

**“PENGARUH KEBIJAKAN RELAKSASI *FINANCING TO VALUE*  
(FTV) DAN TINGKAT MARGIN TERHADAP PENINGKATAN  
NILAI PEMBIAYAAN KPR BERSUBSIDI”**

**(Studi Kasus Pada PT. Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang  
Syariah Tegal Di Masa Pandemi Covid-19)**

*“The Effects Of Relaxation Policies Financing To Value (FTV) and The  
Margin Level On The Increase of The Value Of Subsidied KPR Financing  
Customers”*

*(Case Study at PT. Sharia Bank Tabungan Negara Syariah Sharia Branch  
Office of Tegal During the Covid-19 Pandemi)*

Skripsi

Diajukan untuk memenuhi sebagian persyaratan guna memperoleh gelar Sarjana  
Ekonomi dari Program Studi Ekonomi Islam



Oleh:

Khofifatun Rizqiyyah

17423090

**PROGRAM STUDI EKONOMI ISLAM  
JURUSAN STUDI ISLAM  
FAKULTAS ILMU AGAMA ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
YOGYAKARTA**

**2021**

## LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : Khofifatun Rizqiyah  
NIM : 17423090  
Program Studi : Ekonomi Islam  
Fakultas : Ilmu Agama Islam  
Judul Skripsi : Pengaruh Kebijakan Relaksasi Financing to Value  
(FTV) dan Tingkat Margin terhadap Peningkatan  
Nilai Pembiayaan KPR Bersubsidi

Dengan ini menyatakan bahwa hasil penulisan Skripsi ini merupakan hasil karya sendiri dan benar keasliannya. Apabila ternyata di kemudian hari penelitian Skripsi ini merupakan hasil plagiat atau penjiplakan terhadap karya orang lain, maka saya bersedia mempertanggungjawabkan sekaligus menerima sanksi berdasarkan aturan tata tertib yang berlaku di Universitas Islam Indonesia.

Demikian, pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya atau tidak dipaksakan.

Purwokerto, 10 Februari 2022



Khofifatun Rizqiyah

## REKOMENDASI PEMBIMBING

Yang bertanda tangan dibawah ini, Dosen Pembimbing Skripsi:

Nama : Khofifatun Rizqiyah

NIM : 17423090

Judul Skripsi : Pengaruh Kebijakan Relaksasi *Financing to Value* (FTV)

dan Tingkat Margin terhadap Peningkatan Nilai  
Pembiayaan KPR Bersubsidi (Studi Kasus pada PT. Bank  
Tabungan Negara Syariah KCS Tegal di Masa Pandemi  
Covid-19)

Bersamaan dengan surat rekomendasi ini, dengan melalui proses yang panjang. Mulai dari konsultasi proposal skripsi, bimbingan, serta perbaikan-perbaikan skripsi. Maka dari itu, yang bersangkutan dapat mendaftarkandri untuk mengikuti ujian munaqasah skripsi pada Program Studi Ekonomi Islam Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia. Setelah mengikuti proses bimbingan dan perbaikan-perbaikan.

Yogyakarta, 12 Oktober 2021



Anom Garbo, SEI., ME.



FAKULTAS  
ILMU AGAMA ISLAM

Gedung K.H. Wahid Hasyim  
Kampus Terpadu Universitas Islam Indonesia  
Jl. Kaliurang km 14,5 Yogyakarta 55584  
T. (0274) 898444 ext. 4511 / (0274) 898462  
F. (0274) 898463  
E. fiaii@uii.ac.id  
W. fiaii.uii.ac.id

**PENGESAHAN**

Skripsi ini telah dimunaqasyahkan dalam Sidang Panitia Ujian Program Sarjana Strata Satu (S1) Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia Program Studi Ekonomi Islam yang dilaksanakan pada:

Hari : Jumat  
Tanggal : 4 Februari 2022  
Nama : KHOFIFATUN RIZQIYYAH  
Nomor Mahasiswa : 17423090  
Judul Skripsi : Pengaruh Kebijakan Relaksasi Financing To Value (FTV) dan Tingkat Margin terhadap Peningkatan Nilai Pembiayaan KPR Bersubsidi

Sehingga dapat diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu (S1) Ekonomi Islam pada Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia Yogyakarta

**TIM PENGUJI:**

**Ketua**  
Dr. Nur Kholis, S.Ag, SEI, M.Sh.Ec. (.....)

**Penguji I**  
Fajar Fandi Atmaja, Lc., M.S.I. (.....)

**Penguji II**  
Muhammad Adi Wicaksono, SE, M.E.I (.....)

**Pembimbing**  
Anom Garbo, SEI, ME (.....)

Yogyakarta, 4 Februari 2022  
Dekan,



**Dr. H. Tamyiz Mukharrom, MA,**

## NOTA DINAS

Yogyakarta, 12 Oktober 2021 M  
22 Shafar 1441 H

**Hal : Skripsi**  
**Kepada : Yth. Dekan Fakultas Ilmu Agama Islam**  
**Universitas Islam Indonesia**  
**di Yogyakarta**

Assalamu'alaikum wr.wb.

Berdasarkan penunjukkan Dekan Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia dengan surat nomor: 1048/Dek/60/DAATI/FIAI/VIII/2021 pada tanggal 23 Agustus 2021 M/ 14 Muharam 1443 H atas tugas kami sebagai pembimbing Skripsi Saudara:

Nama : Khofifatun Rizqiyah  
NIM : 17423090  
Program Studi : Ekonomi Islam  
Fakultas : Ilmu Agama Islam  
Judul Skripsi : Pengaruh Kebijakan Relaksasi Financing to Value (FTV) dan Tingkat Margin terhadap Peningkatan Nilai Pembiayaan KPR Bersubsidi (Studi Kasus pada PT. Bank Tabungan Negara Syariah KCS Tegal di Masa Pandemi Covid-19)

Setelah kami teliti dan kami adakan perbaikan seperlunya, akhirnya kami berketetapan bahwa Skripsi saudara tersebut diatas memenuhi syarat untuk diajukan ke sidang Munaqasah Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia.

Demikian, kami ucapkan terimakasih.

Wassalamualaikum wr.wb.

Dosen Pembimbing



Anom Garbo, SEI., ME.

## **HALAMAN PERSEMBAHAN**

Puji syukur atas kehadiran Allah SWT dan shalawat serta salam tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW.

Skripsi ini saya persembahkan untuk:

Kedua orangtua saya, Saeun dan Seniwati yang telah mengisi dunia saya dengan begitu banyak kebahagiaan. tidak lelah untuk selalu memberikan semangat motivasi dan mendoakan kelancaran dalam proses pembuatan skripsi ini. Terimakasih telah menjadi orang tua yang sempurna.

Kakak saya, Arief Hidayat dan Triana Novitasari yang turut serta memberikan dukungan selama saya mengerjakan skripsi. Terimakasih sudah mau memahami saya dan selalu menjadi tempat pulang disaat saya merasa seperti tidak berada ditempat lain.

Orang yang saya cintai, Arief Rachman yang telah melakukan banyak hal luar biasa bagi saya. Terimakasih atas dukungan, kebaikan, perhatian dan kebijaksanaan. Terimakasih karena memberi tahu saya cara hidup dengan jujur dan bahagia.

Terakhir skripsi ini, saya persembahkan kepada seluruh orang yang tidak bisa saya sebutkan satu per satu yang telah memberikan doa dan semangat, serta semoga skripsi ini dapat berguna kelak di kemudian hari.



**Khofifatun Rizqiyah**

## MOTTO

*"Berbuat baiklah tanpa perlu alasan"*

*-@bnnmaluku*

*"Tidak penting seberapa lambat kamu melaju, selagi kamu tidak berhenti"*

*-Confucius*



## ABSTRAK

### **PENGARUH KEBIJAKAN RELAKSASI FINANCING TO VALUE (FTV) DAN TINGKAT MARGIN TERHADAP PENINGKATAN NILAI PEMBIAYAAN KPR BERSUBSIDI (STUDI KASUS PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA SYARIAH KANTOR CABANG SYARIAH TEGAL DI MASA PANDEMI COVID-19)**

**KHOFIFATUN RIZQIYYAH  
17423090**

Kebijakan FTV adalah kebijakan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia sebagai kebijakan angka rasio antara nilai pembiayaan yang dapat diberikan oleh bank terhadap nilai agunan berupa Properti pada saat pemberian pembiayaan berdasarkan hasil penilaian terbaru. Kebijakan FTV kembali dilonggarkan pada Maret 2021 dengan harapan dapat meningkatkan permintaan pembiayaan Properti bank syariah di Indonesia pada Masa Pandemi Covid-19. Penelitian ini bertujuan untuk melihat pengaruh dan dampak yang dihasilkan dari kebijakan pelonggaran FTV dan tingkat *margin* terhadap peningkatan nilai pembiayaan KPR Subsidi di Bank BTN Syariah KCS Tegal. Selain itu, penelitian ini bertujuan untuk melihat pengaruh sebelum dan sesudah kebijakan pelonggaran FTV untuk memperkuat hasil dari penelitian ini

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kauntitatif deskriptif. Objek penelitian ini adalah Bank BTN Syariah KCS Tegal. Data pembiayaan KPR Subsidi didapatkan dari Bank BTN Syariah KCS Tegal. Penelitian ini dianalisis menggunakan regresi linier berganda SPSS 21.

Hasil uji penelitian ini menunjukkan bahwa kebijakan pelonggaran FTV berpengaruh positif tidak signifikan terhadap peningkatan nilai pembiayaan KPR Subsidi di BTN Syariah KCS Tegal. Sedangkan untuk variabel tingkat *margin* menunjukkan bahwa terdapat pengaruh yang signifikan antara tingkat margin terhadap peningkatan nilai pembiayaan KPR Subsidi di BTN Syariah KCS Tegal. Kebijakan FTV ini juga memberikan perbedaan rata-rata tingkat pembiayaan KPR subsidi sebelum dan sesudah adanya kebijakan pelonggaran FTV.

Kata Kunci : *Financing to Value, Loan to Value, Tingkat Margin, Pembiayaan KPR Subsidi*



**ABSTRACT**  
**THE EFFECTS OF RELAXATION POLICIES OF FINANCING TO VALUE (FTV) AND THE MARGIN LEVEL ON THE INCREASE OF THE VALUE OF SUBSIDIZED KPR (HOUSE OWNERSHIP CREDIT) FINANCING CUSTOMERS (CASE STUDY AT PT. SHARIA BANK TABUNGAN NEGARA SYARIAH, SHARIA BRANCH OFFICE OF TEGAL DURING COVID-19 PANDEMI)**

**KHOFIFATUN RIZQIYYAH**  
**17423090**

The policy of FTV is the policy issued by Indonesia Bank as a policy on the ratio between the values of financing that can be provided by a bank to the collateral value in the form of Properti when providing financing based on the latest assessment results. The FTV policy was again relaxed in March 2021 with an expectation that it is able to increase the demand for Properti financing of sharia banks in Indonesia during the Covid-19 Pandemi. This study aims to observe the effects of the policy of FTV relaxation and the level of margin on the increase in the number of subsidized KPR financing customers at Sharia BTN Sharia Branch Office of Tegal. In addition, this study aims to observe the effect of before and after the FTV relaxation policy to strengthen the results of this study.

This research used descriptive quantitative method and the object of this research was Sharia BTN, Sharia Branch Office of Tegal. Data on subsidized KPR financing was obtained from Sharia BTN, Sharia Branch Office of Tegal. This study was analyzed using SPSS 21 multiple linear regression.

The results of this research showed that the FTV relaxation policy had insignificant positive effect on the increase of the value of customers of the subsidized KPR financing at Sharia BTN, Sharia Branch Office of Tegal. Meanwhile, the variable of margin level showed that a significant effect of the margin level on the increase of the value of customers of Subsidized KPR financing at Sharia BTN, Sharia Branch Office of Tegal. This FTV policy has given the differences in the average of the level of subsidized KPR financing before and after the issuance of FTV relaxation policy.

**Keywords:** *Financing to Value, Loan to Value, Margin Level, Subsidized KPR financing*

January 13, 2022

TRANSLATOR STATEMENT

The information appearing herein has been translated

by a Center for International Language and Cultural Studies of  
Islamic University of Indonesia

**PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN**  
**KEPUTUSAN BERSAMA**  
**MENTERI AGAMA DAN MENTERI PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN**  
**REPUBLIK INDONESIA**  
**No. 158/1987 dan No. 0543b/U/1987**  
**Tertanggal 22 Januari 1988**

Transliterasi dimaksudkan sebagai pengalih-hurufan dari abjad yang satu ke abjad yang lain. Transliterasi Arab-Latin disini ialah penyalinan huruf-hirif Arab dengan huruf-huruf Latin beserta perangkatnya.

**1. Konsonan**

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf. Dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lagi dilambangkan dengan huruf dan tanda sekaligus.

Berikut ini daftar huruf Arab yang dimaksud dan transliterasinya dengan Huruf lain:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Ša	š	Es (dengan titik diatas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ha	ḥ	Ha (dengan titik dibawah)
خ	Kha	Kh	Ka dan Ha
د	Dal	D	De
ذ	Žal	Ž	Zet (dengan titik)

			diatas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es dan ya
ص	Ṣad	ṣ	Es (dengan titik dibawah)
ض	Ḍad	ḍ	De (dengan titik dibawah)
ط	Ṭa	ṭ	Te (dengan titik dibawah)
ظ	Ẓa	ẓ	Zet (dengan titik dibawah)
ع	`ain	`	Koma terbalik diatas
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Ki
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
ه	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	`	Apostrof
ي	Ya	Y	Ya

## 2. Vokal

Vokal bahasa Arab seperti vocal bahasa Indonesia, terdiri dari vocal tunggal atau monoftong dan vocal rangkap atau diftong.

### a. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
َ	Fathah	A	A
ِ	Kasrah	I	I
ُ	Dommah	U	U

### b. Vokal Rangkap

Vocal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan anatar harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
َـي	Fathah dan Ya	AI	a dan i
َـو	Fathah dan Wau	AU	a dan u

## 3. Maddah

Maddah atau vocal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

1.	<i>Faḥḥah + alif</i> جاهلية	ditulis	ā
		ditulis	<i>jāhiliyah</i>
2.	<i>Faḥḥah + ya' mati</i> تنس	ditulis	ā
		ditulis	tansā
3.	<i>kasrah + ya' mati</i> كريم	ditulis	ī
		ditulis	<i>Karīm</i>
4.	<i>ḍammah + wawu mati</i> فروض	ditulis	ū
		ditulis	<i>Furūd</i>

## 4. Ta' Marbutah

- a. Bila dimatikan tulis *h*

حكمة	Ditulis	<i>Hikmah</i>
جزية	Ditulis	<i>Jizyah</i>

(Ketentuan ini tidak diperlukan, bila kata-kata arab yang sudah terserap ke dalam bahasa Indonesia, seperti Zakat, salat, dan sebagainya, kecuali bila dikehendaki lafal aslinya)

- b. Bila *ta' marbutāh* diikuti dengan kata sandang “*al*” serta bacaan kedua itu terpisah, maka ditulis dengan *h*

كرامة الأولياء	Ditulis	<i>Karāmah al-auliyā'</i>
----------------	---------	---------------------------

- c. Bila *ta' marbutāh* hidup atau dengan harakat, fathah, kasrah dan bacaan dammah ditulis *t*

زكاة الفطر	Ditulis	<i>Zakāt al-fitr</i>
------------	---------	----------------------

## 5. Syaddah (*Tasydid*)

Syaddah atau tasdid yang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda syaddah atau tanda tasydid, ditransliterasikan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda syaddah itu.

Contoh :

- *nazzala* نَزَّلَ

## 6. Kata Sandang

- a. Bila diikuti huruf *Qamariyyah*

القرآن	Ditulis	<i>al-qur'an</i>
القياس	Ditulis	<i>al-qiyās</i>

- b. Bila diikuti huruf *Syamsiyyah* ditulis dengan menggunakan huruf *Syamsiyyah* yang mengikutinya, serta menghilangkan huruf l (el)-nya.

السما	Ditulis	<i>as-Samā</i>
الشمس	Ditulis	<i>asy-Syams</i>

## 7. Hamzah

Hamzah ditransliterasikan sebagai apostrof. Namun hal itu hanya berlaku sebagai hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Sementara hamzah yang terletak diawal kata dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa Alif.

أأنتم	Ditulis	<i>a'antum</i>
أأعدت	Ditulis	<i>u'iddat</i>
لألن شكرتم	Ditulis	<i>La'in syakartum</i>

## 8. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fail, isim maupun huruf ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harakat yang dihilangkan, maka penulisan katanya dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

ذوى الفروض	Ditulis	<i>Zawi al-furūd</i>
أهل السنة	Ditulis	<i>ahl as-Sunnah</i>

## KATA PENGANTAR



Segala puji dan syukur saya panjatkan atas kehadiran Allah SWT karena dengan rahmat, hidayah, serta inayah-Nya saya dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini. Sholawat serta salam senantiasa kita haturkan kepada Nabi Agung Nabi Muhammad SAW, yang telah membimbing kita dari jaman kebodohan menuju jaman pencerahan berfikir dan memberi inspirasi kepada saya untuk selalu semangat dalam belajar dan berkarya.

Penelitian ini merupakan Tugas Akhir Program Studi Ekonomi Islam dengan Konsentrasi Perbankan dan Keuangan Syariah di Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia guna memenuhi sebagian syarat memperoleh gelar Sarjana Ekonomi.

