

**PENGARUH KEBIJAKAN FTV, FAKTOR EKONOMI MIKRO
DAN MAKRO TERHADAP PEMBIAYAAN PEMILIKAN
RUMAH BANK UMUM SYARIAH DI INDONESIA PERIODE
2014-2022**

SKRIPSI



Oleh:

**WARIDATUL AFALIA
NIM: 19540057**

**JURUSAN PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG
2023**

**PENGARUH KEBIJAKAN FTV, FAKTOR EKONOMI MIKRO
DAN MAKRO TERHADAP PEMBIAYAAN PEMILIKAN
RUMAH BANK UMUM SYARIAH DI INDONESIA PERIODE
2014-2022**

SKRIPSI

Diajukan kepada:

Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang
untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan dalam Memperoleh
Gelar Sarjana Ekonomi (SE)



Oleh:

WARIDATUL AFALIA

NIM: 19540057

**JURUSAN PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG**

LEMBAR PERSETUJUAN

**PENGARUH KEBIJAKAN FTV, FAKTOR EKONOMI MIKRO
DAN MAKRO TERHADAP PEMBIAYAAN PEMILIKAN
RUMAH BANK UMUM SYARIAH DI INDONESIA PERIODE
2014-2022**

SKRIPSI

Oleh

WARIDATUL AFALIA

NIM : 19540057

Telah Disetujui Pada Tanggal 16 Januari 2023

Dosen Pembimbing,



Esy Nur Aisyah, M.M

NIP. 198609092019032014

LEMBAR PENGESAHAN

PENGARUH KEBIJAKAN FTV, FAKTOR EKONOMI MIKRO DAN MAKRO TERHADAP PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH BANK UMUM SYARIAH DI INDONESIA PERIODE 2014-2022

SKRIPSI

Oleh

WARIDATUL AFALIA

NIM : 19540057

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Dan Dinyatakan Diterima Sebagai Salah Satu Persyaratan
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Perbankan Syariah (S.E.)
Pada 26 Juni 2023

Susunan Dewan Penguji:

- 1 Ketua Penguji
Eko Suprayitno, SE., M.Si., Ph.D
NIP. 197511091999031003
- 2 Anggota Penguji
Tiara Juliana Jaya, M.Si
NIP. 199207082019032020
- 3 Sekretaris Penguji
Esy Nur Aisyah, M.M
NIP. 198609092019032014

Tanda
Tangan



Disahkan Oleh:

Ketua Program Studi,



Yayuk Sri Rahayu, MM
NIP. 197708262008012011

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Waridatul Afalia
NIM : 19540057
Fakultas/Jurusan : Ekonomi/S-1 Perbankan Syariah

Menyatakan bahwa “**Skripsi**” yang saya buat untuk memenuhi persyaratan kelulusan pada Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi Universitas Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul: **PENGARUH KEBIJAKAN FTV, FAKTOR EKONOMI MIKRO DAN MAKRO TERHADAP PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH BANK UMUM SYARIAH DI INDONESIA PERIODE 2014-2022** adalah karya saya sendiri, bukan “**duplikasi**” dari karya orang lain. Selanjutnya apabila saya di kemudian hari ada “**klaim**” dari pihak lain, bukan menjadi tanggung jawab Dosen Pembimbing dan atau pihak Fakultas Ekonomi, tetapi menjadi tanggung jawab saya sendiri.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan tanpa paksaan dari siapapun.

Malang, 23 Juni 2023

Hormat saya,



Waridatul Afalia

NIM 19540057

HALAMAN PERSEMBAHAN

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Alhamdulillah, rasa syukur tiada henti saya persembahkan kepada Allah SWT atas berkah, nikmat dan hidayah-Nya yang tak terhingga, sampai pada titik ini saya bisa menuntaskan tugas akhir saya untuk menyandang gelar Sarjana. Tak lupa pula Sholawat serta salam selalu turunkan pada Nabi Muhammad SAW yang telah menuntun kami umatnya dalam jalan dan ajaran yang benar.

Saya selalu memohon, berdoa dan berserah kepada-Nya untuk selalu dipermudah dalam segala hal kebaikan. Salah satunya, Allah mengizinkan saya untuk menuntaskan skripsi saya dan semoga dapat memberikan manfaat bagi siapapun yang membacanya. Saya mempersembahkan karya ini kepada:

Nenek tersayang, Ibu Liana yang selalu menjadi tempat untuk pulang, yang setia menemani, mendukung dan memberikan doa serta semangat hingga akhir.

Kedua orang tua tercinta, Mama Naimah dan Ayah Syamsul Arifin yang senantiasa memberikan cinta, semangat dan motivasi untuk selalu berjuang melewati tiap langkah kehidupan serta yang tiada henti mendoakan anaknya.

Dosen Pembimbing saya, Ibu Esy Nur Aisyah, MM. yang selalu memberikan bantuan, saran dan mengarahkan saya selama ini hingga skripsi ini selesai.

Mas Nur Holis, yang selalu membantu, mendukung dan menemani saya disetiap progres dalam menyandang gelar Sarjana.

Terimakasih pada keluarga, sahabat dan teman-teman yang telah memberikan dukungan, bantuan dan telah meyakinkan saya dalam setiap langkah.

Tak lupa saya ucapkan banyak terimakasih kepada diri saya sendiri yang senantiasa kuat dan mampu berjuang melewati berbagai lika – liku hingga sampai detik ini.

Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

HALAMAN MOTTO

“Dan barang siapa yang bertakwa kepada Allah, niscaya Allah menjadikan baginya kemudahan dalam urusannya.”

Q.S At – Talaq: 4

Apa yang harus dikerjakan, maka lakukan!
Apa yang pantas didapatkan, perjuangkan!
Jangan berangan dan menunda-nunda!

~Arent. 354

Jalani, Nikmati, Syukuri

~.

KATA PENGANTAR

Segala puji syukur saya haturkan kepada Allah SWT atas limpahan berkah Rahmat dan hidayah-Nya, penulis dapat menyelesaikan penelitian yang berjudul “Pengaruh Kebijakan FTV, Faktor Ekonomi Mikro dan Makro terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah Bank Umum Syariah di Indonesia Periode 2014-2021”

Sholawat serta salam selalu tercurahkan kepada junjungan kita, Nabi Muhammad SAW yang telah membimbing kita dari zaman jahiliyah menuju zaman yang penuh kebaikan.

Dalam penyusunan skripsi ini, tidak sedikit hambatan yang penulis hadapi. Namun penulis menyadari skripsi ini tidak lepas dari bantuan dan bimbingan pihak-pihak terkait, untuk itu penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. M. Zainuddin, MA selaku Rektor Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Bapak Dr. Misbahul Munir, Lc., M.Ei selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Ibu Dr. Yayuk Sri Rahayu., SE., MM., CMA selaku Ketua Prodi Perbankan Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang.
4. Ibu Esy Nur Aisyah, MM. yang selalu memberikan bantuan, saran dan mengarahkan dalam menyelesaikan penyusunan skripsi saya.
5. Bapak Ibu Dosen saya di Program Studi Perbankan Syariah yang telah memberikan ilmu, pengalaman dan pengajaran terbaiknya kepada saya di setiap kesempatan hingga pada akhirnya saya dapat menyandang gelar Sarjana.
6. Nenek tersayang yang senantiasa sabar dan penuh cinta dalam mendidik, menemani, memberi semangat dalam setiap proses.
7. Ayah dan ibu tercinta yang telah dengan sabar dan penuh kasih sayang mendidik, mengarahkan, dan memberikan dukungan.
8. Teruntuk Mas Nur Holis yang telah memberikan makna sabar dan yakin pada tiap proses serta selalu memberikan dukungan dan perhatian selama ini.

9. Sabahat dan teman-teman yang selalu memberikan nasihat, menyalurkan semangat dan mewarnai kehidupan perkuliahan saya.
10. Seluruh teman-teman Perbankan Syariah Angkatan 2019 yang telah hadir dan memberikan semangat selama perkuliahan
11. Ibu kos dan teman-teman kos Potre Koneng De Kost yang telah memberikan kehangatan, semangat dan kebahagiaan saat merantau di Malang.
12. Semua pihak yang terlibat secara langsung maupun tidak langsung yang telah membantu dalam penyelesaian setiap proses penelitian ini yang penulis tidak dapat sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna dan masih banyak kekurangannya serta juga mengingat keterbatasan ilmu yang dimiliki. Oleh karena itu saran dan kritik yang bersifat membangun sangat penulis harapkan untuk menyempurnakan penelitian ini. Penulis berharap semoga penelitian ini dapat bermanfaat bagi semua pihak. Aamiin ya Robbal ‘Alamin...

Malang, 23 Mei 2023

Hormat saya

Waridatul Afalia

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
LEMBAR PERSETUJUAN.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
SURAT PERNYATAAN.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
HALAMAN MOTTO	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
ABSTRAK	xv
<i>ABSTRACT</i>	xvi
المستخلص	xvii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	12
1.3 Tujuan Penelitian	12
1.4 Manfaat Penelitian	13
1.5 Batasan Penelitian	14
BAB II KAJIAN PUSTAKA	15
2.1 Hasil-Hasil Penelitian Terdahulu	15
2.1 Kajian Teoritis	23
2.2.1 Teori Agensi (<i>Agency Theory</i>)	23
2.2.2 Perbankan Syariah	24
2.2.3 Pembiayaan Pemilikan Rumah.....	26
2.2.4 Kebijakan <i>Financing to Value</i> (FTV).....	29
2.2.5 <i>Financing to Deposit Ratio</i> (FDR)	32
2.2.6 <i>Net Performing Financing</i> (NPF).....	33
2.2.7 Produk Domestik Bruto (PDB)	34
2.2.8 Inflasi.....	35
2.2 Hubungan Antar Variabel	36

2.3.1 Hubungan antara Kebijakan <i>Financing to Value</i> (FTV) dan Pembiayaan pemilikan rumah	36
2.3.2 Hubungan antara <i>Financing to Deposit Ratio</i> (FDR) dan Pembiayaan pemilikan rumah	37
2.3.3 Hubungan antara <i>Net Performing Financing</i> (NPF) dan Pembiayaan pemilikan rumah	38
2.3.4 Hubungan antara Produk Domestik Bruto dan Pembiayaan pemilikan rumah	39
2.3.5 Hubungan antara inflasi dan Pembiayaan pemilikan rumah	40
2.3 Kerangka Konseptual	41
2.4 Hipotesis	42
2.4.1 Hubungan Kebijakan FTV terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah ..	42
2.4.2 Hubungan <i>Financing to Deposit Ratio</i> (FDR) terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah.....	43
2.4.3 Hubungan <i>Net Performing Financing</i> (NPF) terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah.....	43
2.4.4 Hubungan Produk Domestik Bruto (PDB) terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah.....	44
2.4.5 Hubungan Inflasi terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah	44
BAB III METODE PENELITIAN.....	46
3.1 Jenis dan Pendekatan Penelitian	46
3.2 Populasi dan Sampel	46
3.3 Data dan Sumber Data	48
3.4 Teknik Pengumpulan Data.....	48
3.5 Definisi Operasional Variabel.....	48
3.6 Analisis Data	51
3.6.1 Uji Stasioneritas Data	53
3.6.2 Uji <i>Optimum Lag</i>	53
3.6.3 Uji Stabilitas VAR.....	54
3.6.4 Uji Kointegrasi	54
3.6.5 Permodelan VAR/VECM.....	54
3.6.6 <i>Impuls Respons Function</i> (IRF).....	55
3.6.7 <i>Variance Decomposition</i> (VD).....	55
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	56
4.1 Hasil Penelitian	56
4.1.1 Gambaran Umum Objek Penelitian.....	56

4.1.2 Uji Stasioneritas.....	57
4.1.3 Uji Optimum Lag	58
4.1.4 Uji Stabilitas VAR.....	59
4.1.5 Uji Kointegrasi	60
4.1.6 Estimasi Model VECM	61
4.1.7 Uji Impuls Response Function (IRF)	63
4.1.8 Uji Variance Decomposition (VD).....	67
4.2 Pembahasan.....	68
4.2.1 Pengaruh Variabel Kebijakan FTV (X1) terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah Bank Umum Syariah.....	68
4.2.2 Pengaruh Variabel FDR (X2) Terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah Bank Umum Syariah.....	70
4.2.3 Pengaruh Variabel NPF (X3) Terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah Bank Umum Syariah.....	71
4.2.4 Pengaruh Variabel PDB (X4) Terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah Bank Umum Syariah.....	72
4.2.5 Pengaruh Variabel Inflasi (X5) Terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah Bank Umum Syariah	73
BAB V PENUTUP.....	75
5.1 Kesimpulan	75
5.2 Saran	75
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Rasio NPF dan FDR pada BUS	6
Tabel 2.1 Ringkasan Penelitian Terdahulu	14
Tabel 3.1 Tabel Pengukuran Variabel	48
Tabel 4.1 Hasil Uji Stasineritas Data	55
Tabel 4.2 Hasil Uji Optimum Lag	56
Tabel 4.3 Hasil Uji Stabilitas VAR	57
Tabel 4.4 Hasil Uji Kointegrasi	58
Tabel 4.5 Hasil Uji VECM Jangka Pendek	59
Tabel 4.6 Hasil Uji VECM Jangka Panjang	60
Tabel 4.7 Hasil Uji VECM <i>Variance Decomposition</i>	65

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Grafik Jumlah Penduduk dan Proporsi Rumah Tangga dengan Status Kepemilikan Rumah Sendiri di Indonesia Tahun 2015-2021	2
Gambar 1.2 Grafik Pembiayaan Rumah Berbasis Syariah Pada Bank Umum Syariah Tahun, Pertumbuhan FDR dan NPF 2014-2020.....	4
Gambar 1.3 Grafik Perkembangan PDB, Inflasi dan Pembiayaan di Indonesia ...	8
Gambar 2.1 Kerangka Konseptual	40
Gambar 3.2 Model VAR dan VECM	50
Gambar 4.1 Respon Pembiayaan Pemilikan Rumah terhadap Kebijakan FTV ..	61
Gambar 4.2 Respon Pembiayaan Pemilikan Rumah terhadap FDR	62
Gambar 4.3 Respon Pembiayaan Pemilikan Rumah terhadap NPF	62
Gambar 4.4 Respon Pembiayaan Pemilikan Rumah terhadap PDB	63
Gambar 4.5 Respon Pembiayaan Pemilikan Rumah terhadap Inflasi	64

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Data Variabel Penelitian
- Lampiran 2 Uji Stasioneritas Data
- Lampiran 3 Uji Optimum Lag
- Lampiran 4 Uji Stabilitas VAR
- Lampiran 5 Uji Kointegrasi
- Lampiran 6 Uji VECM (Jangka Panjang – Jangka Pendek)
- Lampiran 7 Uji IRF
- Lampiran 8 Uji VD
- Lampiran 9 Bukti Bimbingan
- Lampiran 10 Surat Keterangan Bebas Plagiarisme
- Lampiran 11 Hasil Turnitin
- Lampiran 12 Biodata Penelitian

ABSTRAK

Waridatul Afalia. 2023. SKRIPSI. Judul: “Pengaruh Kebijakan FTV, Faktor Ekonomi Mikro dan Makro terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah Bank Umum Syariah di Indonesia Periode 2014-2022”

Pembimbing: Esy Nur Aisyah, MM.

Kata Kunci: Pembiayaan Pemilikan Rumah, Kebijakan FTV, Mikroekonomi, Makroekonomi, *Vector Error Correction Model* (VECM).

Pembiayaan pemilikan rumah memiliki peran penting dalam perekonomian. Pasalnya pembiayaan rumah dapat berpengaruh ganda pada perekonomian karena memiliki dampak rantai panjang. Sehingga akan mendorong sektor lain untuk ikut terlibat yang kemudian akan menumbuhkan perekonomian dalam momentum positif. Dengan demikian perkembangan pembiayaan pemilikan rumah perlu diperhatikan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh Kebijakan FTV, faktor ekonomi mikro dan faktor ekonomi makro terhadap pembiayaan pemilikan rumah Bank Umum Syariah.

Metode dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan melakukan uji *Vector Error Correction Model* (VECM). Penelitian ini menggunakan data sekunder. Adapun teknik pengambilan sampel memakai Teknik *purposive sampling* dengan 99 data Bank Umum Syariah (BUS). Variabel yang digunakan dalam penelitian ini meliputi variabel independen dan variabel dependen. Variabel independen terdiri dari Kebijakan FTV, *Financing Deposit Ratio* (FDR), *Non-Performing Financing* (NPF), Produk Domestik Bruto (PDB) dan Inflasi. Sedangkan variabel dependennya adalah pembiayaan pemilikan rumah.

Penelitian ini menemukan bahwa dalam jangka pendek variabel Kebijakan FTV, FDR, NPF, PDB tidak berpengaruh signifikan terhadap pembiayaan pemilikan rumah. Sementara variabel Inflasi berpengaruh negatif terhadap pembiayaan pemilikan rumah. Dalam jangka panjang variabel Kebijakan FTV, NPF dan PDB tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap pembiayaan pemilikan rumah. Sedangkan variabel FDR dan Inflasi memiliki pengaruh negatif signifikan terhadap pembiayaan pemilikan rumah.

ABSTRACT

Waridatul Afalia. 2023. THESIS. Title: “The Influence of FTV Policy, Micro and Macroeconomic Factors on Home Ownership Financing of Islamic Commercial Banks in Indonesia for the 2014-2022 Period”

Advisor: Esy Nur Aisyah, MM.

Keywords: Home Ownership Financing, FTV Policy, Microeconomics, Macroeconomics, Vector Error Correction Model (VECM).

Home ownership financing has an important role in the economy. This is because home financing can have a double effect on the economy because it has a long chain impact. So that it will encourage other sectors to get involved which will then grow the economy in positive momentum. Thus development Home ownership financing needs attention. This study aims to analyze the effect of the FTV Policy, microeconomic factors and macroeconomic factors on Islamic Commercial Bank housing financing.

The method in this study uses a quantitative approach by conducting tests Vector Error Correction Model (VECM). This study uses secondary data sourced. The sampling technique uses Engineering purposive sampling with 99 Islamic Commercial Bank data. The variables used in this study include independent variables and dependent variables. Independent variables consist of FTV Policy, Financing Deposit Ratio (FDR), Non-Performing Financing (NPF), Gross Domestic Product (GDP) and Inflation. While the dependent variable is home ownership financing.

This study found that in the short term the FTV, FDR, NPF, GDP policy variables did not have a significant effect on housing ownership financing. Meanwhile, the inflation variable has a negative effect on home ownership financing. In the long run the FTV, NPF and GDP policy variables do not have a significant effect on housing financing. While the FDR and inflation variables have a significant negative effect on home ownership financing.

المستخلص

وريدات العفالية. ٢٠٢٣. أطروحة. عنوان: "تأثير سياسة FTV وعوامل الاقتصاد الجزئي والكلبي على تمويل ملكية المنازل للبنوك التجارية الإسلامية في إندونيسيا للفترة ٢٠١٤-٢٠٢٢"

المستشار: MM، Esy Nur Aisyah.

الكلمات الرئيسية: تمويل ملكية المنازل ، سياسة FTV ، الاقتصاد الجزئي ، الاقتصاد الكلي ، نموذج تصحيح الخطأ المتجه (VECM).

