003
C	-0.015770	0.025937	-0.608032	0.5445
R-squared	0.671683	Mean dependent var		-0.004178
Adjusted R-squared	0.661834	S.D. dependent var		0.452860
S.E. of regression	0.263347	Akaike info criterion		0.207016
Sum squared resid	6.935178	Schwarz criterion		0.308723
Log likelihood	-6.764832	Hannan-Quinn criter.		0.248221
F-statistic	68.19462	Durbin-Watson stat		1.906160
Prob(F-statistic)	0.000000			

Null Hypothesis: D(DPK) has a unit root
 Exogenous: Constant
 Lag Length: 2 (Automatic - based on SIC, maxlag=12)

	t-Statistic	Prob.*
Augmented Dickey-Fuller test statistic	-3.905657	0.0028
Test critical values: 1% level	-3.494378	
5% level	-2.889474	
10% level	-2.581741	

*MacKinnon (1996) one-sided p-values.

Augmented Dickey-Fuller Test Equation
 Dependent Variable: D(DPK,2)
 Method: Least Squares
 Date: 08/15/19 Time: 10:45
 Sample (adjusted): 2010M05 2018M12
 Included observations: 104 after adjustments

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
D(DPK(-1))	-0.617082	0.157997	-3.905657	0.0002
D(DPK(-1),2)	-0.404910	0.133053	-3.043217	0.0030
D(DPK(-2),2)	-0.336878	0.095195	-3.538809	0.0006
C	0.011562	0.003605	3.207268	0.0018
R-squared	0.551258	Mean dependent var		0.000288
Adjusted R-squared	0.537795	S.D. dependent var		0.032395
S.E. of regression	0.022024	Akaike info criterion		-4.755676
Sum squared resid	0.048505	Schwarz criterion		-4.653968
Log likelihood	251.2951	Hannan-Quinn criter.		-4.714471
F-statistic	40.94834	Durbin-Watson stat		1.908428
Prob(F-statistic)	0.000000			

Null Hypothesis: D(IPI) has a unit root
 Exogenous: Constant
 Lag Length: 1 (Automatic - based on SIC, maxlag=12)

	t-Statistic	Prob.*
Augmented Dickey-Fuller test statistic	-12.81082	0.0000
Test critical values: 1% level	-3.493747	
5% level	-2.889200	
10% level	-2.581596	

*MacKinnon (1996) one-sided p-values.

Augmented Dickey-Fuller Test Equation
 Dependent Variable: D(IPI,2)
 Method: Least Squares
 Date: 08/15/19 Time: 10:46
 Sample (adjusted): 2010M04 2018M12
 Included observations: 105 after adjustments

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
D(IPI(-1))	-1.927831	0.150485	-12.81082	0.0000
D(IPI(-1),2)	0.399499	0.090669	4.406100	0.0000
C	0.858152	0.373072	2.300233	0.0235
R-squared	0.739454	Mean dependent var		-0.050571
Adjusted R-squared	0.734345	S.D. dependent var		7.277608
S.E. of regression	3.751006	Akaike info criterion		5.510081
Sum squared resid	1435.145	Schwarz criterion		5.585908
Log likelihood	-286.2792	Hannan-Quinn criter.		5.540807
F-statistic	144.7425	Durbin-Watson stat		2.138492
Prob(F-statistic)	0.000000			

Null Hypothesis: D(IHK) has a unit root
 Exogenous: Constant
 Lag Length: 4 (Automatic - based on SIC, maxlag=12)

	t-Statistic	Prob.*
Augmented Dickey-Fuller test statistic	-9.934362	0.0000
Test critical values:		
1% level	-3.495677	
5% level	-2.890037	
10% level	-2.582041	

*MacKinnon (1996) one-sided p-values.