Dalam penyusunan Tugas Akhir ini saya telah berusaha dengan semaksimal mungkin dan segala upaya untuk menyelesaikannya. Namun, tanpa bantuan dari berbagai pihak penyusunan ini tidak dapat terwujud. Untuk itu saya mengucapkan banyak terima kasih kepada mereka yang telah banyak memberi sumbangan kepada saya dalam penulisan laporan ini. Penyusun mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Fathul Wahid, S.T., M.Sc., Ph.D. selaku Rektor Universitas Islam Indonesia.
2. Bapak Dr. H. M. Tamyiz Mukharam, M.A. selaku Dekan Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia.
3. Ibu Dr. Dra. Rahmani Timorita Yulianti, M.Ag. selaku Ketua Jurusan Studi Islam Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia.
4. Ibu Soya Sobaya, S.E.I., M.M. selaku Ketua Program Studi Ekonomi Islam Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia.
5. Bapak Anom Garbo, SEI., ME. Selaku dosen pembimbing skripsi yang telah sabar dan berkenan untuk terus memberikan bimbingan dan arahan sejak penyusunan skripsi ini sehingga tercapai hasil yang baik, terima kasih atas waktu dan tenaganya.

6. Segenap Dosen Program Studi Ekonomi Islam yang telah memberikan bekal ilmu kepada penulis, semoga ilmu yang telah diberikan dapat bermanfaat dunia dan akhirat.
7. Ayahanda dan Ibunda tercinta, Saeun dan Seni Wati atas segala kasih sayang, dukungan, motivasi dan doa yang selalu dipanjatkan.
8. Kaka saya, Arif Hidayat dan Triana Novita Sari yang selalu memberikan dukungan dan doa.
9. Teman-teman seperjuangan skripsi Tia Nuraeni, Arum Pratiwi, Finta Sefiandini, Ilma Aulia Sabarita, Diyah Ayu Pratiwi, Savia Putri Utami, Rima Isfah Lana, Nur Azizah Zuriah Zahroh, Hikmah Fahira, Afrilia Dwi Lestari, Jazila Astuti. Terimakasih atas doa, dukungan, saran-saran dan bantuan kerja samanya selama kita mengerjakan skripsi hingga skripsi terselesaikan.
10. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membant, semoga Allah SWT memberikan barakah atas kebaikan dan jasa mereka semua dengan rahmat serta kebaikan yang terbaik dari-Nya.

Dengan kerendahan hati, saya selaku penulis skripsi ini memohon maaf kepada seluruh pihak atas kesalahan saya yang disengaja maupun tidak. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi yang membaca dan mempelajarinya.

Purwokerto, 6 Januari 2022

Khofifatun Rizqiyah



## DAFTAR ISI

REKOMENDASI PEMBIMBING .....	ii
NOTA DINAS .....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	v
MOTTO .....	vi
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT.....	viii
KHOFIFATUN RIZQIYYAH.....	viii
17423090.....	viii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN.....	ix
KATA PENGANTAR .....	xiv
DAFTAR ISI.....	xvi
DAFTAR TABEL.....	xix
DAFTAR GAMBAR .....	xx
BAB I.....	1
PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	5
C. Tujuan Penelitian .....	5
D. Manfaat Penelitian .....	6
E. Sistematika Penulisan .....	6
BAB II.....	9
LANDASAN TEORI.....	9
A. Telaah Pustaka .....	9
B. Landasan teori .....	14
1. Pengertian Pasar .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2. Bentuk- Bentuk pasar .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3. Pengertian Pembiayaan .....	14
4. Bank Syariah .....	14

5. Bank Indonesia .....	18
6. Konsep Umum Kebijakan Makroprudensial .....	19
7. Kebijakan Financing to Value (FTV).....	20
8. Tingkat Margin Pembiayaan Properti .....	21
C. Perumusan Hipotesis .....	24
D. Kerangka Berfikir.....	27
BAB III .....	28
METODE PENELITIAN.....	28
1. Desain Penelitian.....	28
2. Lokasi dan Waktu Penelitian .....	28
3. Objek Penelitian .....	29
4. Populasi dan Sampel .....	29
5. Sumber Data dan Teknik Pengumpulan data .....	29
6. Definisi Konseptual Definisi Operasional Variabel Intrumen Penelitian ..	30
7. Teknik Analisis Data.....	32
BAB IV .....	38
ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN .....	38
A. Gambaran Umum Bank Tabungan Negara Syariah.....	38
1. Sejarah Singkat BTN Syariah.....	38
2. Profil Bank BTN Syariah .....	40
3. Visi dan Misi Bank BTN Syariah.....	41
4. Nilai Dasar Bank BTN Syariah .....	42
5. Etika BTN Syariah .....	42
6. Produk dan Aplikasi Akad .....	43
B. Analisis Data Penelitian .....	46
1. Analisis Deskriptif.....	46
2. Uji Asumsi Klasik .....	48
3. Uji Regresi Linear Berganda .....	51
4. Uji <i>Paired Sample T-Test</i> .....	55
C. Pembahasan.....	57
BAB V.....	63

KESIMPULAN DAN SARAN.....	63
A. Kesimpulan .....	63
B. Saran.....	64
DAFTAR PUSTAKA .....	65
LAMPIRAN.....	68
RIWAYAT HIDUP.....	74



## DAFTAR TABEL

Tabel 1 Definisi Operasional Variabel.....	36
Tabel 1.1 Data Statistik Deskriptif .....	47
Tabel 1.2 Hasil Uji Normalitas .....	49
Tabel 1.3 Hasil Uji Heteroskedastisitas .....	50
Tabel 1.4 Hasil Uji Autokorelasi .....	50
Tabel 1.5 Analisis Regresi Linear Berganda .....	51
Tabel 1.6 Hasil Uji F .....	59
Tabel 1.7 Koefisien Determinasi .....	60
Tabel 1.8 Hasil pengujian Paired Sample T-Test .....	61
Tabel 1.9 Simpulan Hasil Pembahasan .....	62



## DAFTAR GAMBAR

GAMBAR 1. Kerangka Berfikir..... 32



## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Rumah merupakan kebutuhan dasar bagi manusia sebagaimana halnya makanan dan pakaian. Pentingnya pemenuhan perumahan dan pemukiman serta peningkatan taraf hidup tertuang dalam UUD 1945 pasal 28 H ayat 1 disebutkan bahwa setiap orang berhak mendapatkan tempat tinggal dan mendapatkan lingkungan yang baik dan sehat. Seiring dengan perkembangan zaman, berkembang pula jumlah manusia dan berimplikasi pada semakin berkembangnya kebutuhan akan rumah tinggal. Menurut Green (1996), persediaan atau penawaran atas tanah itu terbatas, maka kebutuhan akan rumah juga menjadi sulit terpenuhi (Juniwati Ayuningtyas & Purwaning Astuti, 2018), terutama untuk kelompok masyarakat berpenghasilan rendah. Hal ini disebabkan karena dalam pandangan masyarakat berpenghasilan rendah rumah merupakan kebutuhan pokok, namun untuk kelompok masyarakat berpenghasilan menengah keatas rumah dapat dilihat juga sebagai barang investasi.

Program pemerintah dalam upaya peningkatan kesejahteraan rakyat salah satunya melalui sektor properti yaitu melalui program Kepemilikan Rumah untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan diberi subsidi bantuan. Program ini diberikan untuk produk pembiayaan kepemilikan rumah yaitu KPR Bersubsidi. KPR Subsidi adalah suatu kredit yang diperuntukkan pada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang disubsidikan langsung oleh pemerintah yang bekerjasama dengan Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan. KPR Subsidi terdiri dari dua jenis yaitu KPR Syariah Bersubsidi yang mana diberikan untuk perbankan syariah dan KPR Bersubsidi untuk perbankan konvensional. Indonesia

dengan penduduk mayoritas muslim memberikan peluang untuk lembaga keuangan syariah khususnya perbankan syariah yang memiliki produk KPR Syariah Bersubsidi.

Dunia kini dilanda pandemi Covid-19 dan belum tahu kapan berakhir. Dampak dari pandemi ini hampir di semua bidang, terutama dibidang perekonomian. Pemerintah telah melakukan berbagai upaya dalam menangani situasi pandemi ini dengan mengeluarkan berbagai kebijakan baru seperti Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) yang mengurangi mobilitas perekonomian di beberapa daerah sehingga menyebabkan banyak karyawan, pekerja, maupun buruh terkena PHK yang berdampak terhadap laju perekonomian menjadi lambat (Aisyah & Maharani, 2021). Pertumbuhan ekonomi Indonesia saat ini sedang mengalami kontraksi ekonomi dimana hal tersebut terakhir terjadi pada kuartal I tahun 1999. Menurut Badan Pusat Statistik (BPS) pertumbuhan ekonomi Indonesia pada triwulan I 2021 tumbuh minus 0,74 persen dibandingkan periode yang sama tahun lalu sebesar 2,97 persen (Statistics Indonesia, 2021).

Dalam upaya percepatan pemulihan ekonomi nasional, Bank Indonesia menempuh langkah-langkah kebijakan sebagai tindak lanjut sinergi kebijakan Komite Stabilitas Sistem Keuangan (KSSK) dalam Paket Kebijakan Terpadu untuk Peningkatan Pembiayaan Dunia Usaha diantaranya adalah melonggarkan rasio *Loan to Value/Financing to Value* (LTV/FTV) Kredit/Pembiayaan Properti menjadi paling tinggi 100% untuk semua jenis properti (rumah tapak, rumah susun, serta ruko/rukan) bagi bank yang memenuhi kriteria NPL/NPF tertentu dan menghapus ketentuan pencairan bertahap properti inden untuk mendorong pertumbuhan kredit di sektor properti dengan tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian dan manajemen risiko. Rasio *Financing to Value* (FTV) adalah angka rasio antara nilai pembiayaan yang dapat diberikan oleh BUS atau UUS terhadap nilai agunan berupa properti pada saat pemberian pembiayaan berdasarkan hasil penilaian terkini.

Kebijakan FTV adalah kebijakan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia sebagai kebijakan angka rasio antara nilai pembiayaan yang dapat diberikan oleh bank terhadap nilai agunan berupa Properti pada saat pemberian pembiayaan berdasarkan hasil penilaian terbaru. Dengan kata lain kebijakan FTV yaitu kebijakan yang digunakan sebagai patokan berapa nasabah dapat memberikan minimal uang muka dalam pembiayaan Properti di Bank Syariah.

Kebijakan FTV diperketat pada saat permintaan pembiayaan Properti mengalami kenaikan yang sangat tinggi yang dikhawatirkan akan terjadi economic bubble. Economic bubble adalah keadaan dimana harga asset Properti tidak mencerminkan harga sebenarnya. Sebaliknya, kebijakan FTV akan dilonggarkan saat permintaan pembiayaan Properti melemah sehingga diharapkan dapat meningkatkan perekonomian.

Dalam masa pandemi Covid-19, permintaan kredit pemilikan rumah berangsur pulih. Bank Indonesia mencatat per Januari 2021 KPR berhasil tumbuh sebesar 3,6% secara *year on year* (yoy) menjadi Rp521,2 triliun. PT Bank Tabungan Negara Tbk (BTN) sebagai penguasa pasar KPR terbesar berhasil menyalurkan KPR khususnya pada KPR Subsidi sekitar Rp107,93 triliun untuk 1,3 juta debitur dengan persentase pertumbuhan sebesar 7,9% (SITANGGANG, 2021).

Salah satu indikator yang dapat mempengaruhi peningkatan pembiayaan Properti khususnya pada bank syariah adalah tingkat margin. Margin adalah selisih antara harga perolehan barang oleh bank dengan harga yang dijual kembali oleh bank kepada nasabah. Pada saat melakukan pembiayaan dengan akad murabahah, harga jual rumah ditetapkan diawal dengan angsuran tetap hingga pada saat jatuh tempo pembiayaan.

Banyak faktor yang menyebabkan nilai pembiayaan Properti rumah masih kecil diantaranya adalah margin pembiayaan dari bank umum syariah dan unit usaha syariah selalu lebih tinggi dari rata-rata bunga kredit di bank umum konvensional. Pada penelitian sebelumnya yang diteliti oleh Rizka Komala Asri pada tahun 2018, menyebutkan bahwa



margin murabahah memiliki pengaruh baik secara simultan maupun parsial terhadap pembiayaan Properti bank syariah di Indonesia.

Dengan adanya kebijakan pelonggaran FTV yang saat ini berlaku dan dengan situasi pandemi covid-19 ini dapat memberikan gambaran kepada penulis untuk melakukan penelitian mengenai Pengaruh Kebijakan Relaksasi FTV dan Tingkat margin terhadap peningkatan nilai Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi di masa pandemi Covid-19.

Berdasarkan penelitian terdahulu yang membedakan dengan peneliti ini yaitu perbedaan lokasi penelitian, rumusan masalah yang berbeda, variable yang digunakan berbeda, teori yang digunakan berbeda. Bank BTN Syariah KCS Tegal memiliki produk KPR yang bisa dianggap berkembang dan Bank BTN merupakan pemimpin pasar pembiayaan perumahan di Indonesia. Dilihat dari visi BTN KCS Tegal yaitu “Menjadi Bank Yang Terkemuka Dalam Pembiayaan Perumahan”, BTN Syariah Kantor Cabang Syariah Tegal dikenal dengan produk Syariahnya yang sudah terbukti kualitasnya. Hal ini sesuai dengan kriteria penelitian dan dilokasi tersebut terdapat masalah yang akan diteliti, dan alasan mengapa penelitian ini dilakukan, yaitu untuk mengamati secara langsung pengaruh dari kebijakan FTV dan tingkat margin yang saat ini diterapkan pada pembiayaan KPR khususnya pada KPR Subsidi pada masa pandemi Covid-19 di Bank BTN Syariah Kantor Cabang Syariah Tegal. Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka peneliti tertarik untuk meneliti lebih dalam mengenai pengaruh kebijakan Relaksasi *Financing to Value* (FTV) dan Tingkat Margin terhadap peningkatan nilai Pembiayaan KPR Bersubsidi di Bank BTN Syariah KCS Tegal pada masa pandemi Covid-19.

## B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang masalah, maka permasalahan yang akan dibahas dari penelitian ini adalah:

1. Apakah kebijakan relaksasi *Financing to Value* (FTV) berpengaruh terhadap peningkatan nilai pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi di BTN Syariah KCS Tegal di masa pandemi covid-19?
2. Apakah tingkat margin berpengaruh terhadap peningkatan nilai pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi di BTN SYariah KCS Tegal pada masa pandemi covid-19?
3. Apakah perbedaan sebelum dan sesudah kebijakan Relaksasi *Financing to Value* (FTV) diimplementasikan terhadap peningkatan nilai KPR Bersubsidi di BTN Syariah KCS Tegal di masa pandemi covid-19?

## C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian dari rumusan masalah tersebut, maka penelitian ini bertujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaruh kebijakan relaksasi *Financing to Value* (FTV) terhadap peningkatan nilai pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi di BTN Syariah KCS Tegal di masa pandemi covid-19 saat ini.
2. Untuk mengetahui pengaruh tingkat margin terhadap peningkatan nilai pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi di BTN Syariah KCS Tegal di masa pandemi Covid-19 saat ini.
3. Untuk mengetahui apakah terdapat perbedaan sebelum dan sesudah adanya kebijakan Relaksasi *Financing to Value* (FTV) terhadap peningkatan nilai Pembiayaan KPR Bersubsidi di BTN Syariah KCS Tegal.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Diharapkan penelitian yang berjudul “PENGARUH KEBIJAKAN RELAKSASI *FINANCING TO VALUE* (FTV) DAN TINGKAT MARGIN TERHADAP PENINGKATAN NILAI PEMBIAYAAN KPR BERSUBSIDI Studi Kasus Pada PT. Bank Tabungan Negara KCS Tegal di Masa Pandemi Covid-19” dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

##### a. Manfaat Teoritis

1. Teoritis Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan mengenai Kebijakan Relaksasi *Financing To Value* (FTV) dan tingkat margin yang diberlakukan untuk pembiayaan properti, serta menjadi bahan informasi mengenai apakah kebijakan ini berpengaruh terhadap pembiayaan properti, serta manfaat dan resiko yang dapat terjadi jika diberlakukannya Kebijakan Relaksasi *Financing To Value* (FTV).

##### b. Manfaat Praktis

1. Bagi lembaga penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan atau sumbangan pemikiran bagi perusahaan untuk menentukan langkah-langkah selanjutnya dalam menghadapi resiko dari kebijakan-kebijakan BI selanjutnya.
2. Bagi Akademisi penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan kajian atau referensi bagi penelitian selanjutnya yang berhubungan dengan Kebijakan Relaksasi *Financing To Value* (FTV) dan Tingkat Margin.

#### **E. Sistematika Penulisan**

Untuk memberikan gambaran mengenai pembahasan skripsi ini, maka penulis akan menguraikan sistematika penulisan skripsi sebagai berikut:

## **BAB 1 : PENDAHULUAN**

Bab ini merupakan suatu pendahuluan yang berisi latar belakang alasan perlunya dilakukan penelitian tentang Pengaruh Kebijakan Relaksasi Financing to Value (FTV) dan tingkat margin terhadap Peningkatan Nilai Pembiayaan KPR Bersubsidi. Penulis melakukan perumusan masalah dalam dua rumusan. Kemudian tujuan dan manfaat penelitian serta sistematika penulisan.

## **BAB 2 : KERANGKA TEORI/LANDASAN TEORI**

Bab kedua berisi telaah pustaka, landasan teori, perumahan hipotesis, dan kerangka berpikir. Dalam telaah pustaka disajikan penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian yang sedang dilakukan. Landasan teori berisi teori yang mendukung untuk penelitian ini. Dugaan penulis tentang pengaruh variable bebas terhadap variable terikat dituliskan dalam perumusan hipotesis. Dan kerangka berfikir menyajikan gambaran sistematis variable FTV dan tingkat margin terhadap Peningkatan Nilai Pembiayaan KPR Bersubsidi.