تمويل ملكية المنزل دور مهم في الاقتصاد. وذلك لأن التمويل العقاري يمكن أن يكون له تأثير مزدوج على الاقتصاد لأن له تأثير سلسلة طويلة. بحيث يشجع القطاعات الأخرى على المشاركة مما سيؤدي بعد ذلك إلى نمو الاقتصاد في زخم إيجابي. وبالتالي التنمية تمويل ملكية المنازل يحتاج إلى عناية. تهدف هذه الدراسة إلى تحليل تأثير سياسة FTV وعوامل الاقتصاد الجزئي وعوامل الاقتصاد الكلي على تمويل الإسكان للمصارف التجارية الإسلامية.

تستخدم الطريقة في هذه الدراسة نهجًا كميًا بإجراء الاختبارات نموذج تصحيح خطأ المتجه (VECM). تستخدم هذه الدراسة بيانات ثانوية مأخوذة من المواقع الرسمية لإحصاءات البنوك الإسلامية (SPS) ، بنك إندونيسيا (BI) والمكتب المركزي للإحصاء (BPS). تستخدم تقنية أخذ العينات الهندسة/أخذ العينات المهادف مع بيانات ٩٩ البنك التجاري الإسلامي (BUS). تتضمن المتغيرات المستخدمة في هذه الدراسة المتغيرات المستقلة والمتغيرات التابعة. تتكون المتغيرات المستقلة من سياسة FTV ، ونسبة إيداع التمويل (FDR) ، والتمويل غير العامل (NPF) ، والناتج المحلي الإجمالي (GDP) ، والتضخم. بينما المتغير التابع هو تمويل ملكية المنزل.

وجدت هذه الدراسة أن متغيرات سياسة FTV و FDR و NPF و GDP على المدى القصير لم يكن لها تأثير كبير على تمويل ملكية المساكن. وفي الوقت نفسه ، فإن متغير التضخم له تأثير سلبي على تمويل ملكية المنازل. على المدى الطويل ، لا تؤثر متغيرات سياسة FTV و NPF و GDP على تمويل الإسكان بشكل كبير. في حين أن متغيرات FDR والتضخم لها تأثير سلبي كبير على تمويل ملكية المنازل.

BAB I

PENDAHULUAN

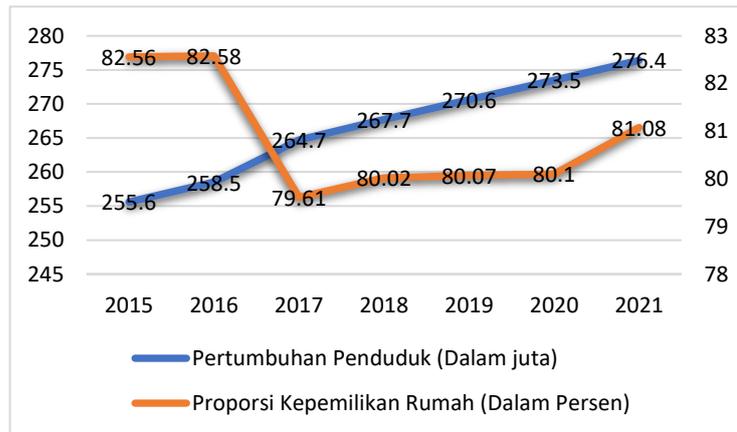
1.1 Latar Belakang

Indonesia terkenal sebagai negara berkembang dengan tingkat kepadatan penduduk terbesar keempat setelah Amerika Serikat, India dan China dengan jumlah penduduk sebesar 276,4 juta jiwa pada tahun 2021 (Papadopoulos, 2022; World Bank, 2022). Jika dibandingkan dengan tahun lalu jumlah penduduk Indonesia meningkat sekitar tiga juta jiwa. Data Statistik pun mencatat rata-rata pertumbuhan penduduk Indonesia mencapai 1,22 persen per tahunnya (BPS, 2022). Adanya pertumbuhan yang meningkat terkait jumlah penduduk tersebut akan berdampak pada peningkatan kebutuhan hidup penduduk Indonesia, salah satu diantaranya adalah kebutuhan akan rumah (Dengah dkk., 2014).

Pengaruh Kebijakan FTV, Faktor Ekonomi Mikro dan Makro Terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah Bank Umum Syariah Di Indonesia Periode 2014-2022

Menurut UU No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, rumah berfungsi sebagai tempat tinggal, hunian dan juga sarana dalam membina rumah tangga. Oleh sebab itu rumah termasuk kebutuhan pokok yang penting untuk dipenuhi oleh masyarakat. Melansir dari Pusat Properti Indonesia menjelaskan bahwa kebutuhan rumah di Indonesia per tahunnya sebanyak 875.000 unit (OJK, 2017). Hal ini jelas bahwa kebutuhan rumah merupakan salah satu faktor terpenting dalam rangka kesejahteraan masyarakat dan menjadi tolak ukur kesejahteraan masyarakat (Meidiana & Marhaeni, 2019). Namun nyatanya tingkat kepemilikan rumah di Indonesia lebih rendah daripada jumlah penduduk yang ada.

Gambar 1.1
Grafik Jumlah Penduduk dan Proporsi Rumah Tangga dengan Proporsi
Kepemilikan Rumah Sendiri di Indonesia Tahun 2015-2021



Sumber: Badan Pusat Statistik (BPS)

Gambar 1.1 menggambarkan kesenjangan antara jumlah penduduk yang kian meningkat dengan proporsi kepemilikan rumah yang berfluktuatif. Di tahun 2015 hingga tahun 2021 jumlah penduduk terus meningkat. Di tahun 2016 jumlah penduduk meningkat mencapai sebesar 258,5 juta jiwa dan meningkat lagi di tahun 2017 sebesar 264,7 juta jiwa dan terus bertambah di tahun 2018 menjadi 267,7 juta jiwa. Kemudian di tahun berikutnya pun meningkat mencapai sebesar 270,6 juta jiwa hingga di tahun 2021 meningkat perlahan mencapai 276,4 juta jiwa. Sementara perkembangan proporsi kepemilikan rumah sendiri pun tidak sejalan dengan jumlah penduduk yang kian meningkat. Di tahun 2016 proporsi kepemilikan rumah hanya tumbuh sebesar 0,02% dengan nilai 82,58%. Di tahun 2017 mengalami penurunan sebesar -2,97% dengan nilai 79,61% dan mulai tumbuh kembali di tahun 2018 dan tahun 2019 sebesar 0,41% dan 0,05 dengan nilai 80,02% dan 80,07%. Namun kembali mengalami penurunan di tahun 2020 sebesar 0,06% dengan nilai 80,01%.

Kesenjangan tersebut tak lain disebabkan karena adanya pandemi COVID-19 yang berdampak di berbagai sisi, baik dari kesehatan, sosial, pendidikan, pelayanan maupun perekonomian. Pihak pemerintah pun telah menangani kondisi tersebut dengan berbagai upaya diantaranya dengan memberlakukan Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) yang berdampak pada menurunnya mobilitas perekonomian (Aisyah & Maharani, 2020). Pembatasan tersebut membuat perusahaan untuk membatasi produksinya sehingga pendapatannya pun menurun yang kemudian berdampak pada pemutusan pekerjaan agar perusahaan dapat bertahan. Hal tersebut mendasari banyaknya pengangguran dan naiknya harga barang yang mengakibatkan daya beli menurun karena adanya ketidakseimbangan antara pendapatan yang terbatas dengan harga yang kian naik. Dengan demikian masyarakat memiliki kecenderungan untuk menahan dananya dan mengurangi konsumsi serta lebih berhati-hati dalam menggunakan uangnya (Prayogo & Sukim, 2021; Eryafdi, 2021). Badan Pusat Statistik mencatat pertumbuhan ekonomi Indonesia di tahun 2020 turun sebesar 2,07% dan kembali menurun pada triwulan pertama tahun 2021 sebesar 0,74% jika daripada periode ditahun lalu (BPS, 2021).

Dalam upaya pemulihan perekonomian akibat pandemi COVID-19, pemerintah memberikan perhatian dengan upaya meluncurkan kebijakan sebagai tindak lanjut sinergi kebijakan Komite Stabilitas Sistem Keuangan (KSSK) dalam Paket Kebijakan Terpadu untuk Peningkatan Pembiayaan Dunia Usaha diantaranya dengan dilonggarkan rasio *Loan to Value* (LTV) atau *Financing to Value* (FTV) kredit atau pembiayaan properti paling maksimum 100% (BI, 2021). Rasio FTV merupakan rasio persentase maksimal pembiayaan yang diperuntukkan kepada nasabah terhadap nilai dari properti atau jaminannya. Dengan demikian tujuan dari FTV ini adalah sebagai ketentuan pemberian pembiayaan kepemilikan rumah yang akan diberikan oleh bank kepada nasabahnya. Kebijakan FTV ini bersifat fleksibel, yang mana dapat diperketat maupun diperlonggarkan. Apabila permintaan pembiayaan kepemilikan rumah meningkat secara signifikan maka kebijakan terkait FTV akan diperketat. Karena hal tersebut dapat mengakibatkan lonjakan harga properti tidak wajar. Beda halnya dengan

pelonggaran kebijakan FTV yang bertujuan untuk menumbuhkan penyaluran dana pembiayaan rumah yang diberikan oleh bank kepada masyarakat agar masyarakat dapat memenuhi kebutuhan tempat tinggalnya serta untuk mendorong berjalannya fungsi intermediasi perbankan dalam penyaluran dananya sehingga perekonomian dapat berjalan pada momentum yang positif (Dianty dkk., 2022; Qudraty & Suriani, 2017).

Perhatian tersebut diberikan pada sektor perekonomian pada sub sektor properti karena eratnya hubungan antara sektor perekonomian dengan sektor lain seperti sektor bangunan yang dapat terhubung langsung dengan 101 sektor perekonomian, bahkan sektor yang paling besar sebagai bahan baku sektor bangunan adalah sektor perdagangan dan sektor-sektor yang berkaitan dengan bahan bangunan mewakili 71,29% dari input yang dibutuhkan sektor bangunan (Ghopur & Gunawan, 2022). Dengan demikian setiap sektor akan saling mempengaruhi dan saling ketergantungan dengan sektor perekonomian. Maka dari itu pemerintah gencar mengembangkan usaha disegala sektor dengan tujuan agar berpengaruh positif dan meningkatkan sektor perekonomian. Salah satunya pada lembaga keuangan, Institusi keuangan memiliki peran yang sangat penting dalam perekonomian suatu negara (Wiwoho, 2014). Bank Umum Syariah (BUS) merupakan lembaga keuangan yang disediakan oleh pemerintah sebagai fasilitas untuk membantu transaksi keuangan yang dibutuhkan masyarakat serta menjadi peran utama dalam perputaran arus uang dalam perekonomian. Salah satu fasilitas yang disediakan oleh perbankan untuk meningkatkan sumber daya guna ekonomi ialah pembiayaan (Aisiyah, 2015). Pembiayaan pemilikan rumah merupakan salah satu jenis pembiayaan konsumtif yang memiliki pengaruh ganda pada perekonomian karena memiliki dampak rantai panjang sehingga akan mendorong sektor lain untuk ikut terlibat. Dengan demikian, diberlakukannya kebijakan pelonggaran FTV diharapkan dapat menggerakkan perekonomian ditengah adanya pandemi COVID-19.

Disamping itu, penting untuk memperhatikan kualitas pembiayaan dalam penyaluran pembiayaan kepemilikan rumah. Hal ini dapat terlihat melalui indikator *Net Performing Financing* (NPF). NPF berfungsi untuk melihat sejauh

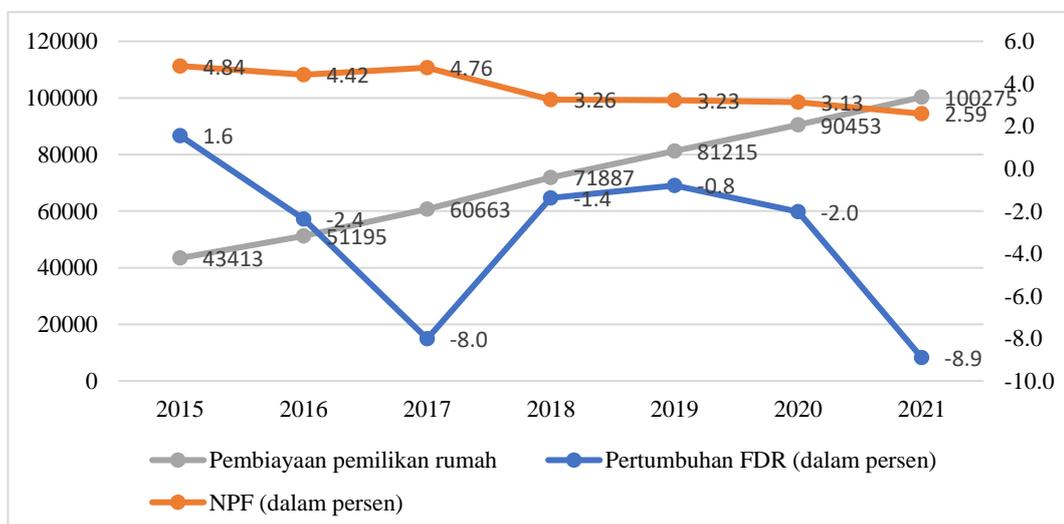
mana risiko pembiayaan yang dihadapi oleh bank. Nilai NPF yang meningkat menunjukkan bahwa terjadinya kualitas pembiayaan yang buruk atau disebut sebagai risiko pembiayaan. Semakin tinggi nilai NPF menggambarkan bahwa kualitas pembiayaan tersebut buruk dan risiko pembiayaan yang dihadapi oleh bank akan semakin tinggi, Namun jika nilai NPF rendah menandakan bahwa bank memiliki kualitas pembiayaan yang baik dan risiko pembiayaan yang rendah sehingga bank dapat lebih massif lagi untuk menyalurkan dananya (Taswan, 2010; Mujaddid & Wulandari, 2017; Suhadi & Inaroh, 2018; Priyadi dkk., 2021). Jika suatu perbankan syariah melakukan pembiayaan yang massif tanpa memperhatikan nilai risiko dari pembiayaan yang ada, maka akan menjadi bumerang dan kegagalan bagi perbankan syariah itu sendiri. Seperti halnya peristiwa *Subprime Mortgage* yang diakibatkan dari kelalaian atas penilaian risiko kredit sehingga menyebabkan kegagalan pembayaran kredit rumah yang amat fantastis dan mempersulit *sector financial* serta mampu mengguncang perekonomian dari negara *super power*, Amerika Serikat (Sihono, 2012). Dengan demikian suatu perbankan harus berhati-hati dalam mengelola dan menggelontorkan pembiayaannya terutama pembiayaan pemilikan rumah yang memiliki pengaruh berantai agar terhindar dari guncangan *financial*.

Hal lain yang perlu bank perhatikan saat menyalurkan pembiayaan adalah seberapa besar dana yang dihimpun agar dapat mengalokasikan dana pembiayaan secara optimal tanpa mengganggu likuiditas bank. Dana yang dihimpun tersebut akan digunakan untuk disalurkan dalam bentuk pembiayaan. Dalam hal ini bank harus mengetahui kemampuannya untuk memberikan dananya sebagai pembiayaan kepada debitur (Hasyim, 2016). Hal tersebut tercermin pada *Financing Deposit Ratio* (FDR). FDR merupakan rasio yang bertujuan untuk mengetahui sejauh mana bank dapat memenuhi permintaan pembiayaan dengan mengimbangi kewajibannya dalam menyediakan dana apabila pemilik dana mengambil dananya (Suwiknyo, 2010). Dengan demikian, semakin rendah nilai FDR menandakan bahwa fungsi intermediasi bank tersebut buruk dan pembiayaan yang disalurkan akan menurun termasuk pembiayaan pemilikan rumah. Sebaliknya, semakin tinggi nilai FDR juga mengindikasikan likuiditas yang

menurun karena banyak dana yang diberikan untuk pembiayaan termasuk pembiayaan pemilikan rumah. Kondisi perbankan yang semakin likuid menunjukkan bahwa terdapat banyak dana yang tidak digunakan, sehingga peluang bagi bank untuk meningkatkan penerimaan menjadi lebih rendah. Akibatnya, fungsi intermediasi bank tidak dapat terlaksana dengan optimal. (Suryani, 2012; Utami & Muslikhati, 2019; Somantri & Sukmana, 2020; Wenten & Nadi, 2021).

Kedua indikator tersebut yaitu NPF dan FDR perlu diperhatikan dalam menyalurkan pembiayaan pemilikan rumah agar penyaluran pembiayaan tersebut dapat berjalan dengan optimal dan terhindar dari risiko pembiayaan yang dapat menjadi guncangan *financial* (Qoyum & Fauziyyah, 2018; Sihono, 2012). Bank Syariah dapat mengontrol kedua indikator tersebut dengan melakukan prinsip kehati-hatian (Aisyah & Maharani, 2020). Sehingga indikator NPF dan FDR merupakan bagian dari faktor ekonomi mikro bank syariah. Dimana ekonomi mikro menangani hal-hal yang berkaitan dengan kondisi satuan individual (Arif & Amalia, 2010), hal ini dapat diartikan bahwa faktor ekonomi mikro berhubungan dengan kondisi internal suatu entitas atau biasa disebut dengan faktor internal bank syariah. Sehingga penting bagi bank syariah untuk memperhatikan kedua indikator tersebut agar pembiayaan pemilikan rumah dapat berjalan dengan optimal terlebih lagi pada kondisi pandemi COVID-19.

Gambar 1.2
Grafik Pembiayaan Rumah Berbasis Syariah Pada Bank Umum
Syariah Tahun, Pertumbuhan FDR dan NPF 2015-2021



Sumber: Statistik Perbankan Syariah (SPS)

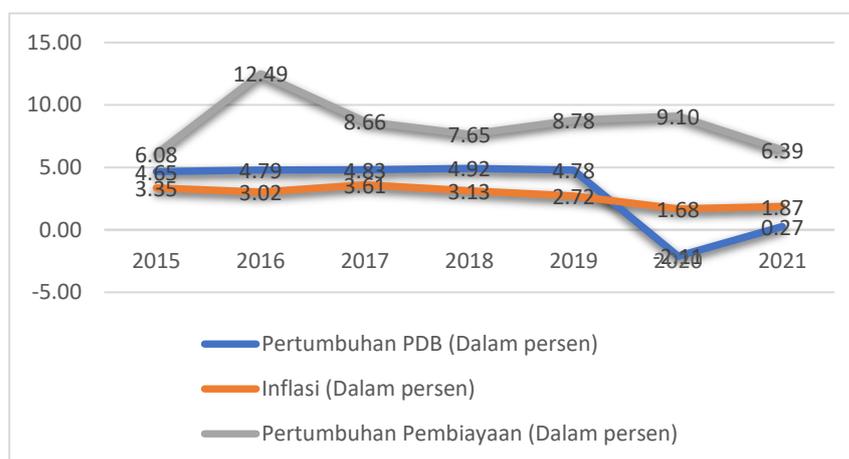
Pada keadaan pandemi COVID-19 pembiayaan pemilikan rumah yang disalurkan oleh Bank Umum syariah mengalami peningkatan. Hal ini tentunya menggambarkan perkembangan yang baik. Namun jika nilai pembiayaan yang terus meningkat tanpa diimbangi dengan kinerja dan kondisi ekonomi yang baik akan mendatangkan malapetaka bagi perbankan syariah itu sendiri. Dari gambar 1.2 menjelaskan bahwa pembiayaan pemilikan rumah mengalami tren positif disetiap tahunnya. Meskipun pembiayaan pemilikan rumah kian meningkat ditiap tahunnya, namun nilai NPF mengalami penurunan. Dengan kata lain, pembiayaan memiliki tingkat risiko yang rendah. Artinya, bank memiliki kesempatan untuk terus menyalurkan dananya sebagai pembiayaan terutama pembiayaan pemilikan rumah. Disisi lain, nilai FDR mengalami perkembangan yang berfluktuatif namun cenderung menurun. Hal ini menandakan bahwa Bank Umum Syariah kurang maksimal dalam melakukan fungsi intermediasinya sehingga banyak dana yang menganggur. Dengan demikian ketika nilai NPF suatu bank rendah, maka bank tersebut memiliki kesempatan untuk terus melakukan penyaluran dananya, namun tak sejalan dengan nilai FDR yang mengindikasikan bahwa Bank Umum Syariah masih terdapat sejumlah dana yang menganggur atau tidak teralokasikan dengan optimal. Hal ini menunjukkan bahwa BUS sebagai Lembaga intermediasi masih belum mencapai titik maksimal dalam penyaluran dananya.