Augmented Dickey-Fuller Test Equation
 Dependent Variable: D(IHK,2)
 Method: Least Squares
 Date: 08/15/19 Time: 10:46
 Sample (adjusted): 2010M07 2018M12
 Included observations: 102 after adjustments

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
D(IHK(-1))	-3.517166	0.354040	-9.934362	0.0000
D(IHK(-1),2)	2.076923	0.289304	7.179023	0.0000
D(IHK(-2),2)	1.384935	0.226480	6.115044	0.0000
D(IHK(-3),2)	0.786261	0.155726	5.049005	0.0000
D(IHK(-4),2)	0.303336	0.096728	3.135973	0.0023
C	-0.006193	0.046804	-0.132317	0.8950
R-squared	0.725805	Mean dependent var		-0.003235
Adjusted R-squared	0.711524	S.D. dependent var		0.880002
S.E. of regression	0.472649	Akaike info criterion		1.396093
Sum squared resid	21.44609	Schwarz criterion		1.550504
Log likelihood	-65.20077	Hannan-Quinn criter.		1.458619
F-statistic	50.82326	Durbin-Watson stat		2.098235
Prob(F-statistic)	0.000000			

Null Hypothesis: D(PEMBY) has a unit root
 Exogenous: Constant
 Lag Length: 2 (Automatic - based on SIC, maxlag=12)

	t-Statistic	Prob.*
Augmented Dickey-Fuller test statistic	-3.128556	0.0275
Test critical values:		
1% level	-3.494378	
5% level	-2.889474	
10% level	-2.581741	

*MacKinnon (1996) one-sided p-values.

Augmented Dickey-Fuller Test Equation
 Dependent Variable: D(PEMBY,2)
 Method: Least Squares
 Date: 08/16/19 Time: 15:48
 Sample (adjusted): 2010M05 2018M12
 Included observations: 104 after adjustments

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
D(PEMBY(-1))	-0.427806	0.136742	-3.128556	0.0023
D(PEMBY(-1),2)	-0.681992	0.125237	-5.445613	0.0000
D(PEMBY(-2),2)	-0.392996	0.092227	-4.261186	0.0000
C	0.007149	0.003022	2.365376	0.0199
R-squared	0.608850	Mean dependent var		-9.62E-05
Adjusted R-squared	0.597116	S.D. dependent var		0.028642
S.E. of regression	0.018180	Akaike info criterion		-5.139271
Sum squared resid	0.033052	Schwarz criterion		-5.037564
Log likelihood	271.2421	Hannan-Quinn criter.		-5.098067
F-statistic	51.88557	Durbin-Watson stat		2.156782
Prob(F-statistic)	0.000000			

LAMPIRAN 4

Uji Kointegrasi *Engel Granger*

Null Hypothesis: ECT has a unit root
 Exogenous: Constant
 Lag Length: 0 (Automatic - based on SIC, maxlag=12)

	t-Statistic	Prob.*
Augmented Dickey-Fuller test statistic	-4.928800	0.0001
Test critical values: 1% level	-3.492523	
5% level	-2.888669	
10% level	-2.581313	

*MacKinnon (1996) one-sided p-values.

Augmented Dickey-Fuller Test Equation
 Dependent Variable: D(ECT)
 Method: Least Squares
 Date: 08/16/19 Time: 16:04
 Sample (adjusted): 2010M02 2018M12
 Included observations: 107 after adjustments

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
ECT(-1)	-0.347571	0.070518	-4.928800	0.0000
C	0.000727	0.002781	0.261365	0.7943
R-squared	0.187891	Mean dependent var		0.000628
Adjusted R-squared	0.180157	S.D. dependent var		0.031774
S.E. of regression	0.028770	Akaike info criterion		-4.240470
Sum squared resid	0.086908	Schwarz criterion		-4.190511
Log likelihood	228.8652	Hannan-Quinn criter.		-4.220217
F-statistic	24.29307	Durbin-Watson stat		2.160317
Prob(F-statistic)	0.000003			

LAMPIRAN 5

Uji Kointegrasi *Residual Based Test*

Null Hypothesis: D(ECT) has a unit root
 Exogenous: Constant
 Lag Length: 4 (Automatic - based on SIC, maxlag=12)

	t-Statistic	Prob.*
Augmented Dickey-Fuller test statistic	-8.392864	0.0000
Test critical values: 1% level	-3.496346	
5% level	-2.890327	
10% level	-2.582196	

*MacKinnon (1996) one-sided p-values.