## **BAB 3 : METODE PENELITIAN**

Bab ketiga berisi metode penelitian yang mencakup desain penelitian, lokasi, waktu pelaksanaan, obyek, populasi dan sampel, sumber data. Teknik pengumpulan data, definisi konseptual dan operasional, instrument yang digunakan dan teknik analisis data.

## **BAB 4 : ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN**

Pada bab empat ini berisi uraian analisis data yang diperoleh selama penelitian dan pembahasan hasil penelitian. Uraian analisis data mencakup statistika deskriptif, hasil uji asumsi klasik, analisis regresi variable dummy, koefisien determinasi, dan hasil uji hipotesis. Dalam uji asumsi klasik menerangkan uji normalitas, uji heteroskedastisitas, dan uji multikolinearitas.

## **BAB 5 : KESIMPULAN DAN SARAN**

Pada bab ini menjelaskan kesimpulan yang dapat diambil setelah dilakukan penelitian Pengaruh Kebijakan Relaksasi Financing to Value (FTV) dan tingkat margin terhadap Peningkatan Nilai Pembiayaan KPR Bersubsidi. Dan terdapat saran untuk penelitian selanjutnya dan pihak-pihak yang berkepentingan.



## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. Telaah Pustaka

Pada sebuah upaya untuk melakukan penelitian dibutuhkan sebuah panduan serta dukungan untuk setiap hasil yang sudah ada sebelumnya yang mana berkaitan dengan sebuah penelitian yang sedang dilakukan.

Berdasarkan sebuah penelitian yang dilakukan oleh Anggi Aprian Syaputra dan Achmad Tohirin (Syaputra & Tohirin, 2019) yang berjudul “Pengaruh Kebijakan *Financing To Value* Dan Faktor Ekonomi Terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank Syariah”, laju pertumbuhan penduduk yang tinggi berdampak pada peningkatan permintaan kebutuhan salah satunya rumah. Penelitian ini difokuskan pada bank umum syariah dan unit usaha syariah di Indonesia yang terdaftar di website BI dan OJK periode 2010-2018. Hasil penelitian menunjukkan bahwa variable FTV, NPF, dan DPK berpengaruh positif dan signifikan terhadap pembiayaan pemilikan rumah di bank syariah. Sedangkan variable pertumbuhan ekonomi dan inflasi berpengaruh negatif terhadap pembiayaan pemilikan rumah. Adanya Kebijakan FTV mendorong bank untuk lebih banyak memberikan pembiayaan kepada masyarakat seperti pada pembiayaan pemilikan rumah dengan mempertimbangkan adanya peraturan terkait kebijakan yang dikeluarkan Bank Indonesia.

Kemudian, hasil penelitian yang telah dilakukan oleh Aida Diana (2018) pada skripsi yang berjudul “Analisis Pengaruh Kebijakan *Financing To Value* (FTV) Dan Tingkat *Margin* Terhadap Pembiayaan Properti Bank Syariah di Indonesia”. Dalam skripsi tersebut menggunakan objek penelitian yaitu 13 Bank Umum Syariah dan 21 Unit Usaha Syariah yang mana data pembiayaan properti didapatkan dari website resmi OJK yang dalam hal ini menggunakan data pembiayaan

rumah tapak saja. Tujuan penelitian ini adalah untuk melihat pengaruh dan dampak yang dihasilkan dari kebijakan pelonggaran FTV dan tingkat margin terhadap pembiayaan properti tipe rumah tapak di perbankan syariah. Selain itu juga untuk melihat bagaimana perbedaan sebelum dan sesudah kebijakan FTV terhadap pembiayaan properti tipe rumah tapak diperbankan syariah. Hasil uji penelitian ini menunjukkan bahwa kebijakan pelonggaran FTV berpengaruh positif terhadap pembiayaan properti rumah tapak bank syariah di Indonesia. Sedangkan untuk variabel tingkat margin menunjukkan bahwa terdapat pengaruh negatif signifikan antara tingkat margin terhadap pembiayaan properti rumah tapak bank syariah di Indonesia. Kebijakan FTV ini juga memberikan perbedaan rata-rata permintaan pembiayaan properti rumah tapak sebelum dan sesudah adanya kebijakan pelonggaran FTV.

Selanjutnya, penelitian yang dilakukan oleh Muhammad Rachmad Hidayat (2017) dengan judul penelitian “Kebijakan *Financing to Value*, *Financing to Deposit Ratio* dan Pengaruhnya terhadap Pembiayaan Rumah di Jawa Timur Tahun 2013-2015”. Dalam penelitian ini jenis data yang digunakan adalah data sekunder yang diperoleh dengan mengakses dari website BI dan data yang diambil adalah data bulanan FDR dan tingkat pertumbuhan pembiayaan rumah yang dilakukan perbankan umum syariah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa *financing to value*, *financing to deposit ratio* berpengaruh signifikan terhadap pembiayaan rumah di provinsi Jawa Timur periode 2013-2015.

Selain itu, Penelitian yang dilakukan oleh Rizky Maidan Ilmy (2020) dengan judul Tesis “Pengaruh Kebijakan *Financing to Value* (FTV) dan Tingkat Inflasi terhadap Penyaluran Pembiayaan KPR Murabahah di Perbankan Syariah”. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh *financing to Value* (FTV) dan tingkat inflasi terhadap penyaluran pembiayaan KPR murabahah di perbankan syariah. Metode penelitian yang digunakan adalah metode kuantitatif yang diolah dengan metode *Vector Auto Regression (VAR)/Vektor Error Correction*

*Model (VECM)* dan analisis regresi berganda dengan alat bantu aplikasi *eviews*<sup>10</sup>. Data penelitian berupa *time series* periode bulan januari 2015-Desember 2019 yang berasal dari terbitan OJK dan publikasi *website* Bank Indonesia. Hasil penelitian ini adalah (1) kebijakan FTV berpengaruh positif terhadap penyaluran pembiayaan KPR murabahah sebesar 2,26%, (2) tingkat inflasi berpengaruh positif terhadap penyaluran pembiayaan KPR murabahah, (3) kebijakan FTV dan tingkat inflasi secara simultan mempengaruhi variable penyaluran pembiayaan KPR murabahah.

Berdasarkan hasil-hasil penelitian diatas menegaskan bahwa bahwa kebijakan FTV merupakan kebijakan yang selalu diambil oleh Bank Indonesia disaat pertumbuhan ekonomi melambat atau mengalami krisis ekonomi. KPR subsidi sebagai program pemerintah untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat menjadi salah satu komponen pendukung pemulihan ekonomi dengan Bank Indonesia memberikan kebijakan untuk terus membantu dalam pemulihan ekonomi. Permasalahan dalam pembiayaan kredit pemilikan rumah adalah menurunnya permintaan dengan melihat situasi yang ada. Dengan variable independen yang sama dari penelitian-penelitian diatas yaitu kebijakan FTV dan tingkat margin, dan dengan variable dependen yang sama juga yaitu pembiayaan KPR subsidi, penelitian ini memiliki hipotesis penelitian yaitu adanya pengaruh positif dari kebijakan FTV dan tingkat margin terhadap peningkatan nilai Pembiayaan KPR Subsidi. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian-penelitian sebelumnya adalah situasi yang terjadi, dimana penelitian sebelumnya dilakukan pada masa normal, sedangkan penelitian ini dilakukan saat masa pandemi Covid-19.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Arief Fitriyanto (2017) dengan jurnal yang berjudul “Dampak Kebijakan FTV terhadap Minat Nasabah dalam Mengajukan Pembiayaan KPR”. Penelitian ini memberikan gambaran mengenai fakta-fakta riil disertai analisis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan kebijakan FTV menimbulkan reaksi pasar yang bersifat sesaat, dan tidak berkepanjangan pada



pembiayaan sektor properti. Pembiayaan KPR cenderung turun saat surat edaran BI turun pada 2012, namun pada 2014 jumlah pembiayaan KPR kembali normal. Minat nasabah dalam mengajukan pembiayaan KPR masih masuk dalam kategori tinggi. Dengan hal tersebut menunjukan bahwa kebijakan FTV berdampak negative terhadap permintaan pasar pembiayaan KPR. Berbeda dengan halnya pada hipotesis penelitian ini yang mana kebijakan FTV justru menimbulkan dampak positif terhadap pembiayaan KPR subsidi. Fakta riil serta analisa yang dilakukan penulis diatas dilakukan saat kondisi normal, berbeda dengan halnya kondisi saat ini yang sedang terjadi wabah Covid19.

Berdasarkan Penelitian yang dilakukan oleh Darman (2019) dengan judul skripsi “Analisis Penerapan Kebijakan *Financing To Value* Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) di Bank Muamalat Binjai”. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui upaya kebijakan *Financing to Value* sebagai usaha meminimalisir kredit bermasalah pada Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) pada produk KPR sesuai dengan ketentuan BI pada tahun 2015 sampai dengan 2017. Penelitian ini menggunakan penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif, yaitu memaparkan informasi-informasi yang diperoleh dari Bank Muamalat Binjai. Teknik pengumpulan data berupa wawancara dan dokumentasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Bank Muamalat telah menerapkan kebijakan *Financing to Value* pada produk KPR sesuai dengan ketentuan Bank Indoensia (BI) dan penerapan tersebut berdampak pada penurunan penyaluran fasilitas KPR. Dalam pelaksanaan penyaluran KPRS yang dilakukan Bank Muamalat Binjai tidak berjalan dengan lancar disebabkan oleh beberapa faktor, salah satunya kredit bermasalah yang dipicu dari dua sisi yaitu debitur dan kreditur. Upaya yang dilakukan untuk mengatasi kredit bermasalah adalah pembinaan debitur dan merestrukturasi kredit yang berjalan.

Kemudian penelitian yang dilakukan oleh Khuzaimah Soza dan Suryani (2020) dengan judul jurnal “Mekanisme Kebijakan *Financing to*

Value (FTV) dalam Pembiayaan KPR FLPP (Studi Penelitian di Bank BRI Syariah di Kota Lhokseumawe)”. Penelitian ini membahas tentang analisis penerapan kebijakan FTV sebagai usaha yang bisa meminimalisir pembiayaan bermasalah dalam penyaluran KPR FLPP. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif, dengan menggunakan pendekatan yuridis empiris. Hasil penelitian yang telah diteliti adalah bahwa Bank BRISyariah tidak menerapkan Kebijakan FTV yang mengharuskan nasabah membayar uang muka sebesar 30% pada produk KPR FLPP, melainkan lebih memilih peraturan PUPR yang menetapkan jumlah uang muka sebesar 5%.

Selain itu penelitian yang dilakukan oleh Pratiwi Desika (2019) dengan judul skripsi “Penerapan *Financing To Value* (FTV) Pada Pembiayaan KPR iB Muamalat (Studi pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Malang)”. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif kualitatif yang tujuannya untuk menjelaskan dan mendeskripsikan bagaimana penerapan FTV pada pembiayaan KPR iB Muamalat Cabang Malang. Agar data yang didapat menjadi valid, maka dilakukan keabsahan data dengan menggunakan triangulasi untuk pengecekan data dari berbagai sumber dan teknik. Hasil penelitian ini adalah penerapan rasio FTV pada pembiayaan rumah baru, Bank muamalat cabang Malang telah sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia No. 20/8/PBI/2018, namun pada pembiayaan rumah indent Bank Muamalat Cabang Malang tidak sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia No. 20/8/PBI/2018.

Berdasarkan penelitian-penelitian sebelumnya, maka penelitian ini masih relevan, representative dengan isu. Persamaan penelitian diatas dengan penelitian ini adalah variable independen yang digunakan dan pendekatan yang digunakan adalah sama yaitu variable kebijakan FTV, tingkat margin, dan pendekatan deskriptif. Perbedaan dari penelitian-penelitian diatas dengan penelitian ini adalah metode yang digunakan adalah metode kualitatif dan tujuan dari penelitian diatas adalah untuk

melihat apakah bank syariah di Indonesia sudah menjalankan dengan benar sesuai dengan peraturan kebijakan yang Bank Indonesia keluarkan, sedangkan penelitian ini dilakukan untuk melihat apakah kebijakan FTV dan tingkat margin ini berpengaruh terhadap peningkatan dalam pembiayaan KPR Subsidi di masa pandemi Covid-19.

## **B. Landasan teori**

### **1. Pengertian Pembiayaan**

Pengertian Pembiayaan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah segala sesuatu yang berhubungan dengan biaya. Secara etimologi pembiayaan berasal dari kata biaya, yaitu membiayai kebutuhan usaha. Sedangkan pengertian pembiayaan secara luas berarti finansial atau pembelanjaan, yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dijalankan oleh orang lain. Sedangkan dalam arti sempit, pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan sebuah pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan. Dalam perbankan pembiayaan merupakan pendanaan aktif maupun pasif yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan kepada nasabah (Muhammad, 2000).

Menurut UU Perbankan No. 10 Tahun 1998 “Pembiayaan adalah usaha perbankan dalam menyediakan uang atau “tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu” kepada nasabahnya berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai (nasabah) untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil”.

### **2. Bank Syariah**

#### **a. Definisi dan Tujuan Bank Syariah**

Menurut OJK pengertian Bank pada dasarnya adalah entitas yang melakukan penghimpunan dana dari masyarakat dalam bentuk pembiayaan atau dengan kata lain melaksanakan fungsi

intermediasi keuangan. Sesuai UU No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Bank Syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, atau prinsip hukum islam yang diatur dalam fatwa Majelis Ulama Indonesia seperti prinsip keadilan dan keseimbangan (*'adl wa tawazun*), kemaslahatan (*maslahah*), universalisme (*alamiyah*), serta tidak mengandung *gharar*, *maysir*, riba, zalim dan obyek yang haram. Perbankan syariah bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan, dan pemerataan kesejahteraan rakyat.

#### **b. Kegiatan Usaha Perbankan Syariah**

##### 1) Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penyaluran Dana (*Financing*)

Menurut Trisadini P. Usanti dan Abd. Somad (2015) kegiatan penyaluran dana pada nasabah secara garis besar dibagi menjadi tiga kategori berdasarkan tujuan penggunaannya, yaitu:

- a) Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil (*mudharabah* dan *musyarakah*)
- b) Pembiayaan dengan prinsip jual beli (*murabahah*, *salam*, dan *istishna*)
- c) Pembiayaan dengan prinsip sewa (*ijarah* dan *ijarah muntahiya bittamlik*), dan
- d) Pembiayaan atas dasar *Qardh* (pinjam meminjam)

##### 2) Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana

Pelaksanaan prinsip dalam penghimpunan dana terdapat dua akad yaitu akad *wadiah* dan akad *mudharabah*. *Wadiah* adalah titipan nasabah yang harus dijaga dan wajib dikembalikan pada saat nasabah menghendaki. Dalam perbankan *wadiah* biasa digunakan dalam produk simpanan seperti giro dan tabungan.

Sedangkan *mudhrabah* pada umumnya digunakan pada produk penghimpunan dana seperti giro dan tabungan deposito.

### 3) Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Pelayanan Jasa (*Service*)

Pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan pelayanan jasa keuangan pada perbankan menggunakan prinsip-prinsip transaksi syariah yang telah di fatwakan oleh Dewan Syariah Nasional (DSN) diantaranya adalah *wakalah*, *kafalah*, *sharf*, dan *ijarah* (Yaya et al., 2016).

#### c. Pembiayaan Konsumtif Bank Syariah

Konsumsi secara definitif adalah kebutuhan individual meliputi kebutuhan barang maupun jasa yang tidak dipergunakan untuk tujuan usaha. Dengan demikian yang dimaksud dengan pembiayaan konsumtif adalah jenis pembiayaan yang diberikan untuk tujuan diluar usaha yang sifatnya perorangan. Jika dilihat dari jenis akadnya dalam produk pembiayaan syariah, pembiayaan konsumtif dibagi menjadi lima bagian, yaitu pembiayaan konsumen akad *murabahah*, pembiayaan konsumen akad IMBT, pembiayaan konsumen akad *Ijarah*, pembiayaan konsumen akad *Istishna*, pembiayaan konsumen akad *Qardh+Ijarah* (Karim, 2013).

#### d. Pembiayaan Properti Bank Syariah

Pembiayaan properti pada bank syariah biasa disebut dengan KPR syariah atau biasa disebut juga dengan Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) yaitu fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada perorangan untuk keperluan pembelian rumah/tempat tinggal/rukan/apartemen yang dijual melalui *developer* ataupun *non developer* dan tidak diperuntukan untuk usaha, tetapi dapat

digunakan untuk *Take Over* dan Renovasi (IBI (Ikatan Bankir Indonesia), 2015).

Menurut Slamet Ristanto (2016), bahwa sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia ada beberapa objek yang dapat dibiayai KPR maupun PPR yaitu:

- 1) Rumah Tinggal, dalam Peraturan Bank Indonesia disebut sebagai rumah tapak yaitu bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang terdiri dari tanah dan bangunan.
- 2) Rumah Susun, adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturka secara fungsional baik dalam arah horizontal maupun vertical yang merupakan satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan dapat digunakan secara terpisah antara lain griya tawang, kondominium, apartemen, dan flat.
- 3) Rumah Kantor atau Rumah Toko, adalah tanah dan bangunan yang izin pembangunannya sebagai rumah tinggal sekaligus untuk tujuan komersial antara lain perkantoran, pertokoan atau gudang.