Faktor lain yang mempengaruhi pembiayaan pemilikan rumah ialah berasal dari faktor ekonomi makro. Kondisi ekonomi makro memiliki pengaruh penting bagi keberlangsungan pembiayaan seperti inflasi dan PDB (Ichsan & Akhiroh, 2018). Pertumbuhan PDB berkaitan erat dengan pembiayaan. Pertumbuhan PDB yang sehat dan stabil mencerminkan pendapatan per kapita masyarakat yang stabil pula sehingga akan memicu daya beli masyarakat yang akan menimbulkan tingginya permintaan barang dan jasa terhadap suatu produk perusahaan, kemudian akan mendorong peningkatan produksi suatu produk yang pada akhirnya untuk memenuhi permintaan tersebut perusahaan membutuhkan tambahan modal. Maka dari sinilah terjadi peningkatan terhadap permintaan pembiayaan perbankan dan begitu sebaliknya apabila kondisi perekonomian tidak

stabil atau melemah maka masyarakat dengan sendirinya akan mengurangi tingkat konsumsinya yang kemudian berdampak pada turunnya permintaan pembiayaan. Singkatnya, ketika ekonomi tumbuh, permintaan pembiayaan cenderung meningkat karena banyak individu atau bisnis yang berencana untuk memperluas usaha, berinvestasi, atau membeli properti. Namun, jika pertumbuhan ekonomi melambat, permintaan pembiayaan dapat menurun karena ketidakpastian dan penurunan kepercayaan pelaku ekonomi (Putri, 2020).

Selain PDB, inflasi juga memiliki dampak terhadap pembiayaan kepemilikan rumah. Kenaikan inflasi dapat menyebabkan ketidakpastian ekonomi yang membuat masyarakat lebih cenderung menggunakan uang atau dana mereka untuk konsumsi seiring dengan meningkatnya harga-harga. Di kondisi pandemi COVID-19, harga dan jasa yang melambung tinggi disertai dengan pendapatan masyarakat yang terbatas atau bahkan tidak memiliki pendapatan akan menyebabkan masyarakat tidak memiliki sisa dana yang dapat disimpan. Sehingga perputaran uang semakin cepat dan akan menimbulkan nilai uang yang rendah. Begitu pula jika inflasi menurun bahkan sampai deflasi akan berakibat pada menurunnya daya beli karena produsen dalam memproduksi permintaan produk tidak dapat menutupi biaya operasionalnya dikarenakan harga produk terlalu rendah sehingga penawaran produk akan terbatas. Hal ini tentunya akan mengakibatkan daya beli melemah yang kemudian menyebabkan permintaan pembiayaan menurun serta berdampak pada pelesuhan perekonomian. Inflasi yang meningkat juga mengakibatkan bank menjadi lebih berhati-hati dalam penyaluran dananya sehingga akan menghambat proses penyaluran dana. Sederhananya, inflasi yang tinggi dapat mengurangi daya beli masyarakat, sehingga mempengaruhi kemampuan mereka dalam membayar angsuran atau memperoleh pembiayaan. Selain itu, inflasi yang tinggi juga dapat meningkatkan risiko pembiayaan, karena nilai uang yang diterima oleh bank mengalami penurunan seiring waktu. (Dermawi, 2012; Dewi, 2016).

Gambar 1.3
Grafik Perkembangan PDB, Inflasi dan Pembiayaan di Indonesia
Tahun 2015-2022



Sumber: Statistik Perbankan Syariah

Dari gambar 1.3 menggambarkan bahwa nilai pertumbuhan PDB yang kian berfluktuatif. Pada tahun 2015 hingga 2018 perkembangan PDB yang kian naik. Namun ditahun 2019 dan 2020 menurun 4,78% bahkan hingga minus 2,11%. Begitu pun inflasi dari tahun 2017-2020 mengalami penurunan dan ditahun 2021 mulai meningkat. Sedangkan perkembangan pembiayaan ditahun 2016-2018 kian menurun, kemudian ditahun 2019-2020 meningkat. Namun ditahun 2021 pembiayaan mengalami penurunan. Dari adanya fluktuasi perkembangan nilai PDB dan inflasi tentu akan mempengaruhi pembiayaan yang disalurkan kepada masyarakat. Jika dilihat dari tahun 2016-2018 nilai PDB perlahan tumbuh, namun dibarengi dengan nilai pembiayaan yang kian menurun dan juga nilai inflasi yang naik. Begitu pula pada tahun 2018-2020 nilai PDB menurun namun nilai pembiayaan mengalami kenaikan. Hal tersebut merupakan fenomena yang tidak menggambarkan seperti apa yang dijelaskan oleh teori-teori sebelumnya. Dimana jika nilai PDB naik maka akan menaikkan jumlah pembiayaan pemilikan rumah karena PDB memiliki hubungan positif terhadap pembiayaan pemilikan rumah

Beberapa penelitian terdahulu pun menyimpulkan hasil yang kurang konsisten. Penelitian dari Ganthari & Syafrii (2018) menyatakan bahwa variabel LTV/FTV dapat berpengaruh secara signifikan terhadap penyaluran kredit

kepemilikan rumah. Diketahui pada tahun penelitian tersebut mengalami pelonggaran kebijakan LTV/FTV. Begitu pula dengan penelitian dari Dwianingrum (2014) yang menyatakan bahwa dengan adanya kebijakan LTV dapat memperlambat permintaan kredit kepemilikan rumah. Diketahui pada tahun penelitian tersebut mengalami pengetatan kebijakan LTV/FTV. Namun berbeda dengan penelitian dari Morgan dkk. (2015) menyatakan bahwa terdapat korelasi negatif terhadap LTV terhadap pinjaman hipotek dan juga penelitian Muthia (2019) yang menyatakan bahwa kebijakan LTV belum bisa mengendalikan kredit kepemilikan rumah di Indonesia.

Penelitian terdahulu mengenai variabel FDR dan NPF pun masih mendapatkan hasil yang inkonsisten. Penelitian dari Astuty & Nurjunah (2018) menyatakan bahwa variabel FDR dan NPF secara parsial tidak memiliki pengaruh secara signifikan terhadap pembiayaan KPR syariah perbankan syariah di Indonesia dan Malaysia serta secara bersamaan kedua variabel tersebut berpengaruh signifikan terhadap pembiayaan KPR syariah perbankan syariah di Indonesia dan Malaysia. Begitu pula dengan penelitian Astuty & Nurjunah (2018) dan Zulaecha & Yulistiana (2020) menyatakan bahwa variabel NPF tidak berpengaruh terhadap permintaan kredit kepemilikan rumah baik sebelum maupun sesudah adanya kebijakan LTV. Berbeda dengan penelitian Syaputra & Tohirin (2019) yang menemukan bahwa variabel NPF memiliki pengaruh signifikan terhadap permintaan pembiayaan pemilikan rumah. Penelitian dari Qudraty & Suriani (2017) dan Handoko dkk. (2021) menyatakan bahwa variabel FDR berpengaruh terhadap penyaluran kredit di Indonesia.

Sama halnya dengan variabel lainnya, penelitian dengan variabel PDB dan Inflasi menyatakan hasil yang kurang konsisten. Penelitian dari Siagian (2017) menyatakan bahwa PDB secara parsial berpengaruh secara signifikan terhadap permintaan kredit kepemilikan rumah pada Bank BTN di Indonesia. Begitu pula dengan penelitian Shkvarchuk & Slav'yuk (2021) yang menyatakan bahwa PDB merupakan faktor utama yang mempengaruhi keputusan peminjaman rumah tangga di Ukraina. berbeda dengan penelitian dari Dewi (2016) yang menyatakan bahwa inflasi tidak berpengaruh signifikan terhadap permintaan kredit

kepemilikan rumah. Begitu juga dengan penelitian dari Widuri & Fajariah (2019) dan Arianti & Abdullah (2021) yang menyatakan bahwa inflasi memiliki hubungan negatif yang signifikan terhadap pembiayaan Bank Umum Syariah di Indonesia.

Berbagai fenomena yang terjadi pada seluruh variabel dalam setiap periode, serta inkonsistensi yang terdapat dalam penelitian sebelumnya, telah membangkitkan minat peneliti untuk melanjutkan penelitian lebih lanjut. Dalam penelitian ini akan digunakan data yang lebih beragam dengan tahun penelitian yang berbeda. Selain itu, variabel yang diteliti juga akan berbeda, begitu pula dengan rumusan masalah yang diajukan. Peneliti menggunakan variabel kebijakan FTV, FDR, NPF, PDB dan Inflasi selaku variabel independennya dan total pembiayaan pemilikan rumah selaku variabel dependennya dengan periode penelitian delapan tahun yakni mulai dari tahun 2014 hingga tahun 2022. Mengacu pada uraian latar belakang yang telah dijelaskan, maka peneliti memilih judul **“Pengaruh Kebijakan FTV, Faktor Ekonomi Mikro dan Makro Terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah Bank Umum Syariah di Indonesia Periode 2014-2022”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan pemaparan latar belakang serta berbagai fenomena yang ditemukan, maka dirumuskan permasalahan yang akan diteliti oleh peneliti adalah:

1. Apakah kebijakan FTV berpengaruh terhadap pembiayaan pemilikan rumah Bank Umum Syariah pada tahun 2014-2022?
2. Apakah FDR berpengaruh terhadap pembiayaan pemilikan rumah Bank Umum Syariah pada tahun 2014-2022?
3. Apakah NPF berpengaruh terhadap pembiayaan pemilikan rumah Bank Umum Syariah pada tahun 2014-2022?
4. Apakah PDB berpengaruh terhadap pembiayaan pemilikan rumah Bank Umum Syariah pada tahun 2014-2022?
5. Apakah Inflasi berpengaruh terhadap pembiayaan pemilikan rumah Bank Umum Syariah pada tahun 2014-2022?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan yang ada, penelitian ini memiliki tujuan yang meliputi hal-hal berikut:

1. Untuk mengetahui pengaruh kebijakan FTV terhadap pembiayaan pemilikan rumah Bank Umum Syariah pada tahun 2014-2022
2. Untuk mengetahui pengaruh FDR terhadap pembiayaan pemilikan rumah Bank Syariah pada tahun 2014-2022
3. Untuk mengetahui pengaruh NPF terhadap pembiayaan pemilikan rumah Bank Umum Syariah pada tahun 2014-2022
4. Untuk mengetahui pengaruh PDB terhadap pembiayaan pemilikan rumah Bank Umum Syariah pada tahun 2014-2022
5. Untuk mengetahui pengaruh Inflasi terhadap pembiayaan pemilikan rumah Bank Umum Syariah pada tahun 2014-2022

1.4 Manfaat Penelitian

Diharapkan hasil dari penelitian ini dapat menyediakan informasi yang komprehensif dan memberikan kontribusi baik berdasarkan aspek teoritis maupun praktis:

1. Dari segi teoritis
 - a. Mendeskripsikan pengaruh kebijakan FTV, FDR, NPF, PDB dan Inflasi terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah Bank Umum Syariah di Indonesia
 - b. Memperkuat penelitian sebelumnya yang meneliti pengaruh kebijakan FTV, FDR, NPF, PDB dan Inflasi terhadap pembiayaan pemilikan rumah Bank Umum Syariah di Indonesia
 - c. Sebagai penambah referensi dan informasi yang berkaitan dengan kebijakan FTV, FDR, NPF, Inflasi terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah Bank Umum Syariah di Indonesia

2. Dari segi praktis

- a. Bagi Peneliti

Penelitian ini diharapkan dapat menambah ilmu dan wawasan peneliti khususnya dalam hal kebijakan FTV, FDR, NPF, PDB, Inflasi dan pembiayaan pemilikan rumah serta dapat dianggap sebagai latihan dalam menerapkan ilmu yang telah dipelajari

- b. Bagi Akademisi

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dan bernilai lebih bagi perkembangan pengetahuan dan dapat dijadikan sebagai referensi serta sebagai acuan untuk penelitian yang akan datang

- c. Bagi Perbankan Syariah

Penelitian ini diharapkan sebagai bentuk pertimbangan dalam pengambilan keputusan khususnya dalam bidang pembiayaan pemilikan rumah pada Perbankan Syariah

1.5 Batasan Penelitian

Pembahasan dalam penelitian ini berfokus pada pengaruh kebijakan FTV dan Faktor Ekonomi Terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah Perbankan Syariah Pada Periode 2014-2021 dengan adanya Batasan sebagai berikut:

- a. Penelitian ini fokus pada Bank Umum Syariah (BUS) sebagai objek penelitian.
- b. Data keuangan yang dimanfaatkan dalam penelitian ini diperoleh dari Statistik Perbankan Syariah (SPS) yang disajikan secara bulanan
- c. Periode yang diteliti dalam penelitian ini mulai dari tahun 2014 hingga 2022

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

2.1 Hasil-Hasil Penelitian Terdahulu

Dilakukannya sebuah penelitian memerlukan suatu panduan dan sokongan dari hasil penelitian sebelumnya yang berkaitan dan relevan sebagai penguat dengan penelitian yang sedang dikerjakan. Peneliti telah menghimpun beberapa penelitian sebelumnya yang dianggap relevan dengan penelitian yang sedang dilakukan. Adapun beberapa penelitian terdahulu yang berkaitan dengan penelitian yang sedang dikerjakan sebagai berikut:

Tabel 2.1
Ringkasan Penelitian Terdahulu

No	Nama, Tahun, Judul Penelitian	Fokus Penelitian	Metode	Hasil
1	(Dwianingrum, 2014) "Determinasi Tingkat Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (Periode Setelah Kebijakan LTV)"	Untuk mengetahui bagaimana pengaruh kebijakan LTV dalam menentukan seberapa jumlah KPR yang akan disalurkan, serta mengetahui variabel apa yang mendominasi untuk mempengaruhi bank dalam menentukan jumlah KPR. Variabel yang digunakan meliputi DPK, CAR, NPL, LDR, ROA,	Regresi Data Panel	Variabel DPK, LDR berpengaruh positif yang signifikan terhadap jumlah penyaluran KPR. Variabel CAR, NPL, ROA, BOPO dan BI Rate memiliki pengaruh yang tidak signifikan terhadap penyaluran kredit KPR. Variabel Kebijakan LTV memperlambat jumlah penyaluran KPR.

		BOPO dan BI Rate.		
2	(Morgan dkk., 2015) " <i>Loan-to-Value Policy as a Macprudential Tool: The Case of Residential Mortgage Loans in Asia</i> "	Untuk menganalisis kebijakan LTV, indeks harga saham, PDB, harga rumah, dan nilai tukar terhadap kredit hipotek (property) di Irlandia pada tahun 2014	<i>Traditional regression analysis based on MM-estimator (Method Of Moment)</i>	Variabel dummy LTV, Variabel indeks harga saham, PDB, harga rumah, dan nilai tukar secara statistik signifikan dan berkorelasi positif dengan pinjaman hipotek. Estimasi kuat-ke-outlier menunjukkan bahwa ekonomi dengan kebijakan LTV telah memperluas pinjaman hipotek perumahan sebesar 6,7% per tahun, sementara ekonomi non-LTV telah berkembang sebesar 14,6%, yang menunjukkan bahwa kebijakan LTV telah efektif.
3	(Dewi, 2016) "Analisis Permintaan Kredit Pemilikan Rumah"	Untuk mengetahui variabel yang berpengaruh terhadap permintaan KPR pada periode 2008-2015. dengan variabel prediktor suku bunga dasar kredit, inflasi, pertumbuhan perekonomian, kebijakan LTV dan variabel terikat permintaan KPR	Regresi berganda dengan metode ordinary least square (OLS)	Secara parsial variabel suku bunga dasar KPR memiliki pengaruh negative yang signifikan terhadap permintaan KPR. Variabel inflasi dan LTV tidak berpengaruh signifikan terhadap permintaan KPR. Pertumbuhan ekonomi memiliki pengaruh positif yang signifikan terhadap permintaan KPR

4	(Fahlevi, 2016) "Analisis Pengaruh BI Rate, DPK dan NPF terhadap Produk Pembiayaan dengan Akad Murabahah pada Bank Syariah di Indonesia"	Untuk menguji pengaruh BI rate, DPK, NPF terhadap produk pembiayaan dengan akad murabahah	Regresi Linier Berganda	Secara bersamaan variabel BI rate, DPK dan NPF berpengaruh terhadap pertumbuhan pembiayaan produk murabahah. Secara parsial variabel Bi rate dan NPF berpengaruh negatif signifikan terhadap pertumbuhan pembiayaan produk murabahah.
5	(Siagian, 2017)d"Analisis Pengaruh Suku Bunga Dan Produk Domestik Bruto Terhadap Permintaan Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Tabungan Negara Di Indonesia Tahun 2001-2014"	Untuk mengkaji bagaimana pengaruh dari suku bunga dan PDB dari Permintaan KPR di Bank Tabungan Negara periode Tahun 2001-2014	Regresi Linier Berganda	Secara parsial variabel suku bunga memiliki pengaruh negative yang signifikan terhadap permintaan kredit pemilikan rumah pada Bank BTN dan variabel PDB memiliki pengaruh positif yang signifikan terhadap permintaan kredit pemilikan rumah pada Bank BTN. Dan secara bersamaan variabel suku bunga dan PDB memiliki pengaruh terhadap permintaan kredit pemilikan rumah pada Bank BTN.
6	(Astuty & Nurjunah, 2018) "Analisis Pengaruh FDR, NPF, Suku Bunga Dan <i>Bank Size</i> , Terhadap Pembiayaan KPR Syariah (Studi Kasus Pada Bank Umum Syariah di Indonesia dan	Analisis Pengaruh FDR, NPF, Suku Bunga dan Ukuran Bank Terhadap Pembiayaan KPR Syariah pada Bank Umum Syariah di Indonesia dan Malaysia periode 2010-2016	Regresi Data Panel	Variabel FDR dan NPF secara bersamaan berpengaruh terhadap pembiayaan KPR Syariah perbankan syariah di Indonesia dan Malaysia pada periode 2010-2016. FDR dan NPF secara parsial tidak berpengaruh secara signifikan terhadap pembiayaan KPR Syariah perbankan