Augmented Dickey-Fuller Test Equation
 Dependent Variable: D(ECT,2)
 Method: Least Squares
 Date: 08/16/19 Time: 11:19
 Sample (adjusted): 2010M08 2018M12
 Included observations: 101 after adjustments

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
D(ECT(-1))	-4.244993	0.505786	-8.392864	0.0000
D(ECT(-1),2)	2.227514	0.444043	5.016444	0.0000
D(ECT(-2),2)	1.353439	0.341654	3.961430	0.0001
D(ECT(-3),2)	0.698346	0.218530	3.195648	0.0019
D(ECT(-4),2)	0.234150	0.099703	2.348471	0.0209
C	-0.000127	0.002483	-0.051156	0.9593
R-squared	0.849015	Mean dependent var		-0.000162
Adjusted R-squared	0.841069	S.D. dependent var		0.062601
S.E. of regression	0.024956	Akaike info criterion		-4.485801
Sum squared resid	0.059168	Schwarz criterion		-4.330447
Log likelihood	232.5329	Hannan-Quinn criter.		-4.422909
F-statistic	106.8406	Durbin-Watson stat		2.072097
Prob(F-statistic)	0.000000			

LAMPIRAN 6

Estimasi Jangka Panjang

Dependent Variable: PEMBY
Method: Least Squares
Date: 08/16/19 Time: 16:11
Sample: 2010M01 2018M12
Included observations: 108

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	2.666027	0.845143	3.154528	0.0021
FTV	0.136626	0.018125	7.537853	0.0000
NPF	-0.027765	0.006051	-4.588327	0.0000
DPK	0.927425	0.028469	32.57634	0.0000
IPI	-0.002793	0.000900	-3.103094	0.0025
IHK	-0.005051	0.007738	-0.652684	0.5154
R-squared	0.994367	Mean dependent var		32.70130
Adjusted R-squared	0.994090	S.D. dependent var		0.526950
S.E. of regression	0.040509	Akaike info criterion		-3.520650
Sum squared resid	0.167377	Schwarz criterion		-3.371643
Log likelihood	196.1151	Hannan-Quinn criter.		-3.460233
F-statistic	3600.846	Durbin-Watson stat		0.639621
Prob(F-statistic)	0.000000			

LAMPIRAN 7

Estimasi Jangka Pendek

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			

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

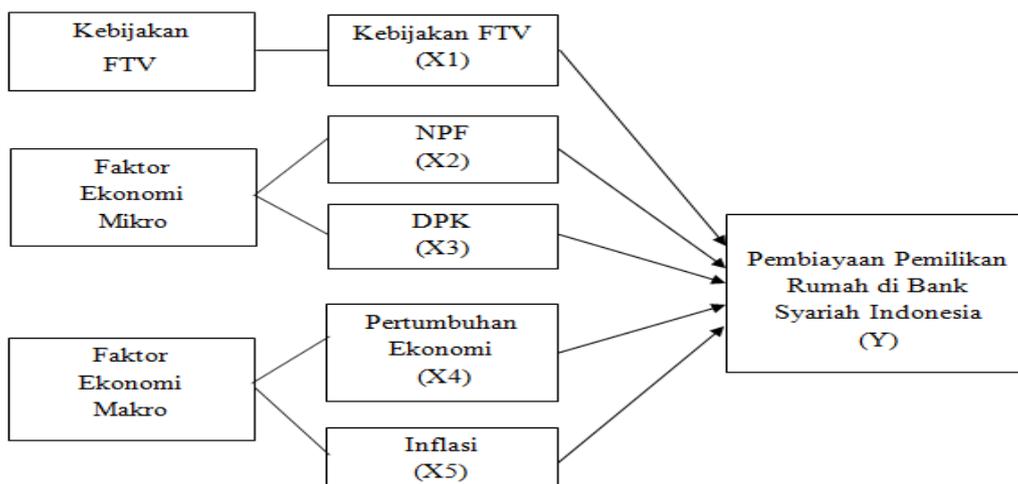
Inflasi didefinisikan sebagai kenaikan harga umum secara terus menerus dan persisten dari suatu perekonomian. Boediono (2009) menjelaskan secara garis besar inflasi dapat didefinisikan sebagai kenaikan tingkat suatu harga barang-barang dan jasa secara global yang terjadi terus menerus dalam jangka waktu 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*
 ν = 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 penyisihan 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 menengah-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>