Jenis-jenis pembiayaan pemilikan rumah di Bank mengikuti akan kebutuhan masyarakat dan tergantung dari kreativitas masing-masing bank dalam mengambil peluang serta dana yang dimiliki oleh bank. Jenis-jenis pembiayaan yang dapat dilayani oleh PPR di bank-bank antara lain sebagai berikut:

- 1) Pembelian baru

Pembelian rumah atau rukan baru melalui pengembang yang mana bangunan sudah jadi (*ready stock*) atau bisa juga untuk bangunan yang belum jadi (*indent*) dengan memesan sesuai peta kavling yang ditawarkan oleh pengembang

- 2) Pembelian Rumah Bekas

Pembelian rumah atau rukan bekas yang telah dipakai atau sudah ada pemiliknya. Biasanya pemilik awal menjual karena pindah ke tempat lain atau dalam kondisi mendesak butuh uang dan hal itu menyebabkan harga rumah bisa lebih murah dibanding biasanya.

3) **Pembangunan Sendiri**

Pembangunan sendiri yaitu untuk pembangunan rumah atau rukan di tanah kavling milik sendiri dengan memberikan bukti legalitas kepemilikan tanah seperti status tanah SHM atau SHGB, sertifikat yang asli, IMB lengkap, gambar bangunan dan bukti pembayaran PBB tahun berjalan.

4) **Renovasi Rumah**

Sama dengan pada pembangunan rumah atau rukan, lahan yang digunakan adalah milik sendiri dengan memberikan bukti kelengkapan dokumen-dokumen tanah seperti pada pembangunan sendiri.

5) *Take Over/Top Up*

*Take Over* adalah melayani PPR pindahan dari bank lain dengan diikuti dengan top up (tambahan kredit).

### 3. **Bank Indonesia**

Bank Indonesia adalah Bank Sentral Republik Indonesia. Yang dimaksud dengan Bank Sentral adalah lembaga negara yang memiliki wewenang untuk mengeluarkan alat pembayaran yang sah, merumuskan dan melaksanakan kebijakan moneter, mengatur dan menjaga kelancaran sistem pembayaran, mengatur dan mengawasi perbankan, serta menjalankan fungsi sebagai *lender of last resort* (Christine S.T Kansil, 2013).

Dalam Undang-Undang RI no. 23 tahun 1999 Bab 3 pasal 7, Bank Indonesia memiliki tujuan mencapai dan memelihara kestabilan nilai rupiah, yang mana kestabilan nilai yang dimaksud adalah kestabilan



terhadap barang dan jasa serta terhadap mata uang Negara lain. Kestabilan nilai rupiah adalah hal yang sangat penting untuk mendukung pembangunan ekonomi yang berkelanjutan dan meningkatkan kesejahteraan rakyat. Untuk mencapai tujuan tersebut maka BI mempunyai tugas menetapkan dan melaksanakan kebijakan moneter, mengatur dan menjaga kelancaran sistem pembayaran, dan mengatur serta mengawasi perbankan.

#### 4. Konsep Umum Kebijakan Makroprudensial

Kebijakan makroprudensial pertama kali diperkenalkan oleh *Bassel Comitte for Banking* (BCBS) pada bulan September 2010 dan telah di promosikan oleh para pemimpin G20 pada Seoul Summit pada bulan November 2010. Kebijakan ini bertujuan untuk menjaga kestabilan sistem keuangan, serta untuk mencegah terjadinya risiko sistematis, mengurangi risiko sistematis, dan memperkuat daya tahan sistem keuangan dari krisis.

Kebijakan makroprudensial dalam evaluasi dan analisa integrasi Kebijakan Bank Indonesia pada dasarnya memiliki beberapa instrumen kebijakan yang dikelompokkan menjadi empat bagian, yaitu:

##### a. Masalah Kredit

Instrumen dari masalah kredit adalah

- 1) *Loan to Value* (LTV) Ratio
- 2) *Financing to Value* (FTV) Ratio
- 3) Giro Wajib Minimum *Loan to Deposit Ratio* (GWM LDR)
- 4) Suku Bunga Dasar Kredit (SBDK)

##### b. Masalah Likuiditas

Instrumen dari masalah Likuiditas adalah

- 1) Giro Wajib Minimum *Loan to Deposit Ratio* (GWM LDR)
- 2) Posisi Devisa Neto (PDN)

##### c. Masalah Tata Kelola (*Governance*)



Instrumen dari masalah tata kelola adalah Suku Bunga Dasar Kredit (SBDK)

d. Masalah Modal

Instrumen dari masalah Modal adalah

- 1) *Counter-Cyclical Capital Buffer (CCB)*
- 2) *Capital Surcharge*

**5. Kebijakan Financing to Value (FTV)**

Penyesuaian kebijakan makroprudensial melalui penyempurnaan ketentuan mengenai LTV/FTV yang dituangkan melalui Peraturan Bank Indonesia (PBI) No. 23/2/PBI/2021 tentang Perubahan Ketiga atas PBI No. 20/8/PBI/2018 tentang Rasio LTV untuk Kredit Properti, Rasio FTV untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor (PBI LTV/FTV dan Uang Muka ([bi.go.id](http://bi.go.id), 2021).

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

Rasio *Financing to Value* (FTV) adalah angka rasio antara nilai pembiayaan yang dapat diberikan oleh bank terhadap nilai agunan berupa properti pada saat pemberian pembiayaan berdasarkan hasil penilaian terkini. Kebijakan *Financing to Value* yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia adalah rasio yang digunakan untuk pembiayaan Pemilikan Rumah di bank syariah.

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

Pada Februari 2021, Kebijakan Makroprudensial Bank Indonesia yang dikeluarkan berupa pelonggaran ketentuan pengkreditan dan atau pembiayaan dengan keputusan yang konsisten dengan prakiraan inflasi yang tetap rendah dan stabilitas nilai tukar rupiah yang terjaga serta sebagai langkah lanjutan dalam mendorong momentum pemulihan ekonomi nasional. Kebijakan persyaratan uang muka bagi pembiayaan dan kredit dengan rasio FTV atau LTV ini pertama kali diterbitkan pada tahun 2012, kedua

pada tahun 2016 kembali diterbitkan pembaruan mengenai rasio FTV dan LTV, dan pada tahun 2021 kembali diterbitkan kebijakan pelanggaran FTV dan LTV. Tujuan utama kebijakan ini adalah untuk terus mendorong pemulihan ekonomi dengan tetap menjaga stabilitas sistem keuangan dengan mempertimbangkan risiko kredit/pembiayaan yang masih cukup terkendali di sektor properti.

## **6. Tingkat Margin Pembiayaan Properti**

Margin merupakan selisih antara harga perolehan barang oleh bank dengan harga yang dijual kembali oleh bank kepada nasabah. Bank syariah menerapkan margin keuntungan terhadap produk-produk pembiayaan yang berbasis NCC (*Natural Certainly Contracts*) yaitu akad bisnis yang memberikan kepastian pembayaran baik dari segi waktu maupun jumlahnya, seperti pembiayaan ijarah, murabahah, salam, istishna, dan ijarah bit tamlik.

Pada umumnya, nasabah melakukan pembayaran pembiayaan secara angsuran. Tagihan yang timbul dari transaksi jual beli dan atau sewa berdasarkan akad murabahah, istishna, ijarah, dan atau salam disebut sebagai piutang. Besarnya piutang ditentukan berdasarkan *plafond* pembiayaan, yaitu jumlah pembiayaan (harga beli ditambah harga pokok) yang dicantumkan didalam perjanjian pembiayaan.

### **1. Penetapan Harga Jual**

Setelah memperoleh referensi margin keuntungan, bank melakukan penetapan harga jual barang. Harga jual adalah jumlah dari harga beli/harga pokok/harga perolehan bank dan margin keuntungan.

## 2. Pengakuan Angsuran Harga Jual

Angsuran harga jual terdiri dari angsuran harga beli/harga pokok dan angsuran dari margin keuntungan. Pengakuan angsuran dapat dihitung menggunakan empat metode, yaitu:

### a. Metode Margin Keuntungan Menurun (*Sliding*)

Margin keuntungan menurun adalah perhitungan margin keuntungan yang semakin menurun sesuai dengan menurunnya harga pokok sebagai akibat dari cicilan/angsuran pokok, jumlah angsuran (harga pokok dan margin keuntungan) yang dibayarkan nasabah setiap bulannya semakin menurun.

### b. Margin Keuntungan Rata-Rata

Margin keuntungan rata-rata adalah margin keuntungan menurun yang perhitungannya secara tetap dan jumlah angsurannya (harga pokok dan margin keuntungan) dibayar nasabah tetap setiap bulannya.

### c. Margin Keuntungan Flat

Margin keuntungan flat adalah perhitungan margin keuntungan terhadap nilai harga pokok pembiayaan secara tetap dari satu periode ke periode lain, walaupun baki debetnya menurun sebagai akibat dari adanya angsuran harga pokok.

### d. Margin Keuntungan Anuitas

Margin keuntungan anuitas adalah margin keuntungan yang diperoleh oleh perhitungan secara anuitas, yaitu suatu cara pengembalian pembiayaan dengan pembayaran angsuran harga pokok dan margin keuntungan secara tetap. Perhitungan ini akan menghasilkan pola angsuran harga pokok yang semakin besar dan margin keuntungan semakin mengecil.

### 3. Kebijakan Penentuan Profit Margin dan Nisbah Bagi Hasil

Faktor-faktor yang perlu dipertimbangkan dalam penetapan margin dan bagi hasil antara lain :

#### a. Komposisi Pendanaan

Bagi bank syariah yang sebagian besar pendanaannya diperoleh dari dana giro dan tabungan yang notabene nisbah nasabah tidak sebesar pada deposito, maka penentuan keuntungan akan lebih kompetitif jika dibandingkan suatu bank yang pendanaannya porsi terbesarnya berasal dari deposito.

#### b. Tingkat Persaingan

Tingkat persaingan juga mempengaruhi karena jika tingkat kompetisi ketat, porsi keuntungan bank tipis, sedangkan pada tingkat persaingan yang longgar bank mengambil keuntungan lebih besar.

#### c. Risiko pembiayaan

Risiko pembiayaan berpengaruh karena pembiayaan pada sektor yang berisiko tinggi, bank dapat mengambil keuntungan lebih tinggi dibandingkan yang berisiko sedang apalagi kecil.

#### d. Jenis nasabah

Jenis nasabah yang dimaksud adalah nasabah prima dan nasabah biasa. Bagi nasabah prima jika usahanya kuat dan besar maka bank cukup mengambil keuntungan kecil, sedangkan untuk pembiayaan kepada nasabah biasa bank mengambil keuntungan yang lebih tinggi.

#### e. Kondisi perekonomian

Siklus ekonomi meliputi kondisi: revival, boom/peak-puncak, resesi dan depresi. Jika perekonomian secara umum berada pada dua kondisi pertama, dimana usaha yang dijalankan berjalan lancar, maka bank dapat

mengambil kebijakan pengambilan keuntungan yang lebih kecil. Namun pada kondisi lainnya, bank tidak merugi pun sudah bagus, keuntungannya sangat tipis.

f. **Tingkat Keuntungan yang diharapkan bank**

Secara kondisional, hal ini terkait dengan masalah keadaan perekonomian pada umumnya dan juga risiko atas suatu sektor pembiayaan, atau pembiayaan terhadap debitur yang dimaksud. Namun demikian, apapun kondisi serta siapapun debiturnya, bank dalam operasionalnya sudah menetapkan berapa besar keuntungan yang dianggarkan setiap tahunnya. Anggaran inilah yang akan berpengaruh pada kebijakan penentuan besarnya margin atau nisbah bagi hasil untuk bank.

### **C. Perumusan Hipotesis**

#### **1. Pengaruh Kebijakan Financing to Value (FTV) terhadap Peningkatan Nasabah KPR Subsidi**

Kebijakan FTV akan diperketat saat permintaan pembiayaan properti sangat tinggi yang dikhawatirkan akan terjadi *economic bubble*, dan sebaliknya saat permintaan pembiayaan properti turun maka kebijakan FTV akan dilonggarkan yang diharapkan dapat memperbaiki perekonomian.

Hasil kebijakan ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Anggi Aprian Syaputra dan Achmad Tohirin dalam penelitiannya mengenai Pengaruh kebijakan FTV dan Faktor Ekonomi terhadap pembiayaan pemilikan rumah di bank syariah, menyimpulkan bahwa pengaruh dari kebijakan FTV adalah mendorong bank syariah untuk meningkatkan jumlah pembiayaan properti di bank syariah di Indonesia (Syaputra & Tohirin, 2019).

Berdasarkan teori dan penelitian terdahulu diatas maka terdapat pengaruh antara kebijakan FTV dengan peningkatan nilai KPR Subsidi BTN Syariah Purwokerto. Dengan ini penulis merumuskan hipotesis sebagai berikut.

**H<sub>1</sub> : *Financing to Value* (FTV) berpengaruh positif dan signifikan terhadap peningkatan nilai KPR Subsidi di Bank BTN Syariah KCPS Purwokerto pada masa pandemi**

## **2. Pengaruh Tingkat Margin Terhadap Peningkatan nilai pembiayaan KPR Subsidi**

Margin merupakan selisih antara harga perolehan barang oleh bank dengan harga yang dijual kembali oleh bank kepada nasabah. Bank syariah menerapkan margin keuntungan terhadap produk-produk pembiayaan yang berbasis NCC (*Natural Certainly Contracts*) yaitu akad bisnis yang memberikan kepastian pembayaran baik dari segi waktu maupun jumlahnya, seperti pembiayaan ijarah, murabahah, salam, istishna, dan ijarah bit tamlik.

Sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Rizka Komala Asri dalam penelitiannya yang berjudul Pengaruh Tingkat margin dan prosedur pembiayaan terhadap keputusan nasabah dalam pengambilan pembiayaan murabahah, menyatakan bahwa tingkat margin berpengaruh secara simultan terhadap keputusan pembiayaan murabahah di BPRS Mitra Agro Usaha Bandar Lampung.

Berdasarkan teori dan penelitian terdahulu diatas, terdapat pengaruh antara tingkat margin dengan pembiayaan Properti bank syariah. Dengan ini penulis merumuskan hipotesis sebagai berikut:

**H<sub>2</sub> : Tingkat Margin berpengaruh Positif dan signifikan terhadap peningkatan nilai Pembiayaan KPR Subsidi di BTN Syariah KCS Tegal pada masa pandemi covid-19.**

**3. Terdapat Perbedaan sebelum dan sesudah Kebijakan Financing to Value (FTV) dan Tingkat margin Terhadap peningkatan nilai Pembiayaan KPR Subsidi di BTN Syariah KCS Tegal pada masa pandemi Covid-19**

Kebijakan Pelonggaran FTV yang ditentukan oleh BI pada dasarnya adalah untuk mengontrol laju pertumbuhan kredit dan pembiayaan secara nasional. Dengan adanya instrumen kebijakan ini diharapkan terjadi perubahan dalam perekonomian Indonesia menjadi lebih baik.

Hasil penelitian Anggi Aprian Syaputra dan Achmad Tohirin dalam penelitiannya mengenai Pengaruh kebijakan FTV dan Faktor Ekonomi terhadap pembiayaan pemilikan rumah di bank syariah, menyimpulkan bahwa pengaruh dari kebijakan FTV dan NPF adalah meningkatkan jumlah pembiayaan properti di bank syariah di Indonesia meskipun disaat yang sama perbankan syariah memiliki angka NPF yang tinggi (Syaputra & Tohirin, 2019).

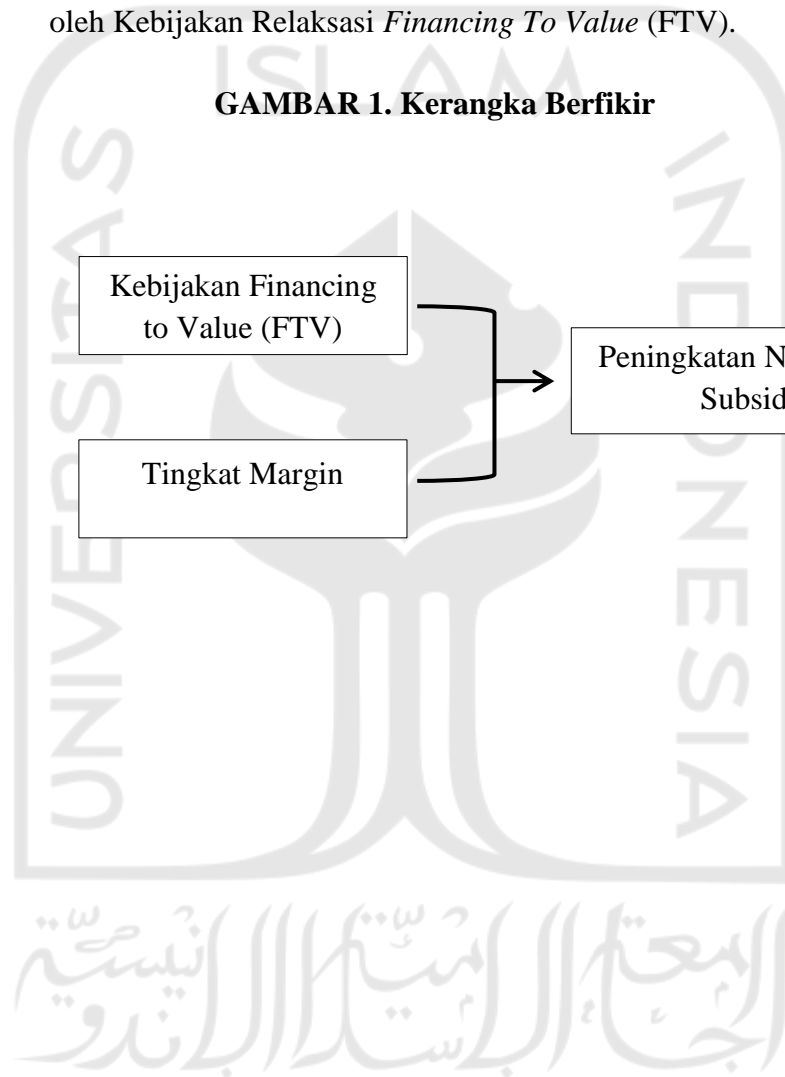
Berdasarkan teori dan penelitian terdahulu di atas maka terdapat dampak yang menyebabkan perbedaan antara sebelum dan sesudah kebijakan FTV dan tingkat margin terhadap peningkatan nilai KPR Subsidi di BTN Syariah Purwokerto pada masa pandemi. Maka penulis merumuskan hipotesis sebagai berikut.