	Malaysia Periode 2010- 2016)"			syariah di Indonesia dan Malaysia pada periode 2010-2016
7	(Alam dkk., 2019) " <i>Digging Deeper— Evidence on the Effects of Macroprudential Policies from a New Database</i> "	Untuk menganalisis kebijakan makroprudensial (LTV) terhadap pinjaman rumah tangga di 134 negara dari Januari 1990 hingga Desember 2016	<i>Propensity score- based method</i>	LTV memiliki efek yang signifikan secara ekonomi dan nonlinier. Pengetatan LTV berdampak pada penurunan tingkat pinjaman.
8	(Siravati, 2018) "Dampak Kebijakan Loan to Value dan Variabel Makroekonomi terhadap Permintaan Kredit Pemilikan Rumah"	Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh suku bunga kredit, inflasi, pertumbuhan ekonomi, LDR, LTV terhadap permintaan kredit pemilikan rumah di Jawa Tengah	Regresi Linier Berganda	Secara bersamaan, variabel suku bunga dasar kredit, inflasi, pertumbuhan ekonomi, LDR dan LTV berpengaruh signifikan terhadap permintaan kredit pemilikan rumah di Jawa Tengah. Secara parsial, variabel suku bunga kredit, inflasi berpengaruh negatif yang signifikan terhadap permintaan kredit pemilikan rumah di Jawa Tengah. Variabel pertumbuhan ekonomi, LDR berpengaruh positif yang signifikan. Variabel LTV berpengaruh negatif dan signifikan

9	(Hidayat & Herianingrum, 2019) "Kebijakan FTV, FDR dan Pengaruhnya Terhadap Pembiayaan Rumah Di Jawa Timur Tahun 2013-2015"	Untuk mengetahui pengaruh kebijakan FTV dan FDR terhadap pembiayaan rumah di Jawa Timur	Regresi Linier Berganda	kebijakan FTV dan FDR berpengaruh signifikan terhadap pembiayaan rumah di Jawa Timur
10	(Qoyum & Fauziyyah, 2018) " <i>In Search for Islamic Macroeprudential Policy in Indonesia: The Case of Financing to Value (FTV) and Property Financing</i> "	Untuk mengetahui pengaruh kebijakan FTV, inflasi, BI rate, FDR, indeks produksi industri terhadap pembiayaan properti	VECM	Kebijakan FTV dan inflasi berpengaruh negatif terhadap peningkatan pembiayaan properti sedangkan IPI dan FDR berpengaruh positif terhadap pembiayaan properti
11	(Zulaecha & Yulistiana, 2020) "Pengaruh Capital Adequacy Ratio, Dana Pihak Ketiga, Financing To Deposit Ratio, Dan Non Performing Financing Terhadap Pembiayaan Murabahah"	Untuk mengetahui pengaruh CAR, DPK, FDR dan NPF terhadap pembiayaan Murabahah	Regresi Data Panel	CAR, FDR dan NPF tidak berpengaruh terhadap pembiayaan murabahah, DPK berpengaruh positif terhadap pembiayaan murabahah.
12	(Widuri & Fajariah, 2019) "Pengaruh Inflasi dan Kinerja Keuangan Perusahaan terhadap	Untuk mengetahui variabel moneter (Inflasi) dan variabel kinerja keuangan (FDR, NPF, CAR,	Regresi Linier Berganda	Secara parsial, variabel inflasi, FDR, NPF berpengaruh negatif signifikan terhadap pembiayaan Bank Umum Syariah. Sedangkan variabel ROA, CAR

	Pembiayaan Bank Umum Syariah"	ROA) terhadap pembiayaan Bank Umum Syariah		berpengaruh negatif tidak signifikan terhadap pembiayaan Bank Umum Syariah. Secara bersamaan variabel inflasi, FDR, NPF, ROA dan CAR berpengaruh signifikan terhadap pembiayaan Bank Umum Syariah
13	(Nafiah dkk., 2020) "Pengaruh CAR, NPF dan FDR Terhadap Pembiayaan Murabahah pada Bank Umum Syariah di Indonesia (Studi Kasus pada Bank Mandiri Syariah, Bank BNI Syariah dan Bank BRI Syariah Triwulan I-IV Tahun 2015-2019)"	untuk mengetahui pengaruh dari CAR, NPF, FDR terhadap pembiayaan murabahah pada Bank Umum Syariah	Regresi Linier Berganda	Secara parsial variabel CAR, NPF, FDR berpengaruh negatif yang signifikan terhadap pembiayaan murabahah. Secara bersamaan variabel CAR, NPF, FDR berpengaruh terhadap pembiayaan murabahah.
14	(Africa, 2020) "Determinasi Pembiayaan Murabahah Berbasis Analisis Resiko Pada Bank Umum Syariah di Indonesia"	Untuk menganalisa faktor yang mempengaruhi pembiayaan murabahah berdasarkan rasio risiko pembiayaan (NPF), risiko operasional (BOPO), risiko likuiditas (FDR)	Regresi Linier Berganda	NPF berpengaruh negatif terhadap pembiayaan murabahah, FDR berpengaruh positif terhadap pembiayaan murabahah dan Bopo tidak mempengaruhi pembiayaan murabahah.

15	(Ayuningtyas, 2022) " <i>The Preferences For Housing Loan Demand In Indonesia Before And After The Loan-To-Value Policy Change</i> "	Menganalisis dampak simpanan, suku bunga kredit, NPL sektor properti, dan jumlah KPR sebelum dan sesudah revisi kebijakan LTV	Uji <i>Paired t-test</i> , uji <i>Wilcoxon signed-rank test</i> , dan regresi linier berganda	Terdapat perbedaan antara tabungan, suku bunga pinjaman, NPL sektor properti, dan jumlah KPR sebelum dan sesudah perubahan kebijakan LTV. Tabungan dan NPL di sektor properti tidak berpengaruh terhadap permintaan KPR. Suku bunga dan LTV berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan KPR.
16	(Nurpita & Oktavia, 2021) "Analisis Hubungan Jumlah Penduduk, Pertumbuhan Ekonomi Dan Inflasi Terhadap Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dan Kredit Pemilikan Apartemen (KPA)"	Menganalisis kondisi perkembangan KPR dan KPA, dan menganalisis hubungan jumlah penduduk, pertumbuhan ekonomi dan inflasi terhadap KPR dan KPA di Indonesia	Statistika deskriptif dan Korelasi	Pertumbuhan kredit untuk jenis KPR dan KPA di Indonesia mengalami perlambatan hingga akhir tahun 2019, yang menunjukkan kondisi lesunya bisnis properti di Indonesia pada tahun tersebut. Jumlah Penduduk memiliki hubungan yang positif dan signifikan dengan KPR dan KPA. Pertumbuhan Ekonomi memiliki hubungan negatif dan signifikan dengan variabel KPR dan KPA. Variabel inflasi dengan KPR dan KPA tidak terdapat hubungan/korelasi.

17	(Wenten & Nadi, 2021a) "Analisis Pengaruh Kebijakan Loan To Value, Non Performing Loan, Loan To Deposit Ratio Dan Suku Bunga Kredit Terhadap Supply Kredit Kepemilikan Rumah Pada Bank Tabungan Negara"	Untuk menguji dan menganalisis pengaruh kebijakan LTV, NPL, LDR dan Suku Bunga Kredit (SBK) terhadap Supply KPR pada Bank Tabungan Negara	Regresi Linier Berganda	Secara parsial, LTV memiliki pengaruh positif yang signifikan terhadap permintaan KPR. NPF dan SBK memiliki pengaruh negatif yang signifikan terhadap permintaan KPR. LDR tidak memiliki pengaruh terhadap permintaan KPR. Secara simultan, variabel LTV, NPL, LDR dan SBK secara bersama-sama (simultan) terdapat pengaruh dan signifikan terhadap Supply KPR.
----	--	---	-------------------------	---

Tabel 2.1 memberikan ringkasan dari penelitian terdahulu yang mendukung atau memperkuat penelitian yang sedang dilakukan. Ringkasan tersebut berisikan hubungan korelasi antara kebijakan FTV dan faktor ekonomi mikro dan makro terhadap pembiayaan pemilikan rumah Bank Umum Syariah di Indonesia. Berdasarkan berbagai penelitian tersebut. Ada beberapa persamaan dan perbedaan dengan penelitian yang sedang dilakukan, termasuk:

Persamaan penelitian:

1. Penelitian yang sedang dilakukan melibatkan pengamatan terhadap pengaruh kebijakan FTV, faktor ekonomi mikro dan faktor ekonomi makro terhadap pembiayaan pemilikan rumah.

Perbedaan penelitian:

1. Subyek Penelitian: Penelitian yang sedang dilakukan berfokus pada Bank Umum Syariah di Indonesia, sementara penelitian lainnya mungkin berfokus pada lembaga keuangan konvensional atau di negara lain..
2. Rentang Waktu: Data yang digunakan dalam penelitian yang sedang dilakukan terdiri dari data bulanan mulai dari bulan Oktober 2014 hingga bulan Desember

2022. Sementara itu, penelitian lain mungkin menggunakan rentang waktu yang berbeda atau periode yang lebih singkat.

2.1 Kajian Teoritis

2.2.1 Teori Agensi (*Agency Theory*)

Jensen & Meckling (1976) menjelaskan adanya hubungan agensi sebagai kontrak yang di dalamnya terdapat suatu kerja sama antara satu orang atau lebih (*principal*) yang memperkerjakan orang lain (*agent*) guna melakukan suatu kegiatan dan mendelegasikan suatu wewenang dalam pengambilan keputusan yang dilimpahkan kepada *agent* tersebut. Hubungan agensi dalam dunia perbankan di antara *principal* (nasabah) dan *agent* (bank) dipengaruhi dengan adanya regulator pemerintah melalui Bank Indonesia (BI). Adanya regulator tersebut menjadi acuan perbankan dalam menjalankan kegiatannya, yang mana di dalam kontrak agensinya pihak *principal* memberikan mandat kepada *agent* dengan kebijakan yang telah ditetapkan oleh pihak regulator. Pengaplikasian teori agensi akan tercapai apabila dalam kontraknya di masing-masing pihak mengedepankan manfaat secara keseluruhan (S. Putri & Kusumaningtias, 2020).

Teori Agensi memiliki asumsi bahwa kedua belah pihak memiliki motivasi sendiri untuk kepentingannya masing-masing sehingga akan menimbulkan konflik diantara kedua belah pihak tersebut. Pihak *principal* menginginkan dana yang telah dihimpun oleh pihak *agent* akan memperoleh keuntungan atau kerugian. Sedangkan pihak *agent* berorientasi pada mencari keuntungan dengan meningkatkan kekayaannya sendiri. Dalam usaha meningkatkan kekayaan, pihak *agent* akan mengelola dana yang dihimpun dengan menyalurkannya sebagai pembiayaan. Sementara pihak *agent* menginginkan bagi hasil untuk menambah kekayaannya. Pasalnya, bank dalam mengelola dana deposito harus menjalankannya dengan penuh amanah secara hati-hati. Namun tak sedikit pihak *agent* cenderung meningkatkan kekayaannya dengan cara yang tidak hati-hati termasuk dalam menyalurkan produk pembiayaan (Halisa dkk., 2017; Suak dkk., 2021). Dalam penelitian ini, teori agensi merujuk pada nasabah sebagai *principal* dan bank sebagai *agent*. Dimana Bank mengumpulkan dana dari nasabah yang

selanjutnya akan dialokasikan secara tepat dan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Dalam hal ini yang dimaksud peraturan yang berlaku adalah kebijakan FTV.

2.2.2 Perbankan Syariah

Pengertian Bank menurut UU Republik Indonesia No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan UU No.7 Tahun 1992 tentang perbankan, Bank merupakan suatu badan usaha yang melakukan kegiatannya meliputi mengumpulkan dana masyarakat dalam bentuk simpanan dan kemudian menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat. Bank berdasarkan cara penentuan harganya dan berdasarkan kegiatan usahanya terdapat dua jenis yakni bank konvensional dan bank syariah. Bank konvensional dalam menentukan harganya menggunakan prinsip konvensional dengan menggunakan menetapkan bunga sebagai acuan harga. Sementara bank syariah dalam menentukan harganya menggunakan prinsip syariah (Rivai & Arifin, 2010; Caroline dkk., 2021)

Berdasarkan ketentuan dalam peraturan Bank Indonesia No. 2/8/PBI/2000 Pasal I, Bank syariah ialah sebagaimana yang dimaksud dalam UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan telah diubah dengan UU No. 10 Tahun 1998, bank syariah merupakan bank yang kegiatan usahanya menggunakan prinsip syariah, termasuk Unit Usaha Syariah (UUS) dan kantor cabang bank asing yang kegiatannya menggunakan prinsip syariah. Berdasarkan UU Perbankan Syariah No. 21 Tahun 2008 menyebutkan bahwa terdapat tiga jenis bank syariah, yakni Bank Umum Syariah (BUS), Unit Usaha Syariah (UUS) dan Bank Perkreditan Rakyat Syariah (BPRS). Adapun Bank Umum Syariah (BUS) merupakan bank syariah yang berdasarkan akta pendiriannya bukan bagian dari bank konvensional. Sedangkan, Unit Usaha Syariah (UUS) merupakan suatu unit kerja di kantor pusat bank konvensional dan berfungsi sebagai kantor induk dari kantor cabang syariah. Sementara, Bank Perkreditan Rakyat Syariah (BPRS) merupakan bank syariah yang menjalankan kegiatannya tanpa memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Sedangkan prinsip syariah merupakan suatu perjanjian dalam melakukan transaksi yang dijalankan dengan menggunakan prinsip Islam.

Perjanjian tersebut dilakukan oleh semua pihak yang melakukan transaksi baik pihak nasabah maupun bank syariah (Rivai & Arifin, 2010).

Bank syariah memiliki karakteristik keadilan dan kesamaan dalam pembagian keuntungan maupun kerugian serta melarang adanya riba dalam tiap produk dan jasanya. Hal ini mengikuti prinsip syariah, yang di dalamnya terdapat larangan terhadap riba. Sebagaimana yang telah disampaikan di dalam Q.S Ali-Imron/3: 130 yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا الرِّبَا أَضْعَافًا مُضَاعَفَةً عَوَّاثُوا اللَّهُ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ

Artinya:

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan riba dengan berlipat ganda dan bertakwalah kamu kepada Allah supaya kamu mendapat keberuntungan”

Selain ayat di atas, masih terdapat lagi ayat yang menjelaskan mengenai keharaman riba yang terdapat pada Q.S Al-Baqarah/1 ayat 275-280, An-Nisa/4 ayat 161, Al-Rum/30 ayat 39. Kemudian diperkuat Kembali oleh hadis dari Rasulullah yang terdapat pada Hadis Riwayat Muslim:

حَدَّثَنَا أَحْمَدُ بْنُ يُونُسَ، حَدَّثَنَا زُهَيْرٌ، حَدَّثَنَا سِمَاكُ، حَدَّثَنِي عَبْدُ الرَّحْمَنِ بْنُ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ مَسْعُودٍ، عَنْ أَبِيهِ، قَالَ: لَعَنَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ آكِلَ الرِّبَا، وَمُؤَكِّلَهُ وَشَاهِدَهُ وَكَاتِبَهُ

Artinya:

“Dalam salah satu hadis Rasulullah salallahu’alaihi wassalam bersabda: “Dari Jabir Ra. Ia berkata: “Rasulullah salallahu’alaihi wassalam telah melaknat orang-orang yang memakan riba, orang yang menjadi wakilnya (orang yang memberi makan hasil riba), orang yang menuliskan, orang yang menyaksikannya, (dan selanjutnya), Nabi bersabda, mereka itu semua sama saja.”” (HR. Muslim)

Dalil yang berasal dari Al-Quran dan hadis tersebut merupakan peringatan tegas akan adanya larangan perbuatan riba. Pasalnya riba dapat mendatangkan kemudharatan yang memberatkan satu pihak. Riba juga mendatangkan ketidakjelasan karena kegiatan riba ini berasal dari bunga yang diterapkan oleh bank konvensional sehingga hasil dari kredit tersebut tidaklah pasti. Selain itu, kegiatan riba akan mengakibatkan eksploitasi oleh yang kaya terhadap yang miskin dan

akan menyebabkan kebangkrutan usaha serta keretakan rumah tangga jika tidak sanggup membayarnya. Oleh karena itu, riba dilarang dalam kegiatan bank syariah baik dalam bentuk produk maupun jasa yang diberikan oleh bank syariah (Sumitro, 2002). Setiap produk dan jasa yang ditawarkan oleh bank syariah selalu didasarkan dengan suatu kesepakatan yang disebut dengan akad. Produk bank syariah berupa himpunan dana yang berupa simpanan atau biasa disebut titipan dan berupa produk penyaluran dana yang disebut pembiayaan.

2.2.3 Pembiayaan Pemilikan Rumah

Pembiayaan ialah salah satu kegiatan pokok bank syariah dalam menjalankan kegiatannya. Pasalnya, pembiayaan merupakan fasilitas penyediaan dana yang diberikan oleh bank kepada pihak yang kekurangan dana (nasabah). Pembiayaan adalah suatu bentuk mekanisme penyaluran dana di mana bank menyediakan uang atau tagihan berdasarkan kesepakatan antara bank dan penerima pembiayaan. Penerima pembiayaan memiliki kewajiban untuk mengembalikan dana tersebut dalam jangka waktu dan imbal hasil berdasarkan dengan kesepakatan yang telah disepakati (Kasmir, 2001).

Pembiayaan pemilikan rumah adalah salah satu bagian produk pembiayaan bank syariah dan termasuk ke dalam kategori pembiayaan konsumtif. Menurut Peraturan OJK No. 4/PJOK.05/2018 tentang Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan, Pembiayaan pemilikan rumah merupakan suatu pembiayaan yang berfungsi untuk memenuhi kebutuhan rumah atau tempat tinggal bagi masyarakat yang berkeinginan untuk memiliki rumah dengan cara mengangsur (OJK, 2018). Ringkasnya, pembiayaan pemilikan rumah adalah fasilitas pembiayaan yang diberikan bank kepada masyarakat guna memenuhi kebutuhan akan perumahan.

Pembiayaan pemilikan rumah atau disebut dengan pembiayaan perumahan memiliki peran penting dalam perekonomian, pasalnya pembiayaan rumah dapat berpengaruh ganda pada perekonomian karena memiliki dampak rantai panjang sehingga akan mendorong sektor lain untuk ikut terlibat. Menurut Kementerian PUPR, (2018) di dalam modulnya yang berjudul “Peran Pembiayaan dalam Penyediaan Rumah” dijelaskan mengenai betapa pentingnya peran pembiayaan dalam penyediaan rumah, yakni sebagai berikut:

1. Pembiayaan perumahan dapat meningkatkan pertumbuhan ekonomi. Hal ini terjadi karena pengembang tidak perlu menggunakan modalnya lebih banyak karena telah dibantu oleh perbankan sehingga perputaran produksi dan konsumsi dapat berputar dengan cepat. Berputarnya ekonomi dibidang perumahan memiliki dampak *multiplier effect* tinggi terhadap sektor lainnya, sehingga banyak sektor yang tergerak karena adanya pembangunan rumah, contohnya seperti industri baja, genteng, keramik, cat dsb. Bahkan jika rumah telah selesai masih ada industri yang tergerak, yaitu industri furnitur, peralatan rumah tangga, elektronik dll.
2. Pembiayaan perumahan dapat meningkatkan kesejahteraan keluarga. Yang dimaksud dalam meningkatkan kesejahteraan keluarga, rumah dapat difungsikan sebagai jaminan dalam mengakses produk-produk lain dari perbankan sehingga keluarga tersebut dapat memenuhi kebutuhannya dalam rangka menyejahterakan keluarganya.
3. Pembiayaan perumahan memperluas produk keuangan lainnya. Hal dikarenakan instrumen Pembiayaan Rumah dapat dijadikan sebagai *underlying asset* dalam pengembangan instrumen keuangan lainnya. Tercermin pada adanya berbagai produk keuangan seperti produk asuransi rumah, tabungan rumah, efek beragun aset KPR dsb.