**H<sub>3</sub> : Terdapat perbedaan antara sebelum dan sesudah kebijakan FTV dan Tingkat margin terhadap peningkatan nilai KPR subsidi BTN Syariah Purwokerto pada masa pandemi covid-19**

#### D. Kerangka Berfikir

Terdapat faktor yang mempengaruhi peningkatan nasabah. Dalam penelitian ini penulis memilih faktor Kebijakan Relaksasi *Financing To Value* (FTV) sebagai variabel. Berdasarkan telaah pustaka diatas bahwa peningkatan nasabah KPR Subsidi dipengaruhi oleh Kebijakan Relaksasi *Financing To Value* (FTV).

**GAMBAR 1. Kerangka Berfikir**





## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **1. Desain Penelitian**

Penelitian ini adalah penelitian kuantitatif. Penelitian kuantitatif adalah metode penelitian yang dilandaskan pada positivisme yang digunakan untuk meneliti pada populasi atau sample tertentu, pengumpulan data menggunakan instrumen penelitian, analisis data yang bersifat kuantitatif atau statistic, dengan tujuan untuk menguji hipotesis yang telah diterapkan (Sugiyono, 2016).

Penelitian ini bersifat asosiatif, yaitu penelitian yang tujuannya adalah untuk mengetahui hubungan antara dua variable atau lebih. Dengan penelitian ini maka akan dapat dibangun suatu teori yang dapat berfungsi untuk menjelaskan, meramalkan, dan mengontrol suatu gejala (Sujarweni, 2015).

Penelitian ini sesuai dengan tujuan yaitu untuk mengetahui pengaruh kebijakan Relaksasi FTV dan Tingkat margin terhadap peningkatan nilai KPR Subsidi BTN Syariah KCS Tegal pada masa pandemi covid-19.

#### **2. Lokasi dan Waktu Penelitian**

Dalam penelitian kali ini lokasi penelitian bertempat di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Syariah Purwokerto yang beralamat di Jl. Jendral Soedirman No. 626, Kauman Lama, Purwokerto Lor, Purwokerto Timur, Banyumas, Jawa Tengah, 53114.

Selanjutnya pelaksanaan penelitian tentang pengaruh kebijakan Relaksasi FTV dan Tingkat margin yang berlokasi di Kota Purwokerto dilaksanakan yaitu dimulai dari tanggal 14 September 2021- 14 Desember 2021.

### 3. Objek Penelitian

Objek penelitian merupakan pokok pembahasan dalam penelitian. Adapun objek yang dijadikan penelitian ini adalah Kebijakan FTV dan tingkat margin pada produk KPR Subsidi di Bank BTN Syariah KCS Tegal.

### 4. Populasi dan Sampel

#### 1. Populasi

Menurut Sugiyono (Sugiyono, 2016), Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri dari objek atau subjek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan ditarik kesimpulannya. Populasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah statistic BTN Syariah KCS Tegal perdua minggu pada produk KPR Subsidi.

#### 2. Sampel

Sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut (Sugiyono, 2016). Sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah Statistik BTN Syariah selama 23 bulan dimulai dari Januari 2020 saat mulai masa pandemi dan 9 bulan setelah kebijakan FTV dimulai yaitu pada maret 2021 –November 2021.

### 5. Sumber Data dan Teknik Pengumpulan data

Penelitian ini menggunakan data sekunder. Data Sekunder adalah sumber data penelitian yang diperoleh secara tidak langsung oleh peneliti melalui media perantara (diperoleh dan dicatat oleh pihak lain) berupa bukti atau laporan historis yang telah tersusun dalam arsip dokumen dan system informasi BTN Syariah yang dipublikasikan ataupun tidak. Data Sekunder penelitian ini adalah berupa data runtut waktu (time series) bulanan dengan membandingkan antara sebelum dan sesudah penerapan *kebijakan Financing To Value (FTV)* Bank BTN Syariah KCS Tegal.

Untuk memperoleh data-data yang digunakan dalam penelitian ini, penulis menggunakan teknik yaitu observasi, wawancara, dan Metode Dokumentasi di Bank Tabungan Negara Syariah KCPS Purwokerto.

## 6. Definisi Konseptual dan Definisi Operasional Variabel Intrumen Penelitian

a. Variable Penelitian adalah suatu sifat atau nilai dari orang, objek atau kegiatan yang mempunyai variasi tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan ditarik kesimpulannya. Dalam suatu penelitian variable dibedakan menjadi dua yaitu variable independen dan variable dependen.

(1) Variable independen (X) merupakan variable yang mempengaruhi terjadinya perubahan atau yang menjadi sebab timbulnya variable dependen (variable terikat). variable independen (X) dalam penelitian ini yaitu FTV dan tingkat margin.

Kebijakan FTV adalah angka rasio yang dapat diberikan oleh perbankan syariah kepada nasabah pembiayaan properti sehingga nasabah hanya perlu mengeluarkan DP sesuai dari sisa rasio yang diberikan bank. Data FTV dalam penelitian ini adalah variable *dummy*. Variable *dummy* adalah variable yang mempresentasikan kuantifikasi dari variable kualitatif.

Misalnya : jenis kelamin, pendidikan, lokasi, situasi, musim, dan kualitas (Rezzy Eko Caraka, 2011). Data FTV yang merupakan variable *dummy* menggunakan nilai 0 sebelum adanya kebijakan FTV dan nilai 1 setelah adanya kebijakan FTV. Margin adalah selisih antara harga peolehan barang oleh bank dengan harga yang dijual kembali kepada nasabah.

(2) Variable dependen (Y) merupakan variable yang dipengaruhi oleh variable independen (variable bebas). Dalam penelitian ini Peningkatan Nilai Pembiayaan KPR Subsidi di BTN Syariah

KCS Tegal. Pembiayaan KPR Subsidi merupakan fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada perorangan untuk keperluan pembelian rumah tinggal yang dijual melalui developer atau non developer dan diperuntukan bukan untuk usaha, namun bisa juga digunakan untuk *take over* atau renovasi.

b. Konseptual dan operasional variable

Konseptual merupakan suatu tindakan dengan memberikan penjelasan terhadap sebuah konsep yang memungkinkan konsep tersebut masih memberikan tanggapan yang berbeda dan menjadikan rumusan pernyataan yang lebih tegas, sehingga maksud dari pernyataan tersebut dapat dipahami dengan mudah dan diartikan secara sama oleh pembaca (Bakry, 2016).

Menyusun instrument penelitian merupakan hal yang penting dalam penelitian karena instrumen berfungsi sebagai alat bantu dalam mengumpulkan data yang diperlukan (Siyoto, 2015).

**Tabel 1. Definisi Operasional Variabel**

<b>Variabel/Sub Variabel</b>	<b>Konsep Variabel/Sub Variabel</b>	<b>Dimensi Pengukuran</b>	<b>Sumber Data</b>
Kebijakan Relaksasi FTV (X1)	FTV adalah angka rasio anatar nilai pembiayaan yang dapat diberikan oleh bank terhadap nilai agunan berupa properti pada saat pemberian pembiayaan berdasarkan hasil	Nominal	BTN Syariah KCS Tegal

	penilaian terkini.		
Tingkat Margin (X2)	Margin adalah selisih antara harga peolehan barang oleh bank dengan harga yang dijual kembali kepada para nasabah.	Persen (%)	BTN Syariah KCS Tegal
Peningkatan nilai Pembiayaan KPR Subsidi	Peningkatan nilai pembiayaan KPR Subsidi adalah statistic data pada Bank yang menunjukan perubahan sebelum dan sesudah adanya kebijakan FTV	Miliar Rupiah (Rp)	Bank BTN Syariah KCS Tegal

## 7. Teknik Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan melakukan analisis kuantitatif yang dinyatakan dengan angka-angka baik yang diperoleh secara langsung dari hasil penelitian ataupun data kualitatif yang diolah menjadi kuantitatif. Pengolahan data dilakukan dengan menggunakan program aplikasi *Statistical Package for the Social Sciences* 18 atau biasa yang kenal dengan SPSS 21.

### (1) Statistik Deskriptif

Statistic deskriptif dalam penelitian pada dasarnya adalah suatu proses transformasi data penelitian dalam bentuk tabulasi sehingga dapat dengan mudah dipahami dan diinterpretasikan. Dalam tabulasi akan disajikan ringkasan, pengaturan atau penyusunan data

dalam bentuk table numeric dan grafik. Statistic deskriptif umumnya digunakan oleh para peneliti untuk memberikan informasi mengenai karakteristik variable penelitian utama dan data demografi dari responden (Sujarweni, 2015).

## (2) Asumsi Klasik

### a. Uji Normalitas

Uji Normalitas bertujuan untuk menguji apakah di model regresi, variable terikat dan variable bebas keduanya mempunyai sitribusi normal atau tidak (Sujarweni, 2015). Uji normalitas dapat menggunakan uji *Kolomogrov Smirnov*, yaitu membandingkan distribusi data (yang akan di uji normalitasnya) dengan distribusi normal baku. Jika hasilnya signifikansi diatas 0,05 maka berarti tidak terdapat perbedaan yang signifikan antara data yang akan diuji dengan data normal baku (Hidayat, 2012).

### b. Uji Heteroskedastisitas

Uji Heteroskedastisitas bertujuan untuk mengetahui apakah di dalam model regresi terdapat kesamaan varian dalam residual satu pengamatan ke pengamatan yang lainnya. Model regresi yang baik adalah pada saat varian residualnya itu bersifat heteroskedastisitas atau tidak terjadi gejala heteroskedastisitas.

Untuk mengetahui adanya gejala tersebut dapat digunakan uji *Rank Spearman* yaitu apabila nilai signifikan  $>\alpha = 0,05$  (5%), maka dapat dikatakan bahwa model regresi tidak mengandung heteroskedastisitas.

### c. Uji Autokorelasi

Uji autokorelasi bertujuan untuk mengetahui ada tidaknya korelasi antara variable pengganggu pada periode tertentu dengan variable sebelumnya. Untuk data timeseries autokorelasi sering terjadi. Tetapi untuk data sampelnya cross

section jarang terjadi karena variable pengganggu satu berbeda dengan yang lain.

Beberapa kriteria mendeteksi uji autokorelasi dengan menggunakan nilai Durbin Watson dengan kriteria jika :

1. Angka D-W dibawah -2 berarti ada autokorelasi positif
2. Angka D-W diantara -2 dan +2 berarti tidak ada autokorelasi
3. Angka D-W diatas +2 berarti autokorelasi negative.

### (3) Regresi Linear Berganda

Analisis data yang digunakan adalah regresi linear berganda.

Analisis regresi digunakan peneliti apabila peneliti bermaksud meramal bagaimana keadaan (naik dan turunnya) variabel dependen, bila dua atau lebih variabel independen sebagai faktor predictor dimanipulasi (dinaikan dan diturunkan nilainya), analisis regresi linear berganda dilakukan apabila jumlah variabel independennya minimal ada dua.

Persamaan Regresi Linear Sederhana secara matematik adalah sebagai berikut :

$$Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + e$$

yang mana :

Y = Peningkatan Nilai Pembiayaan

a = konstanta (intersep), perpotongan dengan sumbu vertikal

$b_1$  = koefisien FTV

$b_2$  = koefisien Tingkat margin

$X_1$  = FTV

$X_2$  = Tingkat Margin

**a. Koefisien Determinasi ( $r^2$ )**

Koefisien determinasi dapat ditentukan dengan cara mengkuadratkan koefisien korelasi. Determinasi mencerminkan kemampuan dari variable dependen. Tujuan analisis ini adalah untuk menghitung besarnya pengaruh variable independen terhadap variable dependen. Nilai  $r^2$  menunjukkan proporsi dari total variable dependen yang dapat dijelaskan oleh variable independen. Maka jika nilai  $r^2$  semakin tinggi, maka semakin besar proporsi dari total variasi variable dependen yang dapat dijelaskan oleh variable independen.

**b. Uji Signifikan Hipotesis**

Pengujian hipotesis maksudnya adalah untuk melihat apakah suatu hipotesis yang diajukan dapat diterima atau ditolak. Dalam pengajuan hipotesis terdapat asumsi/ Pernyataan hipotesis nol, yaitu hipotesis yang akan diuji dinyatakan oleh  $H_0$  dan penolakan dari  $H_0$  dinyatakan oleh  $H_1$ .

Jika sudah ditentukan koefisiendeterminasi ( $r^2$ ) maka selanjutnya dilakukan uji signifikan hipotesis. Uji ini dapat menggunakan Uji-t, Uji-F, Uji-z atau Uji Chi Kuadrat. Dengan Uji signifikan hipotesis ini maka akan diketahui apakah variable independen (X) berpengaruh secara signifikan terhadap variable dependen (Y)

**Uji-t**

Uji t adalah pengujian koefisien regresi parsial individu yang digunakan untuk mengetahui apakah variabel independen ( $X_i$ ) secara individu dapat mempengaruhi variabel Dependen (Y).

Langkah-langkah yang perlu dilakukan dalam Uji-t regresi linier adalah



1. Menentukan Hipotesis

$H_0 : \beta = 0$ ; variable X tidak berpengaruh signifikan/nyata terhadap Y

$H_1 : \beta \neq 0$ ; variable X berpengaruh signifikan/nyata terhadap Y

2. Menentukan signifikansi ( $\alpha$ )

Tingkat signifikansi,  $\alpha$  yang sering digunakan adalah  $\alpha = 5\%$  ( $\alpha = 0,05$ )

3. Menghitung nilai t tabel menggunakan rumus :

Degree of freedom (df) = (n-k-1)

dimana :

n = jumlah pengamatan

k = jumlah variable bebas

4. Menentukan daerah penolakan  $H_0$  (daerah kritis)

Bentuk pengujian dua arah, sehingga menggunakan uji-t dua arah :

$H_0$  akan ditolak jika  $t_{hit} > t_{tab}$  atau  $-(t_{hit}) < -(t_{tab})$ , berarti  $H_1$  diterima.

$H_0$  akan diterima jika  $-(t_{hit}) < t_{tab} < t_{hit}$ , berarti  $H_1$  ditolak

### Uji f

Uji hipotesis yang dilakukan pada penelitian ini menggunakan uji secara simultan atau uji F. Uji F adalah pengujian signifikansi persamaan yang digunakan untuk mengetahui seberapa besar pengaruh dari variabel bebas secara bersama-sama terhadap variabel tidak bebas.

a) Jika F hitung  $<$  F tabel maka  $H_0$  diterima

b) Jika F hitung  $>$  F tabel maka  $H_0$  ditolak.

#### (4) Uji *Paired Sample T-Test*

Salah satu dari uji komparasi (*Compare Mean*) adalah *Paired sample t-test*. Uji ini dilakukan untuk menguji 2 sample yang saling berhubungan/korelasi atau disebut dengan sample berpasangan. Uji beda t-test digunakan untuk menentukan apakah dua sample yang berhubungan memiliki rata-rata yang berbeda. Uji beda t test dilakukan dengan cara membandingkan natara dua nilai rata-rata dengan standar eror dari perbedaan rata-rata dua sample.

Uji ini digunakan karena melihat tingkat peningkatan pembiayaan KPR Subsidi sebelum dan sesudah adanya Kebijakan FTV. Dengan uji t-test ini keputusan untuk menerima dan menolak suatu hipotesis dapat dilakukan dengan melihat nilai signifikan hasil pengujian hipotesis.

Pengambilan keputusan adalah dengan ketentuan sebagai berikut :

Jika nilai  $\text{Sig} < \alpha$  maka  $H_0$  ditolak

Jika nilai  $\text{Sig} > \alpha$  maka  $H_0$  diterima.

## **BAB IV**

### **ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN**

Sebelum melakukan analisis dalam penelitian, penulis terlebih dahulu mengemukakan gambaran karakteristik dari sampel dalam penelitian ini.

#### **A. Gambaran Umum Bank Tabungan Negara Syariah**

##### **1. Sejarah Singkat BTN Syariah**

Berawal dari adanya perubahan peraturan perundang-undangan perbankan oleh pemerintah dari Undang-Undang Perbankan No. Tahun 1992 menjadi Perbankan No. 10 Tahun 1998, dunia perbankan nasional menjadi marak dengan hadirnya bank syariah. Persaingan di pasar perbankan pun kian ketat. Belum lagi dengan dikeluarkannya Peraturan Bank Indonesia (PBI) No. 4/1/PBI/2002 tentang perubahan kegiatan usaha bank umum konvensional menjadi bank umum berdasarkan prinsip syariah oleh bank umum konvensional, jumlah bank umum syariah bertambah dengan banyaknya Unit Usaha Syariah (UUS). Maka manajemen PT. Bank Tabungan Negara (Persero), melalui rapat komite pengarah tim implementasi restruktur Bank BTN tanggal pada 12 Desember 2013, manajemen bank BTN menyusun rencana kerja dan perubahan anggaran dasar untuk membuka UUS agar dapat bersaing di pasar perbankan syariah.

Untuk mengantisipasi adanya kecenderungan tersebut, maka PT Bank Tabungan Negara (Persero) pada Rapat Umum Pemegang Saham pada tanggal 16 Januari 2004 dan perubahan Anggaran Dasar dengan akta No. 29 pada tanggal 27 Oktober 2004 oleh Emi Sulistyowati, SH Notaris di Jakarta yang ditandai dengan terbentuknya divisi syariah berdasarkan Ketetapan Direksi No.

14/DIR/DSYA/2004. Pembentukan Unit Usaha Syariah ini juga bertujuan untuk memperkuat tekad ajaran Bank BTN untuk menjadikan kerja sebagai bagian dari ibadah yang tidak terpisah dari ibadah-ibadah lainnya. Selanjutnya Bank BTN Unit Usaha Syariah disebut dengan “BTN Syariah” dengan motto “*Maju dan Sejahtera Bersama*”.

Dalam pelaksanaan kegiatannya, Unit Usaha Syariah (BTN Syariah) didampingi oleh Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang bertindak sebagai pengawas, penasehat, dan pemberi sarap kepada Direksi, Pimpinan Devisi Syariah, dan Pimpinan Kantor Cabang Syariah mengenai hal-hal yang terkait dengan prinsip syariah. Pada bulan November 2004 dibentuk struktur organisasi kantor cabang syariah PT. BTN. Dimana disetiap kantor cabang syariah dipimpin oleh satu orang kepala cabang yang bertanggungjawab kepada kepala devisi syariah. Yang pada saat bersamaan Direktur Utama Bank BTN meminta rekomendasi penunjukan DPS dan pada tanggal 3 Desember 2004, Dirut Bank BTN menerima surat rekomendasi DSN/MUI tentang penunjukan DPS untuk BTN Syariah. Pada tanggal 18 Maret 2005 Drs. Ahmad Nazri Adlan, Drs. H Mohammad Hidayat, MBA, MBL, dan Dr. H. Endy M. Astiwaru, MA, AAIJ, FIIS, CPHLHI, ACS, resmi ditunjuk oleh DSN/MUI sebagai Dewan Pengawas Syariah bagi BTN Syariah.

Pada tanggal 15 Desember 2004, Bank BTN menerima surat persetujuan dari Bank Indonesia No. 6/1350/DPbs perihal persetujuan BI mengenai prinsip Kantor Cabang Syariah Bank BTN. Maka pada tanggal inilah diperingati sebagai hari lahirnya BTN syariah dan melalui persetujuan dari BI dan Direksi PT. BTN maka dibukalah KCS pertama di Jakarta pada tanggal 14 Februari 2005. Diikuti pada tanggal 25 Februari 2005 yaitu dibukanya KCS Bandung kemudian pada tanggal 17 Maret 2005 dibukalah KCS

Surabaya lalu secara berturut-turut pada tanggal 4 dan tanggal 11 April 2005 dibuka KCS Yogyakarta dan KCS Makassar dan pada bulan Desember 2005 dibukanya KCS Malang dan Solo.

Pada tahun 2007, Bank BTN telah mengoperasikan 12 (dua belas) Kantor Cabang Syariah dan 40 Kantor Layanan Syariah (*Office Chanelling*) di kantor-kantor cabang dan cabang pembantu Konvensional. Kantor cabang syariah tersebar berbagai lokasi, diantaranya Jakarta, Bandung, Surabaya, Yogyakarta, Makassar, Malang, Solo, Medan, Batam, Tangerang, Bogor, dan Bekasi. Seluruh kantor cabang syariah ini dapat beroperasi *secara ontime-realtime* berkat dukungan teknologi informasi yang memadai.

## 2. Profil Bank BTN Syariah

### a. Latar Belakang

BTN Syariah merupakan *Startegic Bussiness Unit (SBU)* dari Bank BTN yang menjalankan bisnis dengan prinsip syariah dan mulai beroperasi pada tanggal 14 Februari 2005 melalui pembukaan Kantor Cabang Syariah yang pertama di Jakarta.

Pembukaan SBU ini bertujuan untuk melayani tingginya minat masyarakat dalam memanfaatkan jasa keuangan Berbasis Syariah dan memperhatikan keunggulan prinsip Perbankan Syariah, adanya Fatwa MUI tentang bunga bank, serta melaksanakan hasil RUPS tahun 2004.

### b. Tujuan Pendirian

- a) Untuk memenuhi kebutuhan Bank Dalam memberikan pelayanan jasa keuangan berbasis Syariah
- b) Mendukung pencapaian sasaran laba usaha Bank
- c) Meningkatkan ketahanan Bank dalam menghadapi perubahan lingkungan usaha
- d) Memberikan keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan nasabah dan pegawai

c. Perkembangan Jaringan

Jaringan UUS Bank BTN telah memiliki jaringan yang tersebar hampir di seluruh Indonesia dengan rincian sebagai berikut:

- a) Kantor Cabang Syariah = 22 KCS
- b) Kantor Cabang Pembantu Syariah = 21 KCPS
- c) Kantor Layanan Syariah = 240 KKS

d. Visi dan Misi Bank BTN Syariah

Visi dan Misi Bank BTN Syariah sejalan dengan Visi Bank BTN karena merupakan Strategic Business Unit dengan peran untuk meningkatkan pelayanan dan pangsa pasar sehingga Bank BTN dapat tumbuh dan berkembang di masa yang akan datang. BTN Syariah juga sebagai pelengkap dari bisnis perbankan dimana ada beberapa hal tidak dapat terlayani secara konvensional.

Visi Bank BTN Syariah

“Menjadi Strategic Business Unit BTN yang sehat dan terkemuka dalam penyediaan jasa keuangan syariah dan mengutamakan kemaslahatan bersama.”

Misi Bank BTN Syariah

- a. Mendukung pencapaian sasaran laba usaha BTN
- b. Memberikan pelayanan jasa keuangan Syariah yang unggul dalam pembiayaan perumahan dan produk serta jasa keuangan Syariah terkait sehingga dapat memberikan kepuasan bagi nasabah dan memperoleh pangsa pasar yang diharapkan.
- c. Melaksanakan manajemen perbankan yang sesuai dengan prinsip Syariah sehingga dapat meningkatkan ketahanan BTN dalam menghadapi perubahan lingkungan usaha serta meningkatkan *shareholders value*.

- d. Memberi keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan segenap *stakeholders* serta memberikan ketentraman pada karyawan dan nasabah.
- e. Nilai Dasar Bank BTN Syariah
  - a. Taat melaksanakan dan mengamalkan ajaran islam secara khusyuk.
  - b. Selalu untuk menimba ilmu guna meningkatkan pengetahuan dan ketrampilannya demi kemajuan Bank BTN Syariah.
  - c. Mengutamakan kerjasama dalam melaksanakan tugas untuk mencapai tujuan Bank BTN Syariah dengan kinerja yang baik.
  - d. Selalu memberikan yang terbaik secara ikhlas bagi Bank BTN Syariah dan semua *stakeholders*, sebagai perwujudan dari pengabdian kepada Allah SWT.
  - e. Selalu bekerja secara professional dan kompeten dalam bidang tugasnya.
- f. Etika BTN Syariah
  - 1. Patuhi dan taat kepada ketentuan syariah serta perundang-undangan dan peraturan yang berlaku.
  - 2. Melakukan pencatatan segala transaksi yang berhubungan dengan kegiatan Bank BTN secara benar sebagai wujud dari profesionalisme dan sikap amanah.
  - 3. Berlomba dalam kebaikan untuk memberikan yang terbaik kepada seluruh *stakeholders*.
  - 4. Tidak menyalahgunakan wewenangnya untuk kegiatan yang bersifat pribadi
  - 5. Menghindarkan diri dari keterlibatan dalam pengambilan keputusan dalam hal yang terdapat pertentangan kepentingan
  - 6. Menjaga kerahasiaan nasabah dan Bank BTN
  - 7. Memperhitungkan dampak yang merugikan dari setiap kebijakan yang ditetapkan Bank BTN terhadap keadaan social, ekonomi, dan lingkungannya

8. Tidak menerima hadiah atau imbalan yang memperkaya diri pribadi maupun keluarganya
  9. Tidak melakukan perbuatan tercela yang dapat merugikan citra profesinya
- g. Produk dan Aplikasi Akad
- 1) Pendanaan
    - a. Giro BTN iB  
Giro Batara iB adalah produk penyimpanan dana dengan akad titipan (Wadi'ah), yang diperuntukkan bagi nasabah perorangan maupun perusahaan atau lembaga guna menjunjung kelancaran lalu lintas pembayaran dengan perantara cek dan bilyet giro maupun media perintah pembayaran lainnya.
    - b. Giro BTN Investa iB  
Tabungan Investa Batara iB adalah giro yang bersifat investasi atau berjangka dengan akad Mudharabah yang penarikannya hanya dapat dilakukan menurut syarat-syarat tertentu melalui perantara cek dan bilyet giro guna mendukung kemudahan dalam bertransaksi.
    - c. Tabungan BTN Batara iB  
Produk Tabungan sebagai media penyimpanan dalam rupiah dengan menggunakan akad sesuai syariah yaitu Wadi'ah, bank tidak menjanjikan bagi hasil untuk nasabahnya tetapi dapat memberikan bonus yang menguntungkan dan bersaing.
    - d. Tabungan BTN Prima iB  
Produk Tabungan sebagai media penyimpanan dana dalam rupiah dengan menggunakan akad Mudharabah (Investasi), bank menjanjikan bagi hasil yang menguntungkan dan bersaing untuk para nasabah atas simpanannya.



e. Tabungan BTN Haji iB

Produk tabungan sebagai media penyimpanan dana dalam rupiah untuk Biaya Perjalanan Ibadah Haji (BPIH) dengan menggunakan akad Mudhrabah (Investasi), bank menjanjikan bagi hasil yang menguntungkan dan bersaing untuk para nasabah atas simpanannya.

f. Deposito BTN iB

Deposito Batara iB adalah produk penyimpanan dana dalam bentuk deposito dengan akad Mudharabah untuk tujuan investasi dalam jangka waktu tertentu sesuai pilihan dan kebutuhan para nasabah.

2) Pembiayaan

a. Pembiayaan KPR BTN iB

KPR BTN iB adalah produk pembiayaan BTN Syariah yang ditujukan bagi perorangan yaitu untuk pembiayaan rumah, ruko, apartemen baik baru maupun lama. Akad yang digunakan adalah akad Jual beli (Murabahah), dimana nasabah bebas memilih obyek KPR sesuai dengan kebutuhan dan pertimbangan nasabah sendiri dari aspek lokasi maupun harga.

b. Pembiayaan KPR Indensya BTN iB

KPR BTN Indensya iB adalah fasilitas pembiayaan KPR berdasarkan pesanan dengan menggunakan akad istishna (pesanan). Fasilitas pembiayaan KPR ini diperuntukkan bagi pemohon perorangan yang akan membeli rumah dari Bank yang dibangun oleh pengembang sesuai dengan pesanan dan keinginan nasabah.

c. Pembiayaan Kendaraan Bermotor BTN iB

Pembiayaan kendaraan bermotor BTN iB adalah produk pembiayaan dalam rangka pembelian kendaraan bermotor (mobil dan sepeda motor) untuk nasabah perorangan dengan menggunakan akad jual beli yaitu akad Murabahah.

d. Pembiayaan Modal Kerja BTN iB

Pembiayaan Modal kerja BTN iB adalah fasilitas pembiayaan dengan akad Mudharabah berupa penyediaan dana oleh Bank BTN untuk memenuhi kebutuhan modal kerja usaha nasabah, baik perorangan, perusahaan atau lembaga, maupun koperasi dengan rencana pengembalian berdasarkan proyeksi kemampuan *cashflow* nasabahnya.

e. Pembiayaan Swagriya BTN iB

Pembiayaan Swagriya BTN iB adalah fasilitas pembiayaan KPR berdasarkan akad Jual beli yaitu akad Murabahah yang mana diperuntukkan untuk pemohon yang memenuhi persyaratan yang sudah ditentukan oleh Bank, untuk membiayai pembangunan atau renovasi rumah, ruko, atau bangunan lainnya diatas tanah yang sudah dimiliki oleh pemohon, baik untuk dipakai sendiri maupun untuk disewakan.

f. Pembiayaan Investasi BTN iB

Produk pembiayaan yang disediakan untuk memenuhi kebutuhan belanja barang modal (*capital expenditure*) perusahaan atau lembaga dengan menggunakan prinsip akad Murabahah (Jual beli) dan/atau Musyarakah (Bagi Hasil) dengan rencana pengembalian berdasarkan proyeksi kemampuan *cashflow* nasabah.

g. Gadai BTN iB

Gadai BTN iB adalah pinjaman kepada nasabah berdasarkan prinsip Qardh yang diberikan oleh Bank kepada para nasabah berdasarkan kesepakatan yang disertakan dengan surat gadai sebagai penyerahan barang jaminan (Marhun) untuk jaminan pengembalian seluruh atau sebagian hutang nasabah kepada Bank

h. Pembiayaan Yasa Griya BTN iB

Produk pembiayaan yang disediakan untuk memenuhi kebutuhan belanja modal kerja pengembang perumahan untuk membangun proyek perumahan dengan menggunakan prinsip bagi hasil (akad Musyarakah) dengan rencana pengembalian berdasarkan proyeksi kemampuan cashflow nasabah.

i. Pembiayaan Talangan Haji BTN iB

Pinjaman dana kepada Nasabah Tabungan BTN Haji iB dan Tabungan BTN Haji yang membutuhkan dana talangan untuk menunaikan Ibadah haji dengan prinsip Syariah.

## B. Analisis Data Penelitian

### 1. Analisis Deskriptif

Statistik deskriptif dalam penelitian pada dasarnya berusaha untuk menggambarkan berbagai karakter data dari sampel, dan proses transformasi data penelitian dalam bentuk tabulasi sehingga dapat dengan mudah dipahami dan diinterpretasikan. Dalam penelitian ini, analisis deskriptif yang dilakukan untuk unit analisis yaitu statistic data pembiayaan pada pembiayaan KPR Subsidi di Bank BTN Syariah Kantor Cabang Tegal dari Januari 2020 sampai dengan November 2021. Adapun variabel yang diteliti berupa peningkatan nilai, Tingkat Margin, dan *Financing to value*. Dibawah ini merupakan statistic deskriptif dari variable diatas yang diolah menggunakan aplikasi SPSS 21.

**Tabel 1.1 Data Statistik Deskriptif**

<b>Descriptive Statistics</b>					
	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
Pemb. KPR Subsidi	40	12350000 0	1825645100 0	5537627225. 00	4706517217.05 0
FTV	40	0	1	.45	.504
Tingkat Margin	40	5.15	9.57	7.3035	1.31650
Valid N (listwise)	40				

*Sumber: data diolah tahun 2021*

Hasil pengolahan dalam table 1.1 diatas menunjukkan bahwa terdapat 40 jumlah sampel (N) pada setiap variable yang diteliti. Variable pertama yaitu Pembiayaan KPR Subsidi menunjukkan bahwa jumlah total Pembiayaan Properti dengan nilai terendah yaitu 123.500.000 rupiah pada Mei 2020 minggu kedua. Sedangkan nilai tertinggi yaitu 18.256.451.000 rupiah pada bulan November 2020 pada minggu kedua. Rata-rata (mean) pembiayaan Properti sejak Januari 2020 sampai dengan November 2021 sebesar 5.537.627.225 rupiah. Std. Deviation variable ini sebesar 4.706.517.217,05 yang menyatakan bahwa nilai semua adalah bervariasi.

*Financing to Value* (FTV) yang disajikan dalam bentuk variable dummy memiliki nilai minimum sebesar 0 dan maksimum sebesar 1, karena memang angka dummy yang digunakan oleh penulis adalah 0 untuk periode sebelum kebijakan Relaksasi FTV diterapkan dan 1 untuk periode setelah kebijakan relaksasi FTV. Sedangkan nilai rata-ratanya adalah 0,45 dan standar deviasi sebesar 0,504.

Variabel terakhir dalam penelitian ini adalah variabel tingkat margin. Tingkat margin mencerminkan apabila tingkat margin rendah maka permintaan pembiayaan Properti tinggi. Nilai minimum variabel tingkat margin adalah 5,15% pada bulan Maret minggu pertama 2020, Mei minggu kedua 2020, dan Mei minggu pertama 2021 sedangkan nilai maksimumnya adalah 9,57 pada bulan November minggu kedua 2020. Std. Deviasi variabel tingkat margin ini adalah sebesar 1.31650 yang juga menyatakan bahwa nilai semua datanya adalah sama.

## 2. Uji Asumsi Klasik

Uji asumsi klasik terdiri dari uji normalitas, uji Heteroskedastisitas, dan uji autokorelasi. Uji ini bertujuan untuk mengetahui apakah terdapat penyimpangan dalam asumsi klasik sehingga dapat menghasilkan penelitian yang baik.

### a. Uji Normalitas

Uji normalitas bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi, variable terikat dan variable bebas keduanya memiliki distribusi yang normal atau tidak normal. Data yang baik dan layak digunakan dalam penelitian adalah data yang memiliki distribusi normal. Hasil analisis terhadap asumsi normalitas terhadap nilai residual dari persamaan regresi disajikan dalam table berikut:

Tabel 1.2 Hasil Uji Normalitas

One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test		
		Unstandardized Residual
N		40
Normal Parameters <sup>a,b</sup>	Mean	-.0000013
	Std. Deviation	2386702051.02863200
Most Extreme Differences	Absolute	.107
	Positive	.107
	Negative	-.078
Test Statistic		.107
Asymp. Sig. (2-tailed)		.200 <sup>c,d</sup>
a. Test distribution is Normal.		
b. Calculated from data.		
c. Lilliefors Significance Correction.		
d. This is a lower bound of the true significance.		