Pembiayaan pemilikan rumah memiliki peran yang sangat penting dalam roda perekonomian. Hal ini disebabkan oleh fungsi utama perbankan sebagai lembaga intermediasi yang menyediakan dana kepada masyarakat, yang pada gilirannya mendorong pertumbuhan ekonomi yang positif. Hal ini menyiratkan bahwa perbankan memberikan kontribusi yang besar bagi perekonomian.

Adanya pembiayaan rumah, masyarakat lebih terbantu untuk memenuhi kebutuhan akan rumah apabila masih terdapat masyarakat yang belum sanggup untuk membeli rumah secara tunai. Produk pembiayaan pemilikan rumah sejalan dengan adanya Firman Allah yang tercantum dalam Q.S Al-Baqarah/2: 280 yang berbunyi:

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۗ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ ۖ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Artinya:

“Hai manusia, sesungguhnya kami menciptakan kamu dari seorang laki-laki dan seorang perempuan dan menjadikan kamu berbangsa-bangsa dan bersuku-suku supaya kamu saling kenal-mengenal. Sesungguhnya orang yang paling mulia di antara kamu di sisi Allah ialah orang yang paling takwa diantara kamu. Sesungguhnya Allah Maha Mengetahui lagi Maha Mengenal.”

Dari ayat tersebut menyatakan bahwa Allah telah memerintahkan untuk menanggihkan pembayaran si peminjam sampai dalam kondisi lapang. Menurut pandangan Buya Hamka Firman tersebut merupakan seruan keimanan, dimana seseorang yang telah meminjamkan hartanya kepada saudaranya hendaklah untuk kelapangan dalam pembayarannya dengan cara tidak mendesak peminjam yang tidak mampu membayar. Maka dianjurkan untuk tolong-menolong dan saling meringankan beban (Muchni, 2022). Dengan demikian, dalam praktek pembiayaan rumah hendaknya diberikan tenggang waktu yang lumayan lama agar dapat meringankan si peminjam. Terdapat implikasi dari hal tersebut yakni diantara manusia harus saling menjalin suatu hubungan yang bertali persaudaraan dalam kegiatan perekonomian. Antar sesama dapat saling meringankan dan bekerja sama dalam kegiatan ekonomi dengan menggunakan prinsip yang dianjurkan Islam, yakni prinsip *profit and loss sharing* (Setiyati, 2017).

Pembiayaan pemilikan rumah dapat digunakan dengan berbagai akad, meliputi akad Murabahah, akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ), akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT) dan akad Istishna.

1. Akad Murabahah menurut fatwa DSN MUI No 04/DSN-MUI/IV/2000 merupakan akad jual beli, dimana pihak penjual menjual suatu barang dengan menegaskan harga barang beserta keuntungan yang akan diambil kepada pembeli sebagai kelebihan harganya yang disepakati antara kedua pihak. Dalam hal ini bank berperan sebagai penjual dan nasabah berperan sebagai pembeli (Chrisna dkk., 2020).
2. Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) menurut fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/IX/2008 merupakan bagian dari akad musyarakah yang kepemilikan barang atau asset atau modalnya akan berkurang bagi salah satu pihak dikarenakan adanya pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.

Akad ini digunakan sebagai akad kerjasama antara perbankan dan nasabah dalam pengadaan barang atau dalam pembelian barang yang berimbas pada kepemilikan bersama atas suatu barang tersebut. Besarnya porsi kepemilikan barang didasarkan pada banyaknya modal yang disepakati pada kontrak kerjasama. Kemudian nasabah akan mengangsur dana sebesar porsi modal bank yang ada di kontrak kerjasama tersebut sehingga kepemilikan akhir akan jatuh pada nasabah (Imronah, 2018).

3. Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT) menurut fatwa DSN MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 merupakan perjanjian sewa menyewa dengan disertai pemindahan hak milik terhadap suatu barang yang disewakan. Dalam melakukan akad IMBT wajib melakukan akad Ijarah terlebih dahulu kemudian dapat melakukan pemindahan hak kepemilikan setelah masa Ijarah selesai. Dalam dunia perbankan IMBT diartikan sebagai transaksi sewa untuk memperoleh imbalan dengan kontrak perjanjian menjual atau menghibahkan barang sewaan diakhir masa sewa kepada penyewa (Polindi, 2016)
4. Akad Istishna menurut fatwa DSN MUI No. 06/DSN-MUI/IV/2000 merupakan akad jual beli dalam pemesanan barang dengan kriteria dan persyaratan tertentu dalam kesepakatan bersama antara penjual dan pembeli. dalam dunia perbankan syariah, akad istishna digunakan untuk proyek konstruksi. Selain itu, akad istishna yang digunakan dalam dunia perbankan ialah istishna paralel. Istishna paralel merupakan gabungan akad istishna dalam satu transaksi yang diimplementasikan pada produk pembiayaan perumahan. Nasabah yang mengajukan pembiayaan dengan akad istishna dapat menyebutkan spesifikasi dengan rinci dan lengkap kepada bank. Kemudian, bank akan memesan rumah dengan spesifikasi yang telah disebutkan kepada *developer*. Setelah itu, proses pembangunan akan dilakukan dan pemesanan rumah tersebut akan dijual kepada nasabah yang memesan dengan pelunasannya mengangsur kepada bank (Rhosyidy, 2019).

2.2.4 Kebijakan *Financing to Value* (FTV)

Ditahun 2021 Bank Indonesia telah mengeluarkan Kebijakan kelonggaran Rasio *Loan To Value* (LTV) untuk Kredit Properti, Rasio *Financing to*

Value (FTV) untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor 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) yang berlaku efektif 1 Maret 2021. *Loan to Value* (LTV) diperuntukkan untuk bank konvensional sedangkan *Financing to Value* (FTV) diperuntukkan untuk bank syariah. Selain itu, kebijakan FTV hanya diperuntukkan bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah. Kebijakan LTV/FTV merupakan rasio yang membandingkan ukuran nilai pinjaman dengan nilai properti yang akan dijadikan jaminan (Bank Indonesia, 2013). Singkatnya kebijakan LTV/FTV ialah rasio nilai kredit atau pembiayaan yang akan diberikan oleh bank kepada nasabah.

Kebijakan FTV dikeluarkan oleh Bank Sentral yaitu Bank Indonesia dalam rangka mengantisipasi adanya gejolak perekonomian yang diakibatkan oleh pertumbuhan pinjaman yang berlebih terhadap kredit pemilikan rumah (KPR) dan pemilikan kendaraan bermotor. Selain itu, untuk menciptakan fungsi intermediasi perbankan yang berkualitas dan seimbang, dengan memperhatikan prinsip kehati-hatian serta dapat memberikan perlindungan konsumen agar mampu memicu pertumbuhan ekonomi dalam momentum yang positif. Pasalnya dengan adanya pertumbuhan pinjaman properti akan menyebabkan pengaruh rantai panjang sehingga akan menyeret sektor lain untuk ikut berkontribusi. Dan, menjaga stabilitas keuangan. Dengan adanya kebijakan pelonggaran FTV yang diberlakukan pada tahun 2021 dengan nilai maksimal 100%, masyarakat dapat mengajukan pembiayaan tanpa diharuskan memberikan uang muka atau *down payment* (DP). Hal ini menjadi kabar baik bagi masyarakat dalam memenuhi kebutuhan perumahan karena akan memudahkan mereka dalam mendapatkan pembiayaan.

Kebijakan LTV atau FTV bersifat fleksibel, dimana kebijakan ini akan berganti mengikuti keadaan perekonomian dan untuk memenuhi kebutuhan kepemilikan rumah masyarakat. Kebijakan LTV/FTV memiliki dua jenis, yaitu

pengetatan kebijakan LTV/FTV dan pelonggaran kebijakan LTV/FTV. Pengetatan kebijakan LTV/FTV bertujuan untuk menghambat pertumbuhan penyaluran dana yang dikarenakan adanya gejolak harga yang kian naik sehingga akan menimbulkan ketidakseimbangan harga. Begitu pun dengan pelonggaran kebijakan LTV/FTV bertujuan untuk mendorong pertumbuhan pembiayaan rumah yang dikarenakan adanya kelesuan dalam perekonomian.

Kebijakan LTV/FTV telah mengalami beberapa pergantian per periodenya akibat dari adanya gejolak perkembangan pembiayaan properti, harga properti dan juga sebagai bentuk pengawasan untuk pembiayaan properti (perumahan/tempat tinggal). Pada tahun 2012 terjadi pengetatan Kebijakan LTV/FTV, yang mana pada kebijakan LTV/FTV I berisi mengenai aturan batasan maksimum pembiayaan yang diberikan oleh bank hanya 70%. Hal ini bertujuan agar terjadinya perlambatan pertumbuhan pembiayaan perumahan/tempat tinggal karena pada saat tahun 2012 terjadi pertumbuhan properti yang dinilai tinggi hingga mencapai 26,56% (Budiyanti, 2015). Di periode selanjutnya, tahun 2013 kebijakan LTV/FTV Kembali diketatkan, dimana kebijakan LTV/FTV II berisi mengenai diterapkannya perbedaan maksimum pemberian pembiayaan pada fasilitas pertama, kedua, dan ketiga. Hal ini disebabkan karena pada paruh kedua tahun 2012 terjadi kenaikan harga rumah. Menurut Bank Indonesia, hal ini disinyalir oleh masyarakat yang ternyata memiliki pembiayaan rumah lebih dari satu rumah bahkan hingga tiga sampai sembilan rumah sekaligus (Kontan.co.id, 2013).

Bank Indonesia di tahun 2015 kembali memperbarui kebijakan LTV/FTV. Kebijakan LTV/FTV yang berisi mengenai pelonggaran pertama pembatasan pemberian pembiayaan sebesar 80% dan juga masih memberlakukan perbedaan dari fasilitas pertama hingga fasilitas ketiga. Kebijakan ini dilatar belakangi karena terdapat perkembangan menurun dari kuartal I 2015. Untuk itu Bank Indonesia melakukan kelonggaran Kebijakan LTV/FTV ini bertujuan untuk menumbuhkan pembiayaan di saat lesunya perekonomian. Pelonggaran kebijakan LTV/FTV di tahun 2015 ternyata belum membuahkan hasil yang maksimal karena pertumbuhan pembiayaannya cenderung stagnan dan hanya sedikit

meningkat yaitu dari 7,0% (*y-on-y*) menjadi 7,2% (*y-on-y*) pada bulan September 2016. Sehingga di tahun 2016 pada bulan September kebijakan LTV/FTV kembali diperbarui dengan melakukan pelonggaran kebijakan LTV/FTV yang berisi pelonggaran pembatasan pemberian pembiayaan sebesar 75% hingga 90%. Kebijakan ini bertujuan untuk menggenjot pertumbuhan pembiayaan agar lebih maksimal. Kebijakan LTV/FTV kembali disempurnakan di tahun 2018 dengan melakukan pelonggaran kebijakan LTV/FTV yang berisi beberapa penyesuaian jumlah maksimal fasilitas pembiayaan perumahan, pengaturan tahapan dan pencairan pembiayaan perumahan untuk kepemilikan perumahan inden. Tapi untuk ketentuan pembelian rumah pertama bank dibebaskan untuk menentukan LTV/FTV yang akan diberikan kepada masyarakat dengan catatan harus dengan mematuhi prinsip kehati-hatian. Hal ini dilatarbelakangi oleh suku bunga acuan Bank Indonesia mengalami kenaikan menjadi 5,25% pada Juni 2018 yang kemudian akan berdampak pada suku bunga kredit sehingga dikhawatirkan akan menekan pertumbuhan perekonomian di saat suku bunga kredit mengalami kenaikan meskipun secara perlahan. Hingga tahun 2021 Kebijakan LTV/FTV kembali disempurnakan, pada kebijakan LTV/FTV terkini berisi pelonggaran pembatasan maksimum pemberian pembiayaan hingga 100% di semua fasilitas pertama hingga ketiga. Hal ini guna untuk mendorong perekonomian akibat turunnya daya beli masyarakat serta untuk menggenjot perekonomian di saat pandemi (Tim Riset SMF, 2015; PBI, 2021).

2.2.5 *Financing to Deposit Ratio (FDR)*

Financing to Deposit Ratio (FDR) merupakan salah satu bagian dari rasio likuiditas. FDR merupakan rasio yang menggambarkan perbandingan antara pembiayaan yang telah disalurkan oleh bank dengan dana yang dihimpun dari dana pihak ketiga (DPK). FDR digunakan sebagai indikator untuk mengukur sejauh mana bank telah menggunakan dana yang diperoleh dari DPK untuk menyediakan pembiayaan yang akan disalurkan. Selain itu FDR juga menunjukkan kemampuan bank untuk melunasi dana yang telah dihimpun apabila nasabah sewaktu-waktu menarik dananya (Antonio, 2005).

Standar FDR dinilai sehat menurut PBI No.9/1/PBI2007 apabila nilainya di antara 80%-100%. Apabila nilai FDR terlalu tinggi, maka penyaluran dana bank dinilai semakin baik. Namun nilai FDR yang terlalu tinggi akan menyebabkan nilai likuiditas bank terganggu sehingga akan memicu pemangkasan dana yang disalurkan oleh bank. Sebaliknya, jika nilai FDR rendah, maka bank akan semakin likuid yang mencerminkan terdapat dana bank yang menganggur sehingga akan menurunkan pendapatan dari perbankan itu sendiri dan akan fungsi intermediasi dari suatu perbankan kurang optimal. Dengan demikian, bank harus melakukan ekspansi pembiayaan (Suryani, 2012).

2.2.6 *Net Performing Financing (NPF)*

Pembiayaan merupakan salah satu sumber pendapatan terbesar dari perbankan. Namun kegiatan pembiayaan ini juga mengandung sebuah risiko yang disebut dengan pembiayaan bermasalah. Pembiayaan bermasalah ini dapat dikategorikan berdasarkan kolektibilitasnya. Kolektibilitas ialah klasifikasi status keadaan pembayaran pembiayaan nasabah. Menurut Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 40/POJK. 03/2019, Kolektibilitas terdapat lima tingkatan yakni Kol-1 (Lancar), Kol-2 (Dalam perhatian khusus), Kol-3 (Kurang lancar), Kol-4 (Diragukan), Kol-5 (Macet). Risiko pembiayaan tersebut dapat diukur menggunakan rasio *Net Performing Financing (NPF)*. NPF merupakan persentase dari perbandingan antara jumlah pembiayaan yang bermasalah dengan total pembiayaan yang disalurkan oleh bank (Wahab, 2014).

NPF menggambarkan kemampuan bank dalam mengelola pembiayaannya. Pasalnya pembiayaan dengan kualitas yang buruk atau yang bermasalah akan menyebabkan kerugian bagi perbankan. Hal ini disebabkan oleh ketidakmampuan bank untuk memperoleh imbal hasil dari pembiayaan yang telah disalurkan, yang pada akhirnya dapat mengurangi pendapatan total perbankan (Ismail, 2012). Bank Indonesia menetapkan batas maksimal nilai NPF sebesar 5% sebagaimana yang telah dicantumkan dalam Peraturan Bank Indonesia No. 23/2/PBI/2021. Semakin tinggi nilai NPF mencerminkan bahwa kualitas pembiayaan buruk dan memiliki risiko yang tinggi. Sebaliknya, jika nilai NPF rendah mencerminkan bahwa bank mampu mengelola pembiayaannya dengan baik. Namun nilai NPF

yang terlalu rendah mengindikasikan bahwa bank kurang mengoptimalkan dana yang telah dihimpun karena mencerminkan tingginya dana yang menganggur (Ismail, 2012).

2.2.7 Produk Domestik Bruto (PDB)

Produk Domestik Bruto (PDB) merupakan suatu indikator untuk menilai perekonomian suatu negara dalam keadaan baik atau buruk. Indikator tersebut berfungsi untuk mengetahui total pendapatan seluruh orang dalam perekonomian. Menurut Case & Fair (2006) Produk Domestik Bruto (PDB) sering disebut dengan *Gross Domestic product* (GDP) merupakan nilai total *output* suatu negara yang dihitung dari konsumsi, investasi dalam negeri, konsumsi atau pengeluaran pemerintah dan ekspor impor (pendekatan pengeluaran). Nilai total output merujuk pada nilai pasar keseluruhan dari barang akhir dan jasa akhir yang diproduksi dalam periode waktu tertentu. PDB juga mengukur pendapatan seluruh orang yang terdapat dalam perekonomian dan juga total pembelanjaan suatu negara. PDB juga dianggap sebagai ukuran terbaik dalam menilai kinerja suatu perekonomian. Nilai PDB yang tinggi, mencerminkan tingginya angka produksi dan tingginya pendapatan yang kemudian akan diikuti oleh daya beli yang tinggi sehingga akan memicu permintaan yang tinggi pula baik dari permintaan barang maupun jasa.

Menurut Badan Pusat Statistik, Produk Domestik Bruto (PDB) terdiri dari PDB atas harga berlaku dan harga konstan. PDB atas harga berlaku menunjukkan nilai barang dan jasa yang dihitung melalui harga yang berlaku di tiap tahunnya. PDB atas harga berlaku berfungsi untuk meninjau pergeseran dan struktur ekonomi. Sementara PDB atas harga konstan mengindikasikan nilai barang atau jasa yang dihitung dari harga yang berlaku pada satu tahun yang digunakan sebagai tahun dasar. PDB atas harga konstan berfungsi untuk mengetahui pertumbuhan ekonomi dari tahun ke tahun.

2.2.8 Inflasi

Inflasi merupakan suatu kondisi dimana harga-harga barang komoditi mengalami kenaikan secara keseluruhan (Case & Fair, 2006). Menurut Keynes, Inflasi disebabkan oleh banyaknya uang yang beredar di masyarakat maka harga akan mengalami kenaikan. Akibatnya uang tidak memiliki nilai yang sebenarnya. Inflasi dapat diukur melalui indikator Indeks Harga Konsumen (IHK) atau disebut *consumer price index* (CPI). IHK mengukur standar pembelian barang dan jasa dari waktu ke waktu untuk kehidupan sehari-hari. Menurut Samuelson & Nardhaus, (1995) inflasi dapat dihitung dengan cara IHK tahun berjalan dikurangi dengan IHK tahun sebelumnya lalu dibagi dengan IHK tahun sebelumnya dan dikali 100%. Perhitungan tingkat inflasi dapat dihitung melalui rumus berikut:

Dengan menggunakan rumus tersebut maka akan diperoleh hasil tingkat persentase inflasi yang terjadi pada tahun tersebut. Tingkat inflasi ini dikategorikan menjadi empat kategori yakni inflasi pada tingkat ringan yang nilainya di bawah 10% per tahun. Selanjutnya, inflasi pada tingkat sedang yang nilainya kisaran 10%-30% per tahun. Kemudian inflasi pada tingkat berat yang nilainya kisaran 30%-100% dan yang terakhir inflasi sangat berat nilainya berkisar 100% per tahun (Boediono, 1985).