Sumber: data diolah tahun 2021

Berdasarkan hasil uji normalitas pada table 1.2 diatas dengan menggunakan metode *one sample kolomogrov-smirnov* menunjukan bahwa nilai residual dari variable dependen dan independen pada jumlah sampel (N) sebesar 40 adalah 0,2. Dengan demikian, data dari penelitian ini terdistribusi secara normal karena nilai residualnya lebih besar dari signifikan 0.05 atau  $0,2 > 0,05$  sehingga model regresi dapat digunakan untuk pengujian hipotesis.

#### b. Uji Heteroskedastisitas

Uji Heteroskedastisitas bertujuan untuk mengetahui apakah dalam model regresi terdapat kesamaan varian didalam residual satu pengamatan ke pengamatan lainnya. Adapun hasil dari pengolahan data *Rank Spearman* sebagai berikut:

Tabel 1.3 Hasil Uji Heteroskedastisitas

Correlations	
--------------	--

		Pemb. KPR Subsidi	FTV	Tingkat Margin	Unstan dardize d Residu al	
Spear man's rho	Pemb. KPR Subsidi	Correlation Coefficient	1.000	.174	.883**	.326*
		Sig. (2-tailed)	.	.283	.000	.040
		N	40	40	40	40
	FTV	Correlation Coefficient	.174	1.000	.002	.026
		Sig. (2-tailed)	.283	.	.989	.873
		N	40	40	40	40
	Tingkat Margin	Correlation Coefficient	.883**	.002	1.000	-.006
		Sig. (2-tailed)	.000	.989	.	.970
		N	40	40	40	40
	Unstandard ized Residual	Correlation Coefficient	.326*	.026	-.006	1.000
		Sig. (2-tailed)	.040	.873	.970	.
		N	40	40	40	40

\*. Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

Sumber: data diolah tahun 2021

Hasil dari pengujian menggunakan uji *Rank Spearman* maka menghasilkan output nilai signifikan atau Sig. (2-tailed) variabel FTV (X1) sebesar 0,873 dan variabel tingkat margin (X2) sebesar Dengan demikian nilai signifikan lebih besar dari 0,970. Dari kedua variabel independ (X) tersebut, Sig lebih besar dari nilai 0,05 sehingga dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat masalah atau heteroskedastisitas.

### c. Uji Autokorelasi

Uji autokorelasi bertujuan untuk mengetahui ada tidaknya korelasi anatar variable pengganggu pada periode tertentu dengan variable sebelumnya. Adapun hasil dari pengolahan data adalah sebagai berikut:

**Tabel 1.4 Hasil Uji Autokorelasi**

Model Summary <sup>b</sup>					
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.862 <sup>a</sup>	.743	.729	2450358608. 807	1.557

Sumber: data diolah tahun 2021

Berdasarkan table pengolahan data diatas, table menunjukkan bahwa nilai *Durbin Watson* adalah sebesar 1,557. Seperti yang dapat diketahui, bahwa dalam mendeteksi autokorelasi dengan menggunakan *Durbin Watson* adalah menggunakan kriteria yaitu sebagai berikut:

- (1) Angka D-W dibawah -2 berarti ada autokorelasi positif
- (2) Angka D-W diantara -2 dan +2 berarti tidak ada autokorelasi
- (3) Angka D-W diatas +2 berarti autokorelasi negative atau tanpa kesimpulan

Berdasarkan kriteria tersebut, nilai D-W pada penelitian ini sebesar 1,557 (berada diantara -2 dan +2), sehingga dapat disimpulkan bahwa model regresi dalam penelitian ini adalah tidak terdapat autokorelasi.

### 3. Uji Regresi Linear Berganda

Penelitian ini bertujuan untuk melihat pengaruh antara variable independen dan variable dependen dengan skala pengukuran, dalam penelitian ini digunakan analisis regresi linear berganda yang diolah menggunakan SPSS 21.

#### a. Uji Hipotesis Secara Parsial (t)

Uji t adalah pengujian yang bertujuan untuk mengetahui pengaruh variable independen yang terdiri dari FTV dan tingkat margin terhadap peningkatan nilai pembiayaan KPR Subsidi di Bank BTN Syariah



Kantor Cabang Syariah Tegal. Hasil penelitian ini mendapatkan  $t_{tabel}$  sebesar 2,02619 dengan taraf signifikansi 5%. Hal ini dapat diacri dengan menggunakan cara berikut:

$$df = n - k$$

$$df = 40 - 3 = 37$$

nilai n adalah jumlah data penelitian, nilai k adanya jumlah dari variabel bebas dan terikat. Ditemukan nilai df sebesar 37 dan taraf signifikansinya 0,025 maka ditemukan nilai  $t_{tabel}$  sebesar 2,02619. Sedangkan  $t_{hitung}$  dapat dilihat dari output SPSS berikut ini:

**Tabel 1.5 Analisis Regresi Berganda**

Coefficients <sup>a</sup>						
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	-17298336006.061	2243120119.164		-7.712	.000
	FTV	1202553897.332	778839621.085	.129	1.544	.131
	Tingkat Margin	3052620521.293	298066036.102	.854	10.241	.000

*Sumber: data diolah tahun 2021*

Pada prinsipnya, model regresi berganda merupakan suatu model yang parameternya linear dan secara kuantitatif dapat digunakan untuk menganalisis pengaruh dari suatu variabel independen. Analisis regresi berganda dalam penelitian ini digunakan untuk mengetahui pengaruh FTV dan tingkat margin terhadap peningkatan nilai pembiayaan KPR Bersubsidi.

Formulasi persamaan regresi berganda adalah sebagai berikut:

$$Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + e$$

Berdasarkan data output hasil SPSS dalam kolom Coefficients, diperoleh model regresi linear berganda sebagai berikut:

$$Y = -17298336006.061 + 1202553897.332X_1(\text{FTV}) \\ + 3052620521.29X_2 (\text{Margin})$$

Koefisien-koefisien persamaan regresi linear berganda diatas dapat diartikan sebagai berikut:

1. Hipotesis pertama menyatakan bahwa kebijakan FTV berpengaruh positif dan signifikan terhadap peningkatan nilai pembiayaan KPR Subsidi. Berdasarkan analisis data pengujian  $H_1$  menunjukkan nilai  $t_{hitung}$  lebih kecil daripada  $t_{tabel}$  yaitu  $1,544 < 2,02619$ . Probabilitas kesalahan  $0,131 > 0,05$ . Dengan demikian angka tersebut menunjukkan nilai tidak signifikan yang artinya tidak terdapat pengaruh antara kebijakan pelonggaran FTV terhadap peningkatan nilai pembiayaan KPR Subsidi. Pernyataan hipotesis pertama ditolak, yang artinya kebijakan pelonggaran FTV tidak menaikkan nilai pembiayaan KPR Subsidi.
2. Hipotesis kedua menyatakan bahwa tingkat margin berpengaruh positif terhadap peningkatan nilai pembiayaan KPR Subsidi. Berdasarkan analisis data pengujian  $H_2$  menunjukkan nilai  $t_{hitung}$  bertanda positif sebesar 10,241. Probabilitas kesalahan sebesar  $0,00 < 0,05$ . Dengan demikian angka tersebut menunjukkan nilai signifikan yang artinya terdapat pengaruh positif antara tingkat margin terhadap peningkatan nilai pembiayaan KPR Subsidi di BTN Syariah KCS Tegal, yang artinya semakin rendah tingkat margin maka akan semakin tinggi minat nasabah dalam mengajukan pembiayaan KPR Subsidi pada BTN Syariah KCS Tegal.

**b. Uji Hipotesis secara simultan (f)**

Uji f digunakan untuk menguji apakah variabel independen yang terdiri dari FTV dan tingkat margin secara bersama-sama berpengaruh terhadap peningkatan nilai pembiayaan KPR Subsidi di Bank BTN Syariah KCS Tegal.

Adapun hasil uji F pada penelitian ini sebagai berikut:

**Tabel 1.6 Hasil Uji F**

ANOVA <sup>a</sup>						
Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	6417433477262 12700000.000	2	320871673863 106300000.000	53.441	.000 <sup>b</sup>
	Residual	2221575205349 86200000.000	37	600425731175 6383200.000		
	Total	8639008682611 98800000.000	39			

*Sumber: Data diolah tahun 2021*

Dari hasil uji signifikansi simultan (Uji F) diatas menunjukkan nilai Sig.  $0,000 < 0,05$ . Hal ini menunjukkan bahwa  $H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima. Jadi, dapat disimpulkan bahwa secara simultan atau bersama-sama ada pengaruh yang signifikan antara FTV dan tingkat margin terhadap peningkatan nilai pembiayaan KPR Subsidi di Bank BTN Syariah KCS Tegal.

### c. Koefisien Determinasi

**Tabel 1.7 Koefisien Determinasi**

Model Summary <sup>b</sup>				
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.862 <sup>a</sup>	.743	.729	2450358608.807

a. Predictors: (Constant), Tingkat Margin, FTV

b. Dependent Variable: Pemb. KPR Subsidi

*Sumber: Sumber: data diolah tahun 2021*

Dari tampilan output SPSS *model summary*, besarnya adjusted R Square 0,743, hal ini menunjukkan bahwa variabel FTV dan tingkat margin memiliki kontribusi sebesar 74,3% terhadap peningkatan nilai pembiayaan KPR Subsidi. Sedangkan sisanya 25,7% % dijelaskan oleh variabel lain diluar variabel bebas yang digunakan atau dipengaruhi oleh faktor lain di luar penelitian ini.

#### 4. Uji *Paired Sample T-Test*

**Tabel 1.7 Hasil pengujian *Paired Sample T-Test***

##### Paired Samples Test

	Sig. (2-tailed)
Pair 1 Sebelum Kebijakan FTV thdp Pembiayaan - Setelah Kebijakan FTV thdp Pembiayaan	.004

### Paired Samples Test

			Sig. (2-tailed)
Pair 2	Sebelum	Tingkat	.000
	Margin	thdp	
	Pembiayaan -	Setelah	
	Tingkat	Margin	
	Pembiayaan	thdp	

*Sumber: data diolah tahun 2021*

Berdasarkan hasil pengujian beda paired sample t test, nilai Sig. 2 tailed sebesar 0,004 yang berarti lebih kecil dari nilai alpha 0,05 atau  $0,004 < 0,05$ . Kesimpulannya adalah kebijakan FTV memberikan pengaruh dengan meningkatnya pembiayaan KPR Subsidi setelah adanya Kebijakan FTV yang diterapkan.

Hasil dari pengujian untuk tingkat margin juga menunjukkan bahwa sig. 2 tailed sebesar 0,000 lebih kecil dari 0,05 atau  $0,000 > 0,05$ . Hal ini dapat disimpulkan bahwa perbedaan dari sebelum dan sesudah tingkat margin terhadap pembiayaan KPR Subsidi memberikan pengaruh untuk peningkatan nilai pembiayaan KPR Subsidi.

### C. Pembahasan

Setelah melakukan beberapa uji di atas dan menganalisisnya, berikut ini merupakan ringkasan dari hasil pengujian atas variable-variabel penelitian ini agar lebih mudah dipahami. Hasil pengujiannya adalah sebagai berikut:

**Tabel 1.8 Simpulan Hasil Penelitian**

No	Instrumen	Uji Regresi	Hipotesis	Simpulan
1	FTV	1,544	H1 ditolak	Kebijakan FTV tidak berpengaruh terhadap peningkatan nilai Pembiayaan KPR Subsidi
2	Tingkat margin	10,241	H2 diterima	Tingkat margin berpengaruh positif terhadap peningkatan nilai pembiayaan KPR Subsidi

Sumber: data diolah tahun 2021

#### 1. Pengaruh Kebijakan Relaksasi *Financing to Value* (FTV) terhadap Peningkatan Nilai Pembiayaan KPR Bersubsidi

Pengujian hipotesis kebijakan relaksasi *Financing to value* (FTV) menggunakan variable dummy mendapatkan hasil analisis data yang membuktikan bahwa tidak ada pengaruh yang signifikan pada variable FTV terhadap peningkatan nilai pembiayaan KPR Subsidi di Bank BTN Syariah Kantor Cabang Syariah Tegal. Masing-masing dengan nilai koefisien 2,338 dengan nilai  $t_{hitung}$  lebih kecil dari nilai  $t_{tabel}$  atau  $1,544 < 2,024$ .

Hasil penelitian ini bertentangan dengan teori permintaan (*law of demand*) pada umumnya yang menyatakan bahwa permintaan seorang konsumen salah satunya tergantung pada harga dari barang itu atau permintaan suatu barang akan mengalami penurunan ketika harga barang tersebut senantiasa mengalami kenaikan. Namun (Mankiw, 2014) menyatakan bahwa teori permintaan (*law of demand*) tidak berlaku bagi Properti.

Latar belakang yang mendorong Bank Indonesia melakukan pelonggaran kebijakan *Financing to Value* (FTV) adalah terjadinya penurunan pertumbuhan penyaluran KPR yang terus terjadi ditengah penurunan kondisi perekonomian yang berakibat pada terganggunya fungsi intermediasi perbankan. Kondisi perekonomian yang saat ini terjadi merupakan bagian dari dampak pandemi covid-19 yang belum tahu kapan akan berakhir.

Kebijakan makroprudensial pada dasarnya mempunyai tujuan untuk menjaga kestabilan sistem keuangan nasional. Secara spesifik kebijakan makroprudensial digunakan untuk mencegah terjadi risiko sistematis, mengurangi dampak risiko sistematis, dan memperkuat daya tahan sistem keuangan dari krisis.

Pada tahun 2015 pertumbuhan Properti dinilai melemah sehingga Bank Indonesia menerapkan kebijakan pelonggaran FTV untuk pertama kalinya. Kebijakan pelonggaran FTV pada tahun 2015 dinilai masih kurang berpengaruh terhadap pertumbuhan pembiayaan Properti. Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Neneng Ela Fauziyyah pada tahun 2016, menyatakan bahwa kebijakan FTV berpengaruh negative terhadap peningkatan pembiayaan Properti. Pertumbuhan ekonomi yang saat ini sedang melambat berakibat terhadap penawaran pembiayaan Properti dari perbankan tidak ditanggapi baik oleh masyarakat. Selain itu, para pihak pengembang juga banyak yang menunda proyeknya. Pelemahan pertumbuhan pembiayaan Properti ini juga didukung oleh

kondisi perekonomian nasional yang melemah akibat dari adanya pandemi covid-19.

## **2. Pengaruh Tingkat margin terhadap peningkatan nilai pembiayaan KPR Subsidi**

Pengujian hipotesis tingkat margin mendapatkan hasil analisis data yang membuktikan bahwa tingkat margin berpengaruh positif terhadap peningkatan nilai pembiayaan KPR Subsidi di Bank BTN Syariah KCS Tegal. Masing-masing dengan nilai koefisien 3052620521.293 dengan nilai  $t_{hitung}$  sebesar 10,241. Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian Rizka Komala Sari yang menyebutkan bahwa tingkat margin berpengaruh terhadap keputusan nasabah pada pembiayaan Murabahah.

Hasil penelitian ini sejalan dengan teori permintaan yang menyatakan bahwa permintaan seorang konsumen salah satunya bergantung pada harga dari barang itu. Hal ini dapat disimpulkan bahwa apabila tingkat margin yang ditetapkan tinggi, maka konsumen akan berfikir dua kali untuk melakukan pembiayaan rumah. Namun, jika tingkat margin yang ditetapkan lebih rendah maka harga penawaran pembiayaan rumah akan menjadi lebih kompetitif.

Tingkat margin bank syariah menjadi salah satu yang berpengaruh dalam pengembangan pangsa pasar bank syariah menjadi lebih luas. Terlebih bank syariah pada saat ini pangsa pasarnya masih dibawah dari bank umum konvensional. Hal ini dapat terjadi karena bank konvensional sudah jauh lebih dulu melayani masyarakat Indonesia sehingga akan sedikit sulit untuk langsung bisa menguasai pasar, ditambah lagi dengan pemahaman masyarakat tentang bank syariah yang masih sangat rendah. Banyak masyarakat yang menganggap bahwa bank syariah itu tidak berbeda dengan bank umum konvensional.



### **3. Analisis Pembiayaan KPR Bersubsidi Sebelum dan Sesudah Kebijakan Relaksasi *Financing to Value* (FTV)**

#### **a. Analisis pembiayaan Properti sebelum dan sesudah Kebijakan pelonggaran FTV**

Kebijakan Relaksasi Financing to Value (FTV) memberikan pengaruh terhadap pembiayaan Properti di Bank Syariah di Indonesia. Hal ini tentu akan memberikan adanya perbedaan permintaan pembiayaan Properti sebelum dan sesudah kebijakan FTV diterapkan.

Berdasarkan hasil uji beda Paired Sample t test, nilai Sig.2 tailed sebesar 0,004 yang berarti lebih kecil dari nilai alpha 0,05 atau  $0,004 < 0,05$ . Kesimpulannya adalah kebijakan FTV memberikan pengaruh dengan meningkatnya pembiayaan Properti setelah adanya kebijakan FTV yang diterapkan.

Kebijakan relaksasi FTV yang ditetapkan oleh Bank Indonesia pada dasarnya dibuat untuk mengontrol Laju pertumbuhan kredit dan pembiayaan secara nasional. Pelonggaran kebijakan FTV pada tahun 2021 diharapkan dapat menaikkan laju pertumbuhan kredit dan pembiayaan Properti. Secara teoritis juga, dengan adanya kebijakan relaksasi FTV yang ditetapkan oleh Bank Indonesia seharusnya dapat mempengaruhi pembiayaan rumah tapak bank syariah.

Pelonggaran kebijakan FTV juga pernah diberlakukan sebelumnya yaitu pada tahun 2016 yang mana memberikan pengaruh yang cukup signifikan terhadap laju pertumbuhan pembiayaan Properti. Pada tahun 2021, kebijakan ini kembali diberlakukan sebagai upaya Bank Indonesia dalam memulihkan pertumbuhan ekonomi nasional pada masa pandemi Covid-19 melalui pembiayaan Properti. Sampai saat ini sudah memberikan pengaruh namun signifikan dari sebelum kebijakan diberlakukan sampai sesudah diberlakukan kebijakan relaksasi FTV.

Hasil ini sejalan dengan hasil penelitian yang menemukan adanya perbedaan rata-rata pembiayaan Properti rumah tapak bersubsidi sebelum dan sesudah adanya kebijakan Relaksasi FTV pada masa Pandemi Covid-19. Pembiayaan rumah tapak bersubsidi Bank BTN Syariah KCPS Tegal sesudah adanya pelonggaran kebijakan FTV (dimulai dari bulan Januari 2020 sampai Februari 2021) sebesar 4.3192 miliar rupiah, sedangkan setelah adanya kebijakan FTV (dimulai dari Maret 2021 sampai Agustus 2021) rata-rata pembiayaan rumah adalah 6.6571 miliar rupiah.

**b. Analisis perbedaan tingkat margin sebelum dan sesudah kebijakan pelonggaran FTV**

Hasil pengujian yang menggunakan uji *paired sample t-test* menunjukkan bahwa tingkat margin memberikan pengaruh terhadap peningkatan nilai di Bank BTN Syariah KCS Tegal. Hal ini dapat dilihat dari nilai Sig. 2 tailed sebesar 0,000 yang lebih kecil dari 0,05 atau  $0,000 < 0,05$ .

Tingkat margin adalah konsep yang mewajibkan adanya keterbukaan antara dua pihak yang sedang bertransaksi. Dalam pembiayaan rumah, berarti pihak bank dan nasabah harus sama-sama mengetahui dan menyepakati margin pembiayaan yang ditetapkan.

Dilihat dari data tingkat margin yang diperoleh dari statistic Bank BTN Syariah KCS Tegal selama pandemi covid-19, pergerakan tingkat margin dari perminggunya mengalami penurunan. Hal ini sejalan dengan teori permintaan dimana jika tingkat margin tinggi maka harga penawaran pun akan lebih besar sehingga permintaan pembiayaan akan menurun. Sedangkan jika tingkat margin rendah, maka harga penawarannya pun akan lebih

rendah sehingga permintan pembiayaan Properti pun akan meningkat.



## BAB V

### KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan analisis data yang sudah dilakukan pada bab 4 maka dapat ditarik kesimpulan dan saran untuk penelitian selanjutnya seperti diuraikan dibawah ini:

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan analisis data dan pembahasan pada variabel-variabel yang mempengaruhi pertumbuhan pembiayaan KPR Bersubsidi di BTN Syariah KCS Tegal, maka dapat diperoleh beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Kebijakan Relaksasi Financing to value (FTV) berpengaruh negative terhadap peningkatan nilai pembiayaan KPR Bersubsidi di Bank BTN Syariah KCS Tegal. Hal ini memberikan gambaran bahwa ketika kebijakan FTV dilonggarkan maka permintaan pembiayaan rumah tidak mengalami kenaikan yang berarti belum tercapainya tujuan Bank Indonesia pada langkah kebijakan saat ini. Kondisi perekonomian yang saat ini mengalami penurunan menjadi alasan utama pemberlakuan kebijakan saat ini. Pandemi Covid19 yang saat ini tengah terjadi di dunia telah mengakibatkan banyak sektor mengalami penurunan termasuk yang terparah adalah pada sektor ekonomi.
2. Tingkat margin berpengaruh positif signifikan terhadap peningkatan nilai KPR Subsidi BTN Syariah KCS Tegal. Hal ini memberikan gambaran bahwa semakin rendah tingkat margin maka akan semakin tinggi minat nasabah dalam mengajukan pembiayaan KPR Subsidi pada BTN Syariah KCS Tegal. Namun sebaliknya semakin rendah tingkat margin maka akan semakin rendah nasabah dalam mengajukan pembiayaan.
3. Perbedaan sebelum dan sesudah kebijakan Relaksasi Financing to Value dapat dilihat dari rata-rata pembiayaan KPR sebelum dan sesudah kebijakan FTV diterapkan yaitu sebesar 4.3192 miliar rupiah,

sedangkan setelah adanya kebijakan FTV rata-rata pembiayaan rumah adalah 6.6571 miliar rupiah. Untuk variabel yang kedua yaitu tingkat margin sebelum adanya kebijakan pelonggaran FTV rata-rata tingkat margin 7,28% dan setelah kebijakan pelonggaran FTV rata-rata tingkat marginnya adalah sebesar 5,96%.

## **B. Saran**

Berdasarkan pada kesimpulan yang telah dijelaskan diatas, penelitian ini memeberikan beberapa saran yang perlu diperhatikan:

- a. Bagi pemerintah maupun Bank Indonesia sebagai lembaga yang memiliki wewenang membuat kebijakan FTV diharapkan untuk dapat terus berupaya dalam meningkatkan kinerja pembiayaan maupun kredit di Indonesia sehingga dapat lebih optimal terlebih lagi kondisi perekonomian Indonesia yang saat ini sedang mengalami penurunan akibat Pandemi Covid19 yang belum tahu kapan akan berakhir.
- b. Bagi lembaga perbankan syariah, diharapkan agar lebih meningkatkan kualitas pada setiap produk-produk yang dikeluarkan serta dapat meningkatkan pemasaran bank syariah agar menjadi lebih kompetitif di mata masyarakat.
- c. Bagi penulis selanjutnya diharapkan dapat menambah variabelvariabel lain yang mempengaruhi penyaluran pembiayaan prooperti dengan menggunakan kebijakan FTV yang terbaru sehingga bisa mendapat hasil yang lebih bervariasi dan menyeluruh.

## DAFTAR PUSTAKA

- Aisyah, E. N., & Maharani, M. (2021). Strategi penanganan pembiayaan bermasalah pada UMKM di masa pandemi COVID-19. ... *SENANTIAS: Seminar Nasional ...*, 1(1), 287–296.  
<http://www.openjournal.unpam.ac.id/index.php/Senan/article/view/8206>
- Arief Fitriyanto. (2017). Dampak Kebijakan FTV terhadap Minat Nasabah dalam Mengajukan Pembiayaan KPR. *Dampak Kebijakan FTV Terhadap Minat Nasabah Dalam Mengajukan Pembiayaan KPR*.
- Bakry. (2016). *Pedoman Penulisan Skripsi Hubungan Internasional*. Deepublish.
- Christine S.T Kansil. (2013). *Pokok-Pokok Pengetahuan Hukum Dagang Indonesia*. Sinar Grafika.
- Darman. (2019). *ANALISIS PENERAPAN KEBIJAKAN FINANCING TO VALUE PADA PRODUK KREDIT PEMILIKAN RUMAH SYARIAH (KPRS) DI BANK MUAMALAT BINJAI*. 1(1), 41–57.
- Desika, P. (2019). *PENERAPAN FINANCING TO VALUE (FTV) PADA PEMBIAYAAN KPR IB MUAMALAT (Studi Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Malang)*.
- Diana, A. (2018). Analisis Pengaruh Kebijakan Financing To Value ( Ftv ) Dan Tingkat Margin Terhadap Pembiayaan Properti Bank Syariah Di Indonesia. *UIN Raden Intan*.
- Hidayat, A. (2012). *Tutorial Uji Normalitas Kolmogorov Smirnov dengan SPSS*.  
<https://www.statistikian.com/2012/09/uji-normalitas-dengan-kolmogorov-smirnov-spss.html>
- IBI (Ikatan Bankir Indonesia). (2015). *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah* (p. 10). Gramedia.
- Ilmy, R. M., Negeri, U. I., & Djati, S. G. (2020). *PENGARUH KEBIJAKAN FINANCING TO VALUE ( FTV ) DAN TINGKAT INFLASI TERHADAP PENYALURAN PEMBIAYAAN*.
- Juniwati Ayuningtyas, F., & Purwaning Astuti, I. (2018). Faktor Penentu

- Permintaan Rumah Tinggal Di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. *Jurnal Ekonomi & Studi Pembangunan*, 19(1), 85–90.  
<https://doi.org/10.18196/jesp.19.1.3890>
- Karim, A. A. (2013). *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*. RajaGrafindo Persada.
- Mankiw, N. G. et A. (2014). *Pengantar Ekonomi Mikro. Principle of Economic*. Salemba Empat.
- Muhammad. (2000). *Lembaga - lembaga Keuangan Umat Kontemporer*. UII Press.
- muhammad Rachman Hidayat. (2017). *Kebijakan Financing to Value, Financing to Deposit Ratio dan Pengaruhnya terhadap Pembiayaan Rumah di Jawa Timur Tahun 2013-2015*. 4(April), 9–15.
- Rezzy Eko Caraka. (2011). “*Independent Dummy Variable*.” Statistika Universitas Diponegoro.
- SITANGGANG, L. (2021). Permintaan KPR tahun ini diyakini menggeliat, ini alasannya. *Newssetup.Kontan.Co.Id*.  
<https://newssetup.kontan.co.id/news/permintaan-kpr-tahun-ini-diyakini-menggeliat-ini-alasannya?page=all>
- Siyoto, S. (2015). *Dasar Metodologi Penelitian* (Ayub (ed.); 1st ed.). literasi media publishing.
- SLAMET RISTANTO. (2016). *Jangan Salah Memilih KPR*. Asda Media.
- Soza, K., & Suryani, S. (2020). Mekanisme Kebijakan Financing to Value (FTV) dalam Pembiayaan KPR FLPP (Studi Kasus: Penelitian di Bank BRI Syariah Di Kota Lhokseumawe). ... *of Banking and Financial Technology*, 1(02), 51–57.
- Statistics Indonesia. (2021). Statistik Pertumbuhan Ekonomi Indonesia Triwulan IV-2020. *Www.Bps.Go.Id*, 36, 1–12.  
<https://www.bps.go.id/pressrelease/2020/02/05/1755/ekonomi-indonesia-2019-tumbuh-5-02-persen.html>
- Sugiyono. (2016). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Alfa Beta.
- Sujarweni, W. (2015). *Metodologi Penelitian Bisnis Dan Ekonomi*. Pustaka Baru

Press.

Syaputra, A. A., & Tohirin, A. (2019). Pengaruh kebijakan Financing to Value dan faktor ekonomi terhadap pembiayaan pemilikan rumah di bank syariah. *Cimae*, 2, 207–216.

Usanti, T. P., & Somad, A. (2015). *Transaksi Bank Syariah*. Bumi Aksara.

Yaya, R., Martawireja, A. E., & Abdurrahim, A. (2016). *Akuntansi Perbankan Syariah*. Salemba Empat.

Yuliara, & I Made. (2016). Regresi Linier Sederhana. *Fisika*, 7–41.





## LAMPIRAN

**Lampiran 1: Tabulasi Data Penelitian**

	<b>PERIODE</b>	<b>PEMB. KPR SUBSIDI (Rupiah)</b>	<b>FTV</b>	<b>Tingkat Margin (%)</b>
2020	M1W2	622500000	0	6,27
	M2W1	1834200000	0	6,96
	M2W2	5669751000	0	8,32
	M3W1	130500000	0	5,15
	M3W2	12512100000	0	9,1
	M4W1	397000000	0	6,05
	M5W2	123500000	0	5,15
	M6W1	2040600000	0	7,67
	M6W2	6016050000	0	8,73
	M7W1	1713000000	0	6,13
	M7W2	6279098000	0	8,35
	M8W1	4941844000	0	8,14
	M8W2	9127400000	0	8,97
	M9W1	2031944000	0	7,62
	M9W2	12098500000	0	9,1
	M10W1	2299900000	0	7,24
	M10W2	10547300000	0	8,89
	M11W1	3103300000	0	6,25
M11W2	18256451000	0	9,57	
M12W1	802200000	0	5,37	
2021	M2W1	946900000	0	5,19
	M2W2	9445000000	0	6,79
	M3W1	3361700000	1	6,36
	M3W2	13970830000	1	9,12
	M4W1	6004850000	1	8,23
	M4W2	10900680000	1	8,69
	M5W1	142500000	1	5,15
	M5W2	13876479000	1	9,13
	M6W1	2519426000	1	6,12
	M6W2	8236516000	1	7,47
	M7W1	1831400000	1	6,33
	M7W2	8451087000	1	7,38

M8W1	3913800000	1	6,27
M8W2	6676994000	1	7,16
M9W1	3565695000	1	6,78
M9W2	8651715000	1	7,69
M10W1	11604300000	1	8,86
M10W2	1767404000	1	6,67
M11W1	872900000	1	6,33
M11W2	4217775000	1	7,39

**Ket :**

**FTV**

*0 = Sebelum Kebijakan FTV*

*1 = Sesudah Kebijakan FTV*

**Lampiran 2: Uji Asumsi Klasik**

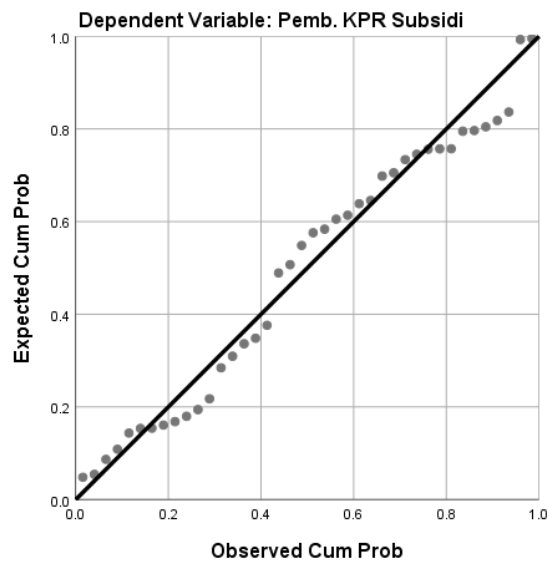
**Hasil Uji Normalitas**

**One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test**

Unstandardized Residual

N		40
Normal Parameters <sup>a,b</sup>	Mean	-.0000013
	Std. Deviation	2386702051.02863200
Most Extreme Differences	Absolute	.107
	Positive	.107
	Negative	-.078
Test Statistic		.107
Asymp. Sig. (2-tailed)		.200 <sup>c,d</sup>

Normal P-P Plot of Regression Standardized Residual



### Hasil Uji Heteroskedastisitas

#### Correlations

		Unstandardized Residual
FTV	Correlation Coefficient	.026
	Sig. (2-tailed)	.873
	N	40
Tingkat Margin	Correlation Coefficient	-.006
	Sig. (2-tailed)	.970
	N	40
Unstandardized Residual	Correlation Coefficient	1.000
	Sig. (2-tailed)	.
	N	40

## Uji Multikolinearitas

### Coefficients<sup>a</sup>

Model	Correlations			Collinearity Statistics	
	Zero-order	Partial	Part	Tolerance	VIF
(Constant)					
FTV	.118	.246	.129	1.000	1.000
Tingkat Margin	.852	.860	.854	1.000	1.000

### Lampiran 3: Uji Hipotesis

#### Persamaan Regresi Linier Berganda

### Coefficients<sup>a</sup>

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients Beta	t	Sig.
	B	Std. Error			
(Constant)	-172983.36006.061	2243120119.164		-7.712	.000
FTV	120255.3897.332	778839621.085	.129	1.544	.131
Tingkat Margin	305262.0521.293	298066036.102	.854	10.241	.000

### Model Summary<sup>b</sup>

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.862 <sup>a</sup>	.743	.729	2450358608.807	1.557

### Hasil Uji T (Parsial)

#### Coefficients<sup>a</sup>

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
(Constant)	-17298336006.061	2243120119.164		-7.712	.000
FTV	1202553897.332	778839621.085	.129	1.544	.131
Tingkat Margin	3052620521.293	298066036.102	.854	10.241	.000

### Hasil Uji F (Simultan)

#### ANOVA<sup>a</sup>

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	64174334772 6212700000. 000	2	32087167386 3106300000. 000	53.441	.000 <sup>b</sup>
	Residual	22215752053 4986200000. 000	37	60042573117 56383200.00 0		
	Total	86390086826 1198800000. 000	39			



## RIWAYAT HIDUP



Penulis dilahirkan di Banyumas pada tanggal 29 September 1999 sebagai anak ketiga dari tiga bersaudara. Saat ini bertempat tinggal di Kecamatan Jatilawang Kabupaten Banyumas Provinsi Jawa Tengah. HP (08882667098). Alamat E-mail [ifahgopret@gmail.com](mailto:ifahgopret@gmail.com). Pendidikan TK ditempuh di TK Pertiwi Tinggarjaya, Pendidikan SD ditempuh di SD N 2 Tinggarjaya lulus pada tahun 2011, Pendidikan SMP ditempuh di MTs Maarif NU 1 Jatilawang lulus pada tahun 2014, Pendidikan SMA ditempuh di SMA N 1 Jatilawang lulus pada tahun 2017. Pendidikan selanjutnya pada tahun 2017 penulis diterima di program studi Ekonomi Islam Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia.

Selama di bangku perkuliahan, penulis aktif menjadi anggota dan pengurus Himpunan Mahasiswa Jurusan bidang Jaringan dan Media. Selain itu juga penulis aktif diberberapa acara sebagai panitia bidang acara dan media.

الجمعة، الأستد الاندو  
الجمعة، الأستد الاندو