Inflasi yang terjadi terus-menerus akan berakibat buruk bagi perseorangan maupun bagi perekonomian. Inflasi yang tinggi akan memicu berkurangnya kegiatan produktif sehingga kegiatan tersebut menjadi tidak menguntungkan. Dengan demikian para pemilik modal akan mengalihkan dananya untuk tujuan spekulasi seperti membeli rumah, tanah dan menyebabkan berkurangnya produk investasi yang berdampak pada penurunan perekonomian kemudian akan berlanjut dengan adanya pengangguran. Selain itu, inflasi akan mengurangi kesejahteraan masyarakat. Pasalnya laju inflasi lebih cepat daripada upah para pekerja, akibatnya nilai upah riil akan menurun dikarenakan inflasi sehingga akan menyebabkan daya beli masyarakat menurun (A. I. Hasyim, 2016).

2.2 Hubungan Antar Variabel

2.3.1 Hubungan antara Kebijakan *Financing to Value* (FTV) dan Pembiayaan pemilikan rumah

Kebijakan *Financing to Value* (FTV) merupakan suatu kebijakan yang digunakan untuk mengontrol pembiayaan properti perbankan syariah termasuk di dalamnya pembiayaan pemilikan rumah. Kebijakan FTV memberikan batasan persentase maksimal kepada bank dalam menyalurkan pembiayaan kepada nasabah. Kebijakan FTV dapat diperketat dan dilonggarkan. Kebijakan FTV akan diperketat jika pembiayaan properti melambung tinggi, tak terkecuali pembiayaan pemilikan rumah. Begitu sebaliknya, kebijakan FTV akan dilonggarkan jika terjadi lesunya pembiayaan properti. Sehingga kebijakan FTV dinilai dapat menentukan banyaknya pembiayaan properti yang disalurkan oleh bank (Bank Indonesia, 2013). Hal tersebut sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Morgan dkk. (2015); Kima & Oh (2020); Wenten & Nadi (2021); Ayuningtyas (2022) yang menyatakan bahwa kebijakan FTV memiliki pengaruh signifikan terhadap pembiayaan pemilikan rumah. Kebijakan FTV yang dilonggarkan dapat mempermudah dan meringankan nasabah untuk memenuhi kebutuhan akan rumahnya baik bagi nasabah yang berpenghasilan tinggi maupun rendah. Selain itu, penelitian dari Wong dkk. (2011); Dwianingrum, (2014) menyatakan di saat kebijakan FTV diperketat mampu memperlambat permintaan pembiayaan pemilikan rumah bahkan dapat menyebabkan penurunan pada aktivitas pasar properti. Pasalnya dengan diketatkannya kebijakan FTV, maka bank akan lebih menahan penyaluran pembiayaan properti termasuk pembiayaan pemilikan rumah.

Namun berbeda dengan penelitian dari Muthia (2019) yang menyatakan bahwa kebijakan FTV gagal dalam mencapai tujuannya. Hal ini terjadi disebabkan adanya penyimpangan dari penerapan kebijakan FTV diantaranya terdapat bank yang masih belum siap untuk menerapkan kebijakan FTV, sasaran bank yang kurang tepat. Pasalnya pemerintah juga telah menyiapkan kredit rumah bersubsidi namun untuk kredit tersebut dalam kebijakan FTV dikecualikan.

Sementara kegiatan pembiayaan non-bank mengalami ekspansi yang cukup tinggi sehingga timbul persaingan antar lembaga bank dan non-bank.

2.3.2 Hubungan antara *Financing to Deposit Ratio* (FDR) dan Pembiayaan pemilikan rumah

Financing to Deposit Ratio (FDR) merupakan suatu rasio yang mengukur seberapa banyak bank menyalurkan dananya dari sumber penghimpunan dananya, FDR dihitung dari banyaknya pembiayaan dibagi dengan banyaknya dana yang dihimpun. Dengan kata lain, sejauh mana bank menggunakan himpunan dananya untuk memberikan pembiayaan. FDR merupakan salah satu yang mempengaruhi penawaran pembiayaan, dimana FDR menjadi acuan bank dalam memberikan keputusan apakah akan memperpanjang pembiayaan yang disalurkan atau tidak. Semakin tinggi nilai FDR, maka penyaluran dana bank semakin baik. Namun nilai FDR yang terlalu tinggi akan menyebabkan nilai likuiditas bank terganggu sehingga akan memicu pemangkasan dana yang disalurkan oleh bank. Sebaliknya, jika nilai FDR rendah, maka bank akan semakin likuid yang mencerminkan terdapat dana bank yang menganggur sehingga bank akan melakukan ekspansi pembiayaan. (Candera, 2018; Hidayat & Herianingrum, 2019).

Qoyum & Fauziyyah (2018); Hidayat & Herianingrum (2019) dalam hasil penelitiannya menemukan bahwa FDR berpengaruh positif terhadap pembiayaan properti. Peningkatan dana yang dihimpun memberikan sinyal baik bagi likuiditas bank sehingga bank dapat melakukan penyaluran pembiayaan dan juga bank dapat memenuhi kewajiban jangka pendeknya. Namun penelitian lain mengungkapkan bahwa FDR tidak berpengaruh terhadap penyaluran dana perbankan, dengan kata lain dana yang dihimpun oleh bank bukan penyebab tinggi rendahnya dana yang disalurkan sehingga rendahnya minat masyarakat terhadap permintaan pembiayaan bukan dipengaruhi oleh banyaknya dana yang dihimpun (Handoko dkk., 2021)

2.3.3 Hubungan antara *Net Performing Financing* (NPF) dan Pembiayaan pemilikan rumah

Perbankan syariah dalam menyalurkan dananya memiliki suatu risiko yang disebut dengan risiko pembiayaan. Risiko pembiayaan tercermin dari rasio *Net Performing Financing* (NPF). NPF merupakan hasil perhitungan dari banyaknya pembiayaan yang sedang bermasalah dibagi dengan seluruh jumlah pembiayaan yang ada. Pembiayaan diberikan oleh bank kepada nasabah yang tidak dibayarkan sesuai dengan kesepakatan dalam rentang jatuh tempo atau tidak dibayarkan sama sekali disebut dengan pembiayaan macet. Jika hal tersebut terjadi secara berulang, akibatnya bank akan mengalami kerugian yang akan berdampak terkikisnya modal bank sehingga bank akan membatasi dalam menyalurkan dananya (Wahab, 2014; Farianti dkk., 2020).

NPF dengan pembiayaan memiliki hubungan yang saling berkaitan dan berpengaruh. Nilai pembiayaan yang disalurkan semakin tinggi akan diikuti oleh banyaknya risiko, sehingga dengan tingginya penyaluran pembiayaan akan berdampak pada tingginya risiko pembiayaan. Begitu pula jika nilai pembiayaan rendah maka risiko pembiayaan ikut rendah. Hal ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Syaputra & Tohirin (2019) yang menghasilkan bahwa NPF berpengaruh terhadap penyaluran pembiayaan pemilikan rumah. Tingginya pembiayaan yang diikuti dengan tingginya risiko akan membuat modal bank semakin terkikis. Alternatif untuk menghadapi hal tersebut, bank melakukan pembiayaan kembali dengan produk berbeda dan menyasar nasabah yang lebih berkualitas. Beda halnya dengan hasil penelitian dari Fahlevi (2016); Africa (2020); Nafiah dkk. (2020) yang menyatakan bahwa tingginya nilai NPF akan berpengaruh negatif terhadap penyaluran pembiayaan. Pasalnya nilai NPF yang tinggi akan berakibat pada tingkat pengembalian pembiayaan yang rendah sehingga pendapatan bank akan berkurang yang kemudian bank akan mengurangi pembiayaan dengan lebih berhati-hati dalam menyalurkan pembiayaannya.

Berbeda dengan hasil penelitian yang ditemukan oleh Astuty & Nurjunah (2018) dan Zulaecha & Yulistiana (2020) yang menunjukkan bahwa NPF tidak mempengaruhi pembiayaan pemilikan rumah. Pasalnya, nilai pembiayaan yang

tinggi tidak berpotensi menyebabkan nilai NPF tinggi. Hal ini dengan mempertimbangkan kondisi ekonomi mikro dan makro dengan menyesuaikan kualitas pembiayaan suatu bank dengan skenario peningkatan NPF.

2.3.4 Hubungan antara Produk Domestik Bruto dan Pembiayaan pemilikan rumah

Produk Domestik Bruto (PDB) merupakan total *output* yang dihasilkan suatu negara pada periode tertentu. PDB dapat dikatakan sebagai konsep perhitungan pendapatan nasional. Artinya PDB dapat menghitung nilai barang dan jasa yang diproduksi oleh suatu negara dengan periode tertentu. Dengan begitu istilah pendapatan nasional disebut dengan PDB (Rombe, 2021). Pendapatan nasional juga menggambarkan pendapatan per kapita. Pendapatan per kapita merupakan jumlah pendapatan rata-rata yang ada untuk seluruh penduduk negara pada kurun waktu tertentu (Wibowo, 2003). Dengan demikian jika pendapatan nasional meningkat maka mencerminkan pendapatan per kapita meningkat. Hal ini tentunya berkaitan dengan pembiayaan.

Nilai Pendapatan nasional yang tinggi mencerminkan adanya peningkatan nilai barang dan jasa yang disebabkan adanya peningkatan daya beli masyarakat yang kemudian berdampak pada meningkatnya volume transaksi konsumsi baik berkaitan dengan produk properti atau produk lainnya. Dari hal tersebut perbankan ikut andil dalam peningkatan pendapatan nasional melalui kegiatan konsumtif masyarakat, yang berarti bank akan menawarkan pembiayaan dengan jumlah besar untuk kegiatan konsumtif termasuk pembiayaan pemilikan rumah. Selain itu, pendapatan masyarakat yang tinggi maka permintaan akan suatu barang semakin tinggi pula dan kemampuan daya beli masyarakat akan semakin tinggi tak terkecuali dalam membeli rumah (Anastasia & Hidayat, 2019). Dengan demikian pendapatan nasional memiliki pengaruh terhadap pembiayaan pemilikan rumah. Hal ini sejalan dengan penelitian dari Siagian (2017) Nurpita & Oktavia (2021); Shkvarchuk & Slav'yuk (2021); Arianti & Abdullah (2021) yang menghasilkan bahwa pendapatan nasional memiliki pengaruh terhadap pembiayaan pemilikan rumah yang disebabkan adanya peningkatan kemampuan

daya beli masyarakat, pasalnya semakin tinggi pendapatan maka semakin beragam keinginan yang dicapai termasuk dalam memiliki rumah.

2.3.5 Hubungan antara inflasi dan Pembiayaan pemilikan rumah

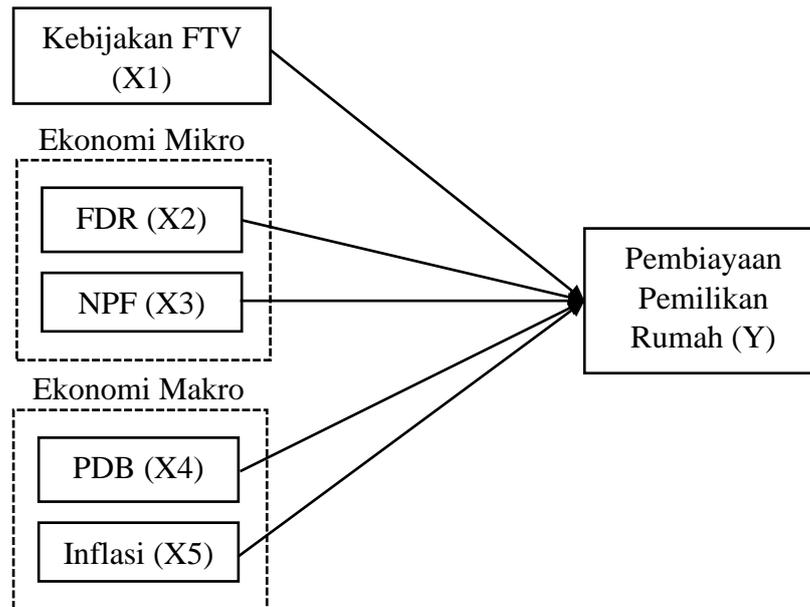
Inflasi merupakan harga-harga mengalami kenaikan secara umum yang berlaku pada suatu perekonomian di periode tertentu. Dapat disebut inflasi apabila kenaikan harga mempengaruhi seluruh tingkat harga (Case & Fair, 2006). Inflasi terjadi karena adanya peningkatan jumlah uang yang beredar di masyarakat, yang mengakibatkan depresiasi nilai uang sebenarnya. Dengan demikian akan menurunkan tingkat daya beli masyarakat dan akan mempengaruhi permintaan pembiayaan. Pasalnya, ketika suatu negara mengalami inflasi maka pemerintah akan mengambil tindakan moneter kontraktif dengan mengurangi uang yang beredar. Adanya inflasi akan berdampak pada menurunnya perekonomian, pendapatan dan lain-lain sehingga akan menurunkan daya beli masyarakat tak terkecuali pembelian rumah. peristiwa tersebut secara tidak langsung menggambarkan bahwa inflasi memiliki pengaruh terhadap pembiayaan pemilikan rumah. Jika inflasi semakin tinggi maka pembiayaan akan semakin berkurang. Sebaliknya, jika inflasi rendah maka pembiayaan semakin tinggi. Hal ini sejalan dengan penelitian dari Kadarwati & Setiarso (2011); Siravati (2018); Widuri & Fajariah (2019) yang menghasilkan bahwa inflasi mempengaruhi pembiayaan. Inflasi menjadi perhatian bagi masyarakat terkait dengan kebijakan moneter yang diperketat sehingga menyebabkan masyarakat tidak mengajukan pembiayaan pemilikan rumah dan memilih untuk menyimpan uang.

Sementara penelitian yang dilakukan oleh Arianti & Abdullah (2021) berbeda, yang menemukan bahwa inflasi tidak memiliki pengaruh terhadap pembiayaan pemilikan rumah. Hal ini dikarenakan masyarakat tetap akan melakukan tindakan konsumtif pada saat inflasi tinggi, yang berarti harga barang dan jasa tidak mengalami guncangan sehingga masyarakat memiliki daya beli yang tetap.

2.3 Kerangka Konseptual

Berdasarkan uraian kajian pustaka, maka kerangka konseptual penelitian yang digunakan seperti yang digambarkan pada bagan 2.1 berikut:

Gambar 2.1
Kerangka Konseptual



Keterangan:

X1: Variabel Independen Pertama

X2: Variabel Independen Kedua

X3: Variabel Independen Ketiga

X4: Variabel Independen Keempat

X5: Variabel Independen Kelima

Y: Variabel Dependen

Penelitian ini mengembangkan kerangka konseptual dengan menggunakan kebijakan FTV sebagai kebijakan terkait pembiayaan pemilikan rumah, *Financing to Deposit Ratio* (FDR) dan *Net Performing Financing* (NPF) sebagai faktor ekonomi mikro, Produk Domestik Bruto (PDB) dan Inflasi sebagai faktor ekonomi makro yang mempengaruhi pembiayaan pemilikan rumah. Melalui

kebijakan FTV diharapkan dapat memaksimalkan penyaluran pembiayaan pemilikan rumah yang akan berdampak pada kesejahteraan masyarakat dalam memenuhi kebutuhannya dan akan berdampak *multi effect* bagi perekonomian serta dapat memaksimalkan kinerja perbankan dalam menyalurkan dananya sehingga dapat berkontribusi pada perekonomian negara. Disisi lain dengan adanya kinerja perbankan yang dapat dijelaskan oleh *Financing to Deposit Ratio* (FDR) dan *Net Performing Financing s*(NPF) diharapkan bank memiliki kemampuan yang mencukupi untuk dapat memaksimalkan dan dapat berhati-hati dalam menyalurkan pembiayaan pemilikan rumah. Kemudian adanya Produk Domestik Bruto (PDB) dan Inflasi sebagai kondisi makro, yang mana jika kondisi makro yang stabil dapat dapat menciptakan situasi yang menguntungkan bagi sektor perbankan. Sebaliknya jika kondisi makro yang kurang stabil akan mempengaruhi kinerja dan dapat menimbulkan berbagai risiko pada perbankan. Layaknya seperti siklus, kinerja perbankan yang baik dan didorong oleh kondisi makro yang kondusif akan berdampak pada kinerja bank secara keseluruhan yang baik dan dapat menciptakan stabilitas keuangan yang baik serta akan bermuara pada stabilitas perekonomian suatu negara.

2.4 Hipotesis

2.4.1 Hubungan Kebijakan FTV terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah

Kebijakan FTV bertujuan untuk menumbuhkan penyaluran dana pembiayaan rumah yang diberikan oleh bank kepada masyarakat agar masyarakat dapat memenuhi kebutuhan tempat tinggalnya serta untuk mendorong berjalannya fungsi intermediasi perbankan dalam penyaluran dananya sehingga perekonomian dapat berjalan pada momentum yang positif. Dalam penelitian yang dilakukan oleh Morgan dkk. (2015); Kima & Oh (2020); Wenten & Nadi (2021) menjelaskan bahwa kebijakan FTV berdampak positif terhadap pembiayaan pemilikan rumah. Hal ini dikarenakan kebijakan FTV mampu mengontrol pembiayaan pemilikan rumah, yang mana masyarakat dengan penghasilan rendah pun dapat dengan mudah untuk mengajukan pembiayaan. Sehingga dengan

adanya kebijakan FTV dapat mendorong pembiayaan pemilikan rumah semakin meningkat. Berdasarkan hal tersebut, hipotesis pada penelitian ini ialah:

H1: Kebijakan FTV berpengaruh positif terhadap pembiayaan pemilikan rumah bank umum syariah di Indonesia.

2.4.2 Hubungan *Financing to Deposit Ratio* (FDR) terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah

Hasil temuan oleh Qoyum & Fauziyyah, (2018); Hidayat & Herianingrum, (2019) menghasilkan bahwa FDR berdampak positif terhadap pembiayaan pemilikan rumah. Pasalnya, FDR menjadi acuan bank dalam menyalurkan dananya, baik untuk penambahan maupun pengurangan dananya dalam menyalurkan dana. FDR dinilai mampu mendatangkan tingkat keuntungan meskipun akan mengurangi tingkat likuiditasnya. Namun FDR dapat menutupi tingkat likuiditasnya dengan keuntungan yang didapatkan. Sehingga bank memerhatikan nilai FDR sebagai acuan dalam penyaluran dananya. Tingkat keuntungan ini berasal dari penyaluran dana pada produk yang produktif termasuk pembiayaan pemilikan rumah. Oleh karena itu, hipotesis dalam penelitian ini ialah:

H2: *Financing to Deposit Ratio* (FDR) berpengaruh positif terhadap pembiayaan pemilikan rumah bank umum syariah di Indonesia.

2.4.3 Hubungan *Net Performing Financing* (NPF) terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah

Pembiayaan menjadi sumber pendapatan terbesar bagi suatu bank, terutama pada pembiayaan produktif termasuk pembiayaan pemilikan rumah. Adanya pertumbuhan pembiayaan dianggap menjadi indikator tercapainya fungsi intermediasi yang baik. Namun pertumbuhan pembiayaan ini akan diikuti oleh risiko pembiayaan yang disebut dengan *Net Performing Financing* (NPF) (Pasaribu & Mindosa, 2021). Bank akan mengambil langkah-langkah pencegahan yang lebih berhati-hati dalam memberikan pinjaman akibat meningkatnya nilai NPF sehingga akan berdampak pada pemangkasan pembiayaan yang disalurkan. Dalam penelitian Africa, (2020); Nafiah dkk., (2020) menunjukkan hasil bahwa

Net Performing Financing (NPF) berpengaruh negatif terhadap pembiayaan pemilikan rumah, yang mana jika nilai NPF tinggi akan menghambat perbankan syariah dalam menyalurkan dananya. Hal ini dikarenakan perbankan syariah tidak mendapatkan tingkat pengembalian yang seharusnya diterima yang berakibat dana yang akan disalurkan semakin berkurang dan menyebabkan pengurangan dalam penyaluran pembiayaan.

H3: *Net Performing Financing* (NPF) berpengaruh negatif terhadap pembiayaan pemilikan rumah bank umum syariah di Indonesia.

2.4.4 Hubungan Produk Domestik Bruto (PDB) terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah

Penelitian yang dilakukan oleh Shkvarchuk & Slav'yuk (2021); Arianti & Abdullah (2021); Nurpita & Oktavia (2021) menghasilkan bahwa PDB berpengaruh positif terhadap pembiayaan pemilikan rumah. Pasalnya nilai PDB mencerminkan pendapatan rata-rata masyarakat di suatu negara. Sehingga jika nilai PDB tinggi juga mencerminkan pendapatan masyarakat yang tinggi. Pendapatan yang tinggi akan memicu tingkat konsumsi dan kemampuan daya beli yang tinggi termaksud untuk membeli rumah. Semakin tinggi pendapatan maka semakin beragam keinginan masyarakat. Berdasarkan hal tersebut, hipotesis dalam penelitian ini ialah:

H4: Produk Domestik Bruto (PDB) berpengaruh positif terhadap pembiayaan pemilikan rumah bank umum syariah di Indonesia.

2.4.5 Hubungan Inflasi terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah

Inflasi dalam perekonomian menjadi momok bagi tiap negara, terlebih jika keadaan perekonomian tidak stabil dan inflasi yang tidak dapat dikendalikan (Sitinjak, 2016). Inflasi merupakan keadaan dimana harga-harga barang naik secara umum terus menerus. Keadaan tersebut menyebabkan daya beli masyarakat menurun yang kemudian akan berdampak pada penurunan permintaan pembiayaan. Penelitian yang dilakukan oleh Siravati (2018); Widuri & Fajariah (2019); Syaputra & Tohirin (2019) menunjukkan bahwa inflasi memiliki pengaruh negatif terhadap pembiayaan. Pasalnya, di saat kondisi harga-harga melambung tinggi masyarakat akan lebih berwaspada dan berhati-hati dalam

mengambil keputusan terkait pengeluaran dan penggunaan dananya sehingga kemampuan daya beli masyarakat langsung menurun dan permintaan pembiayaan ikut menurun termasuk pembiayaan pemilikan rumah. oleh karena hal tersebut, hipotesis dalam penelitian ini ialah:

H5: Inflasi berpengaruh negatif terhadap pembiayaan pemilikan rumah bank umum syariah di Indonesia

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Jenis dan Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis pendekatan kuantitatif guna untuk mengukur adanya pengaruh kebijakan *Financing to Value (FTV)*, *Financing to Deposit Ratio (FDR)*, *Net Performing Financing (NPF)*, Produk Domestik Bruto (PDB) dan Inflasi terhadap pembiayaan pemilikan rumah Perbankan Syariah di Indonesia. Pendekatan kuantitatif dapat diartikan pendekatan yang bermula dari spesifikasi yang sistematis, terencana dan terstruktur. Pendekatan kuantitatif memiliki tujuan untuk menguji hipotesis yang telah dirumuskan. (Sugiyono, 2013).

3.2 Populasi dan Sampel

3.2.1 Populasi

Menurut Sugiyono, (2013) populasi merupakan kumpulan objek dan subjek yang memiliki karakteristik tertentu yang telah ditentukan oleh peneliti, dan dari populasi tersebut dapat dilakukan generalisasi atau penarikan kesimpulan yang lebih luas dan akan dipelajari oleh peneliti. Populasi dapat berupa segala hal seperti manusia dan bukan manusia, misalnya lembaga, kelompok badan amal atau apa pun yang dapat dijadikan sumber informasi. Adapun Populasi yang terdapat dalam penelitian ini adalah sejumlah 13 Bank Umum Syariah yang dapat dilihat dari tabel 3.1 dibawah ini:

Tabel 3.1
Daftar Populasi Penelitian

No	Nama Bank Umum Syariah
1	PT. Bank Aceh Syariah
2	PT. BPD Nusa Tenggara Barat Syariah
3	PT. Bank Muamalat Inonesia, Tbk
4	PT. Bank Victoria Syariah
5	PT. BPD Riau Kepri Syariah
6	PT. Bank Jabar Banten Syariah
7	PT. Bank Mega Syariah
8	PT. Bank Panin Dubai Syariah, Tbk
9	PT. Bank Syariah Bukopin
10	PT. BCA Syariah
11	PT. Bank Tabungan Pensiun Nasional Syariah
12	PT. Bank Aladin Syariah
13	PT. Bank Syariah Indonesia

Sumber: Otoritas Jasa Keuangan, 2022

3.2.2 Sampel

Sampel menurut (Sugiyono, 2013) merupakan bagian dari populasi yang ditetapkan menjadi sumber data penelitian. Sampel merupakan bagian dari populasi yang akan diteliti oleh peneliti. Sampel merupakan bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut. Sehingga sampel merupakan bagian dari populasi yang ada dan untuk pengambilan sampel harus menggunakan cara tertentu yang didasarkan pertimbangan yang ada (Sugiyono, 2016). Dalam penelitian ini menggunakan Teknik *purposive sampling*. *Purposive sampling* adalah Teknik untuk mengambil sampel dengan adanya pertimbangan. Menurut Sugiyono, (2016) sampel dengan penentuan metode sampel jenuh atau total sampling merupakan penentuan sampel apabila seluruh anggota populasi digunakan sebagai sampel. Sampel yang digunakan dalam penelitian adalah

seluruh Bank Umum Syariah di Indonesia yakni sejumlah 13 Bank Umum Syariah. Dengan data penelitian pada tahun 2014-2022.

3.3 Data dan Sumber Data

Penelitian ini menggunakan data sekunder dengan objek penelitian Bank Umum Syariah. Data yang diujikan pada penelitian ini berasal dari situs Bank Indonesia (BI), Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan Badan Pusat Statistik (BPS) yang telah terpublikasi. Penelitian ini menganalisis data *time series* dalam kurun waktu periode bulan Oktober tahun 2014 hingga bulan Desember tahun 2022. Untuk data pembiayaan, *Financing to Deposit Ratio* (FDR), *Net Performing Financing* (NPF) diperoleh dari Statistik Perbankan Syariah (SPS) di *website* OJK (www.ojk.go.id). Sedangkan Produk Domestik Bruto (PDB) diambil dari PDB (Pengeluaran) atas harga konstan yang diperoleh dari Badan Pusat Statistik (BPS). Sementara inflasi yang diperoleh dari Bank Indonesia (BI).

3.4 Teknik Pengumpulan Data

Penelitian ini menggunakan Teknik pengumpulan data dengan metode dokumentasi. Menurut Sugiyono, (2018) metode dokumentasi merupakan cara untuk mendapatkan data dan informasi dalam bentuk buku, dokumen, angka dan gambar berupa laporan dan keterangan guna mendukung penelitian yang sedang diteliti. Penelitian ini mengumpulkan data dan laporan yang tersedia pada situs Bank Indonesia (BI), Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan Badan Pusat Statistik (BPS). Dengan melalui data tersebut akan diambil beberapa elemen tertentu untuk mengukur variabel-variabel penelitian yang akan diteliti.

3.5 Definisi Operasional Variabel

Penelitian ini melibatkan enam variabel, di mana lima variabel merupakan variabel independen (bebas) dan satu variabel merupakan variabel dependen (terikat). Variabel independen adalah faktor-faktor yang dapat mempengaruhi atau menjadi penyebab perubahan pada variabel dependen. Sedangkan variabel dependen merupakan variabel yang menjadi akibat atau alasan atau yang dapat dipengaruhi karena adanya variabel independen. Dalam penelitian ini variabel independen meliputi Kebijakan *Financing to Value* (FTV), *Financing to Deposit*

Ratio (FDR), *Net Performing Financing* (NPF), Produk Domestik Bruto (PDB) dan Inflasi. Sementara variabel dependennya ialah Pembiayaan Pemilikan Rumah. Adapun definisi operasional dari variabel independen dan variabel dependen:

1. Kebijakan *Financing to Value* (FTV): Kebijakan mengenai nilai pembiayaan yang akan diberikan oleh bank kepada nasabah yang diukur terhadap nilai agunan pembiayaan. Besarnya nilai kebijakan FTV dalam bentuk persentase maksimal. Kebijakan FTV disajikan dalam bentuk bulanan.
2. *Financing to Deposit Ratio* (FDR): Rasio yang mengukur seberapa banyak bank menyalurkan dananya dari sumber penghimpunan dananya. Besarnya nilai FDR dalam bentuk persentase (%) dan disajikan dalam bentuk bulanan.
3. *Net Performing Financing* (NPF): Rasio yang menggambarkan kemampuan bank dalam mengelola pembiayaan bermasalah. Besarnya nilai NPF dalam bentuk persentase (%) dan disajikan dalam bentuk bulanan.
4. Produk Domestik Bruto (PDB): Indikator untuk menilai perekonomian suatu negara dalam keadaan baik atau buruk. PDB digunakan dalam bentuk Milyar Rupiah dan disajikan dalam bentuk bulanan
5. Inflasi: Keadaan dimana harga-harga barang naik secara umum terus menerus. Inflasi digunakan dalam bentuk persen (%) dan disajikan dalam bentuk bulanan.
6. Pembiayaan pemilikan rumah: data pembiayaan pemilikan rumah digunakan dalam bentuk Milyar Rupiah dan disajikan dalam bentuk bulanan.

Tabel 3.1
Tabel Pengukuran Variabel

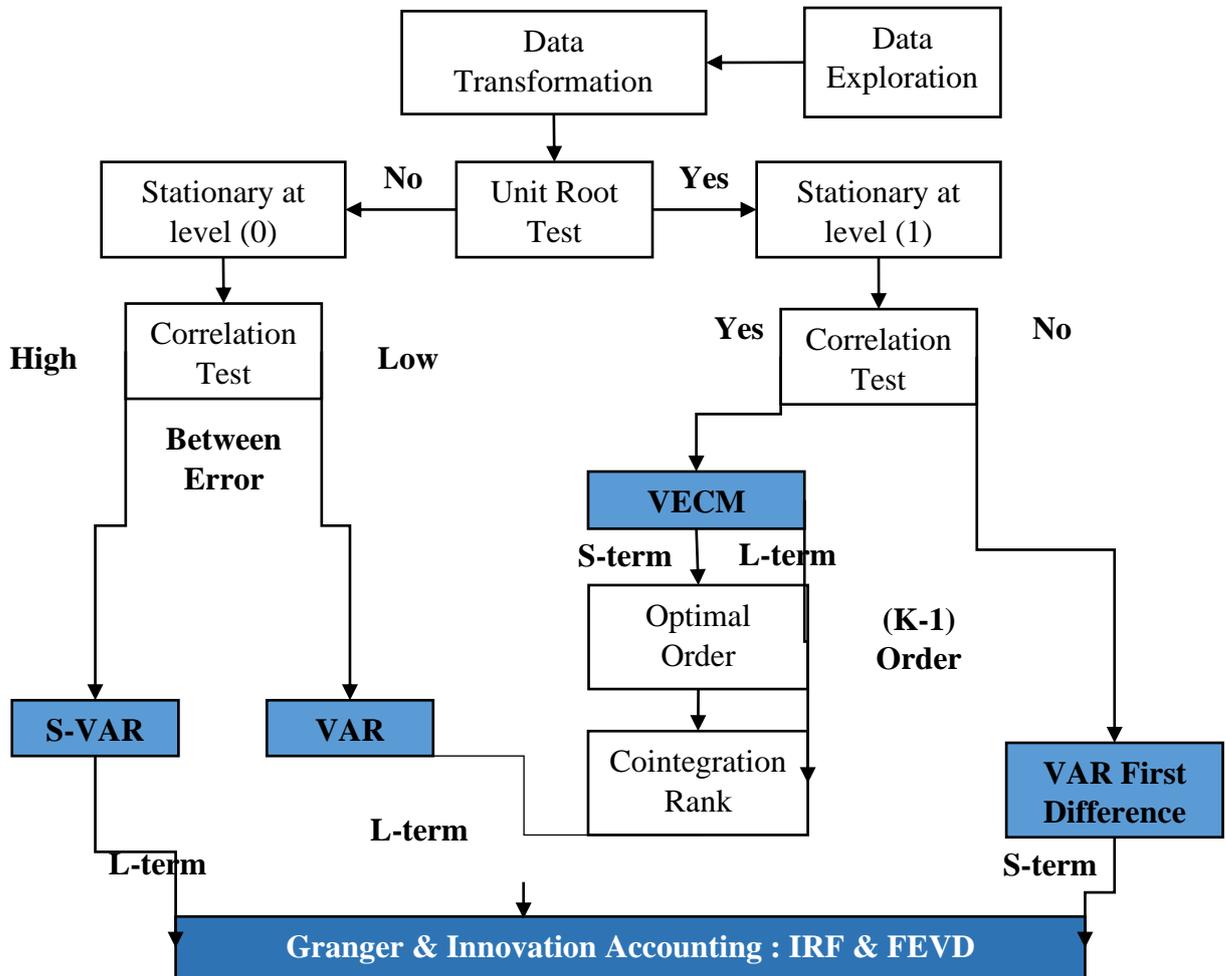
No	Variabel	Definisi	Rumus	Sumber
1	Financing to Value (FTV)	Rasio yang membandingkan ukuran nilai pinjaman dengan nilai properti yang akan dijadikan jaminan	FTV= maksimal persentase × nilai properti	Bank Indonesia (BI)
2	Financing Deposit Rasio (FDR)	Perbandingan antara pembiayaan yang disalurkan terhadap dana yang dihimpun dari dana pihak ketiga (DPK)	$FDR = \frac{\text{Total Pembiayaan}}{\text{Total Penerimaan Dana}} \times 100\%$	Statistik Perbankan Syariah (SPS)
3	Net Performing Financing (NPF)	Persentase dari perbandingan antara jumlah pembiayaan yang bermasalah dengan total pembiayaan yang disalurkan oleh bank	$NPF = \frac{\text{Total Pembiayaan Bermasalah}}{\text{Total Pembiayaan}} \times 100\%$	Statistik Perbankan Syariah (SPS)
4	Produk Domestik Bruto (PDB)	Nilai total <i>output</i> suatu negara. Dapat dihitung dengan pendekatan pengeluaran terhitung dari konsumsi, investasi dalam negeri, konsumsi atau	$PDB \text{ (pengeluaran)} = C + I + G + (EX - IM)$ <p>Keterangan: C = Konsumsi pribadi I = Investasi G = Konsumsi pemerintah EX = Ekspor IM = Impor</p>	Badan Pusat Statistik (BPS)

		pengeluaran pemerintah dan ekspor impor		
5	Inflasi	Suatu kondisi dimana harga-harga barang komoditi mengalami kenaikan secara keseluruhan	Keterangan: IHK = Indeks Harga Konsumsi t = Tahun berjalan t-1 = Tahun sebelumnya	Bank Indonesia (BI)
6	Pembiayaan pemilikan rumah	Suatu pembiayaan yang berfungsi untuk memenuhi kebutuhan rumah atau tempat tinggal bagi masyarakat yang berkeinginan untuk memiliki rumah dengan cara mengangsur	Pembiayaan pemilikan rumah = total pembiayaan yang disalurkan untuk kepentingan pemilikan rumah	Statistik Perbankan Syariah (SPS)

3.6 Analisis Data

Penelitian ini bersifat kuantitatif dengan menggunakan analisis statistik deskriptif, yakni guna untuk mengukur adanya pengaruh kebijakan *Financing to Value* (FTV), *Financing to Deposit Ratio* (FDR), *Net Performing Financing* (NPF), Produk Domestik Bruto (PDB) dan Inflasi terhadap pembiayaan pemilikan rumah Perbankan Syariah di Indonesia.

Gambar 3.1
Model VAR dan VECM



Sumber: (Basuki & Yuliadi, 2015)

Gambar 3.1 menjelaskan bahwa penelitian ini menggunakan metode *Vector Auto Regression* (VAR) atau *Vector Error Correction Model* (VECM). Akan tetapi, jika data yang digunakan ternyata tidak stasioner atau terdapat unit *root* yang terkandung di variabel atau data kointegrasi, maka akan menggunakan VECM. Sementara jika data yang diolah merupakan data stasioner dan datanya berkointegrasi, maka akan menggunakan VAR. Guna mempermudah penelitian, maka penelitian ini menggunakan alat bantu yang berupa *software Microsoft Excel* dan *Eviews* versi 10. VAR dikemukakan oleh Sims, (1980) merupakan

suatu alat analisis peramalan *multivariate* dengan menggunakan data *time series* yang saling terkait guna untuk menganalisis efek dinamis. VAR salah satu model yang banyak dipergunakan dalam penelitian terutama untuk peramalan variabel ekonomi. Penggunaan VAR dilakukan untuk menjelaskan model non-struktural sebab bersifat teori (bersifat non teoritis) (Sulistiana dkk., 2017). Sementara VECM merupakan bagian dari VAR yang terestriksi (Enders, 2004), pasalnya VECM digunakan untuk data yang tidak stasioner namun datanya berkointegrasi. VECM dapat memberikan efek jangka pendek maupun jangka panjang. Untuk menentukan model apa yang lebih tepat dalam penelitian ini, maka harus melakukan beberapa tahapan terlebih dahulu, meliputi:

3.6.1 Uji Stasioneritas Data

Untuk mengetahui tingkat stasioneritas data maka dilakukan uji stasioneritas data. Data stasioner ialah data yang tidak mengandung akar unit. Untuk menguji akar unit dapat dilakukan dengan *Augmented Dickey-Fuller* (ADF) di tingkat derajat (level dan *different*) yang sama, dengan demikian akan memperoleh data yang stasioner, yakni data yang memiliki varians tidak seberapa besar dan memiliki kecenderungan dengan nilai rata-ratanya (Ajija, 2011). Data dikatakan tidak memiliki unit root, ketika nilai ADF statistik lebih besar dari *MacKinnon critical value* (nilai kritis). Hal pertama yang dilakukan dengan menguji di tingkat level, namun apabila datanya belum stasioner maka harus dilakukan di tingkat *first different*. Apabila datanya menunjukkan stasioner ditingkat level dianjurkan menggunakan metode VAR. Akan tetapi jika datanya tidak stasioner kemudian data menjadi stasioner ditingkat *first different* maka kemungkinan menggunakan metode VECM atau VAR diferensiasi pertama.

3.6.2 Uji Optimum Lag

Setelah data lolos uji stasioner data, maka step selanjutnya ialah penentuan *lag* optimal. Penentuan *lag* digunakan untuk penentuan estimasi parameter di model VAR. Penentuan *lag* juga berguna menentukan seberapa lama reaksi variabel antar variabel serta juga berfungsi untuk menghilangkan *problem* autokorelasi dalam VAR (Firdaus, 2011). Didalam mengestimasi hubungan kausalitas, model VAR sangat peka dengan panjang *lag* sehingga sangat perlu

untuk menentukan ketepatan mengenai panjang *lag*. Untuk mengidentifikasi terkait panjang *lag* dapat menggunakan dengan *Akaike Information Criterion* (AIC), *Schwars Information Criterion* (SIC), *Hanan-Quinn Criterion* (HQ) dll. Pemilihan *lag* untuk kriteria AIC dan SIC dengan memilih nilai *lag* terkecil, sedangkan untuk kriteria HQ dengan memiliki nilai *lag* terbesar. Namun jika menggunakan *software Eviews* dengan melihat nilai *lag* yang memiliki tanda bintang paling banyak (Sella dkk., 2021).

3.6.3 Uji Stabilitas VAR

Uji stabilitas VAR berguna dalam mengevaluasi stabilitas model yang digunakan serta memvalidasi hasil Impulse Response Function (IRF) dan Forecast Error Variance Decomposition (FEVD). Pengujian ini diukur melalui akar dari fungsi *polynomial*. Dalam pengujian ini, data dianggap stabil apabila semua akar pada fungsi *polynomial* mempunyai modulus kurang dari nilai 1 dan dinyatakan valid (Canova, 2007).

3.6.4 Uji Kointegrasi

Uji Kointegrasi berfungsi untuk mengetahui adanya hubungan jangka panjang antar variabel. Apabila terdapat dua variabel yang terkointegrasi, artinya terdapat keterkaitan dalam jangka panjang antar variabel (Ajija, 2011). Jika data yang tidak stasioner di tingkat level namun data menjadi stasioner di tingkat *first different*, maka harus melakukan pengujian kointegrasi. Pengujian kointegrasi dapat menggunakan metode *Johansen Cointegration*, dimana apabila nilai *trance statistic* dan nilai *Max-Eigen* lebih tinggi dari nilai kritis (0,05) maka data tersebut terintegrasi.

3.6.5 Permodelan VAR/VECM

Model VAR digunakan apabila tidak ada data kointegrasi di tiap variabelnya. Sementara jika terdapat data kointegrasi di tiap variabelnya, maka menggunakan VECM. Pada model VAR di tingkat level yang lolos uji stasioner akan menggunakan VAR level untuk mengetahui estimasi hubungan jangka panjang. Sementara jika uji stasioner lolos di tingkat *first different* dan datanya tidak berkointegrasi, maka dapat melakukan VAR diferensiasi pertama, akan tetapi hanya mampu mengestimasi hubungan jangka pendek. Dan sebaliknya, jika

data berkointegrasi berarti model VAR akan berkembang menjadi VECM. VECM di tiap variabelnya dapat mengestimasi hubungan jangka pendek dan jangka panjang.

3.6.6 *Impuls Respons Function (IRF)*

Analisis IRF bertujuan untuk menentukan respons atau reaksi dari variabel dependen terhadap adanya *shock* dari variabel tertentu. Dengan adanya analisis IRF dapat menggambarkan tingkat *shock* pada rentang periode tertentu serta dapat menjelaskan sebuah respons dari adanya perubahan variabel independen sebesar satu standar deviasi.

3.6.7 *Variance Decomposition (VD)*

Analisis VD bertujuan untuk menyokong hasil yang ada pada analisis sebelumnya. Dalam analisis VD menyediakan estimasi seberapa tinggi kontribusi variabel terhadap perubahan variabel itu sendiri dan pada variabel lainnya di periode yang akan datang sehingga dengan analisis VD akan didapatkan perkiraan variabel mana yang memiliki kontribusi terbesar dan seterusnya dalam bentuk persentase (Basuki & Yuliadi, 2015).

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Hasil Penelitian

4.1.1 Gambaran Umum Objek Penelitian

Penelitian ini menggunakan objek Bank Umum Syariah di Indonesia pada Bulan Oktober 2014 hingga Bulan Desember 2022. Penelitian ini menggunakan data yang bersumber pada laporan Statistik Perbankan Syariah (SPS) yang dipublikasikan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK), Bank Indonesia dan Badan Pusat Statistik (BPS). Pengolahan penelitian ini menggunakan *software* E-Views 10. Di Indonesia terdapat tiga macam perbankan syariah yaitu Bank Umum Syariah (BUS), Unit Usaha Syariah (UUS) dan Bank Perkreditan Rakyat Syariah (BPRS). Dalam penelitian ini, sampel ditentukan dengan menggunakan Teknik *purpose sampling*, sehingga diperoleh Bank Umum Syariah (BUS) karena telah memenuhi kriteria sampel yang telah ditetapkan. Penelitian ini menggunakan variabel kebijakan FTV, faktor ekonomi mikro, faktor ekonomi makro dan pembiayaan pemilikan rumah selama sembilan tahun. Dalam pengukurannya faktor ekonomi mikro menggunakan FDR dan NPF dengan satuan persen, sementara faktor ekonomi makro menggunakan PDB dengan satuan Milyar Rupiah dan Inflasi dengan satuan persen.

Berdasarkan pada Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 menjelaskan bahwa Bank Syariah adalah bank yang menjalankan kegiatannya berdasarkan prinsip islam. Bank Syariah terdiri dari Bank Umum Syariah (BUS), Unit Usaha Syariah (UUS) dan Bank Perkreditan Rakyat Syariah (BPRS). Kegiatan Bank Umum Syariah (BUS) mencakup menghimpun dana, menyalurkan dana dan menyediakan jasa lalu lintas pembayaran dalam meningkatkan taraf hidup masyarakat. Berbeda dengan Bank perkreditan yang kegiatannya tidak menjalankan jasa lalu lintas pembayaran sehingga lingkup kerja dari Bank Umum Syariah (BUS) lebih luas. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan hasil kajian yang optimal.

Berdasarkan pada tahun penelitian yang sedang dilakukan terdapat fenomena bencana pandemi yang berdampak dari berbagai sisi bahkan sampai

membuat perekonomian mengalami kelesuhan. Akibatnya, pihak perbankan syariah yang memiliki peran penting dalam perekonomian pun ikut terdampak. Sehingga perlu untuk mengoptimalkan peran perbankan syariah agar dapat menggerakkan perekonomian Indonesia, salah satunya dengan massif menyalurkan dana kepada sektor-sektor produktif (L. T. U. Hasyim, 2016).

4.1.2 Uji Stasioneritas

Penelitian ini menggunakan data *time series*. Dalam data *time series*, jika terdapat hasil varians yang tidak konstan maka data tersebut mengandung *unit root* sehingga dapat dikatakan bahwa data tersebut tidak stasioner. Dan sebaliknya, jika dalam data *time series* terdapat hasil varians yang konstan maka data tersebut tidak mengandung *unit root* sehingga dapat dikatakan bahwa data dikatakan stasioner.

Uji Augmented Dickey-Fuller (ADF) digunakan untuk menguji stasioneritas data pada penelitian. Kriteria dalam pengujian ini apabila nilai t-Statistik ADF > dari nilai kritis (*alpha*) maka data tersebut memiliki *unit root* sehingga data tersebut dinyatakan tidak stasioner. Sebaliknya, jika nilai t-Statistik ADF < dari nilai kritis (*alpha*) maka data tersebut tidak memiliki *unit root* sehingga data tersebut dinyatakan stasioner. Data yang tidak stasioner pada tingkat level, maka akan melakukan uji stasioneritas pada tingkat *first different* (Khasanah & Wicaksono, 2021). Penelitian ini menggunakan nilai kritis (*alpha*) 5% atau 0,05.

Tabel 4.1
Hasil Uji Stasioneritas Data

Variable	ADF t-Statistics	Probability	Information
Level			
House Finance	3,163916	1,0000	Tidak Stasioner
FTV Policy	-1,948809	0,3090	Tidak Stasioner
FDR	-2,090761	0,2489	Tidak Stasioner
NPF	-1,069479	0,7252	Tidak Stasioner
PDB	-2,260827	0,1868	Tidak Stasioner
Inflation	-1,4614	0,5490	Tidak Stasioner
1st Difference			
House Finance	-9,311017	0,0000	Stasioner
FTV Policy	-10,06299	0,0000	Stasioner

FDR	-11,42716	0,0001	Stasioner
NPF	-10,81473	0,0000	Stasioner
PDB	-9,747981	0,0000	Stasioner
Inflation	-9,394891	0,0000	Stasioner

Sumber: Data diolah tahun 2023

Tabel 4.1 menunjukkan hasil pengujian stasioneritas pada tingkat level dan *first different*. Hasil uji di tingkat level menunjukkan bahwa nilai probabilitas seluruh variabel yang diujikan lebih besar dari 0,05 maka seluruh variabel tidak stasioner. Sehingga perlu dilakukan uji stasioneritas pada tingkat *first different*. Pada tingkat *first different*, nilai probabilitas seluruh variabel lebih kecil dari 0,05 maka seluruh variabel stasioner. Sehingga penelitian ini dapat melanjutkan tahap berikutnya.

4.1.3 Uji Optimum Lag

Setelah melakukan uji stasioneritas data, tahap selanjutnya dengan melakukan uji lag optimum. Penentuan lag bertujuan untuk menghilangkan *problem* autokorelasi dalam VAR dan untuk mengetahui rentang periode dalam keterpengaruhannya suatu variabel terhadap masa lampau (Firdaus, 2011; Khasanah & Wicaksono, 2021). Penentuan panjang lag dapat diketahui dengan menggunakan beberapa kriteria yaitu: *Akaike Information Criterion* (AIC), *Schwars Information Criterion* (SIC), *Hanan-Quinn Criterion* (HQ) dll. Pemilihan *lag* untuk kriteria AIC dan SIC dengan memilih nilai *lag* terkecil, sedangkan untuk kriteria HQ dengan memiliki nilai *lag* terbesar. Namun jika menggunakan *software Eviews 10* dengan melihat nilai *lag* yang memiliki tanda bintang paling banyak (Sella dkk., 2021).

Tabel 4.2
Hasil Uji Optimum Lag

Lag	LogL	LR	FPE	AIC	SC	HQ
0	-2.876.804	NA	1.32e+20	63.35833	63.52388	63.42512
1	-2.323.637	1021.230	1.53e+15*	51.99203*	53.15089*	52.45956*
2	-2.301.574	37.82330	2.10e+15	52.29833	54.45049	53.16659
3	-2.281.417	31.89664	3.06e+15	52.64653	55.79200	53.91553
4	-2.263.239	26.36858	4.75e+15	53.03821	57.17699	54.70795
5	-2.248.171	19.86912	8.19e+15	53.49827	58.63035	55.56875
6	-2.225.258	27.19392	1.24e+16	53.78589	59.91128	56.25710
7	-2.188.830	38.42897	1.49e+16	53.77649	60.89519	56.64844
8	-2.133.254	51.30134*	1.27e+16	53.34624	61.45825	56.61893

Sumber: Data Diolah tahun 2023

Tabel 4.2 menunjukkan hasil pengujian optimum lag dalam penelitian ini. Pengujian optimum lag menggunakan nilai lag yang memiliki tanda bintang paling banyak pada seluruh kriteria. Berdasarkan hasil uji pada tabel 4.2 nilai optimum lag yang memiliki tanda bintang paling banyak berada pada lag 1 sehingga lag optimum yang digunakan adalah lag 1. Dengan nilai optimum lag adalah 1 dan data yang digunakan bersifat *monthly* berarti adanya kenaikan maupun penurunan nilai suatu variabel independen satu bulan lalu dapat mempengaruhi variabel dependennya untuk saat ini.

4.1.4 Uji Stabilitas VAR

Uji Stabilitas VAR berguna untuk melihat model yang digunakan stabil atau tidak dan juga untuk melihat kevalidan hasil uji RIF dan uji FEVD. Pada pengujian ini, data dianggap stabil apabila memiliki nilai modulus kurang dari nilai 1 dan dinyatakan valid (Canova, 2007).

Tabel 4.3
Hasil Uji Stabilitas VAR

Root	Modulus
0.999150	0.999150
0.852967 - 0.011752i	0.853048
0.852967 + 0.011752i	0.853048
0.745580 - 0.098782i	0.752095
0.745580 + 0.098782i	0.752095
0.376328 - 0.273329i	0.465115
0.376328 + 0.273329i	0.465115
-0.217079 - 0.173300i	0.277770
-0.217079 + 0.173300i	0.277770
-0.053337 - 0.162475i	0.171006
-0.053337 + 0.162475i	0.171006
0.157422	0.157422

Sumber: DataDiolah tahun 2023

Tabel 4.3 menunjukkan hasil pengujian stabilitas VAR dengan kondisi *first different* lag 1. Hasil uji stabilitas VAR memperoleh nilai < 1 sehingga model VAR dalam penelitian ini dikatakan valid dalam menggunakan analisis IRF dan VD.

4.1.5 Uji Kointegrasi

Uji Kointegrasi berfungsi untuk mengetahui adanya hubungan jangka panjang antar variabel. Apabila terdapat variabel yang terkointegrasi, artinya terdapat hubungan jangka panjang pada antar variabel (Ajija, 2011). Pengujian kointegrasi menggunakan metode *Johansen Cointegration*, apabila nilai probabilitas dari nilai *trance statistic* dan nilai *Max-Eigen* lebih rendah dari nilai kritis (0,05) maka data tersebut terintegrasi. Jika hasil uji kointegrasi menghasilkan kointegrasi, maka estimasi yang digunakan adalah model VECM. Sementara jika dari hasil uji tidak ditemukan kointegrasi, maka estimasi yang digunakan adalah model VAR (Khasanah & Wicaksono, 2021)

Tabel 4.4
Hasil Uji Kointegrasi

Hypothesized	Cointegration Rank Test (Trace)			Cointegration Rank Test (Maximum Eigenvalue)		
	Trace Statistic	Critical Value	Prob.	Max- Eigen Statistic	Critical Value	Prob.
None *	366.4676	117.7082	0.0000	106.0586	44.49720	0.0000
At most 1 *	260.4090	88.80380	0.0000	85.46654	38.33101	0.0000
At most 2 *	174.9424	63.87610	0.0000	55.18020	32.11832	0.0000
At most 3 *	119.7622	42.91525	0.0000	46.35411	25.82321	0.0000
At most 4 *	73.40813	25.87211	0.0000	39.85185	19.38704	0.0000
At most 5 *	33.55628	12.51798	0.0000	33.55628	12.51798	0.0000

Sumber: DataDiolah tahun 2023

Tabel 4.4 menunjukkan hasil uji kointegrasi dalam penelitian ini. Pengujian kointegrasi menghasilkan nilai nilai probabilitas *trance statistic* dan nilai *Max-Eigen* < alpha sehingga dapat dikatakan bahwa antar variabel terintegrasi, maka pada pengujian ini menggunakan metode VECM.

4.1.6 Estimasi Model VECM

Penggunaan metode VECM dapat memberikan penjelasan pengaruh jangka pendek dan pengaruh jangka panjang. Untuk mengidentifikasi bagaimana pengaruh jangka pendek maupun jangka panjang dapat dilihat pada perbandingan nilai t-statistik terhadap nilai t-tabel. Apabila nilai t-statistik lebih besar daripada nilai t-tabel, maka hasil uji tersebut memiliki hubungan jangka pendek atau jangka panjang.

Pengujian VECM pada penelitian ini mengestimasi hasil pengaruh jangka pendek atau jangka panjang antara variabel kebijakan FTV, FDR, NPF, PDB, Inflasi dan pembiayaan pemilikan rumah. Estimasi pada penelitian ini memiliki beberapa variabel independent yaitu kebijakan FTV, FDR, NPF, PDB dan Inflasi. Sementara variabel dependennya adalah pembiayaan pemilikan rumah.

Tabel 4.5
Hasil Uji Estimasi VECM Jangka Pendek

Variabel	Koefisien	t-Statistik	t-Tabel	Keterangan
D(Pembiayaan Rumah(-1))	-0.447315	[-4.05889]	1,9845	Signifikan
D(Kebijakan FTV(-1))	-16.10278	[-0.76365]	1,9845	Tidak Signifikan
D(FDR(-1))	31.60815	[1.19891]	1,9845	Tidak Signifikan
D(NPF(-1))	-4.450617	[-0.83505]	1,9845	Tidak Signifikan
D(PDB(-1))	8.25E-05	[0.55459]	1,9845	Tidak Signifikan
D(Inflasi(-1))	-35.23633	[-1.99885]	1,9845	Signifikan

Sumber: DataDiolah tahun 2023

Tabel 4.5 menunjukkan hasil uji estimasi jangka pendek dengan taraf nilai kritis 0,05. Hasil uji menjelaskan bahwa variabel pembiayaan dan inflasi. Dimana pembiayaan memiliki pengaruh negatif signifikan karena nilai t-Statistik lebih besar daripada nilai t-tabel dengan nilai koefisien sebesar -0.447315. Artinya, dengan meningkatnya 1% nilai pembiayaan pemilikan rumah pada satu periode sebelumnya akan menurunkan 0.447315% pembiayaan pemilikan rumah saat ini. Sedangkan inflasi memiliki pengaruh negative signifikan dengan nilai koefisien -35.23633 yang berarti dengan meningkatnya 1% nilai inflasi pada satu periode sebelumnya akan menurunkan 0.447315% pembiayaan pemilikan rumah saat ini. Sementara variabel kebijakan FTV, FDR, NPF dan PDB tidak memiliki pengaruh yang signifikan sehingga dapat diartikan bahwa naik turunnya nilai kebijakan FTV, FDR, NPF dan PDB tidak akan mempengaruhi pembiayaan pemilikan rumah dalam jangka pendek.

Tabel 4.6
Hasil Uji Estimasi Jangka Panjang

Variabel	Koefisien	t-Statistik	t-Tabel	Keterangan
D(Kebijakan FTV(-1))	-4.534588	[-1.01935]	1,9845	Tidak Signifikan
D(FDR(-1))	32.1.4820	[5.12629]	1,9845	Signifikan
D(NPF(-1))	13.75908	[0.75097]	1,9845	Tidak Signifikan
D(PDB(-1))	-0.000100	[-0.29617]	1,9845	Tidak Signifikan
D(Inflasi(-1))	-46.67598	[-11.6994]	1,9845	Signifikan

Sumber: Data Diolah tahun 2023

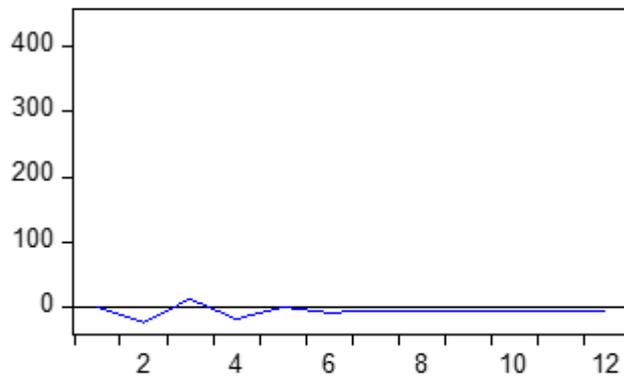
Tabel 4.6 menunjukkan hasil uji estimasi jangka panjang. Hasil uji jangka panjang menjelaskan bahwa variabel kebijakan FDR dan inflasi memiliki pengaruh yang signifikan terhadap pembiayaan pemilikan rumah dengan nilai t-Statistik lebih tinggi daripada nilai t-Tabel. Sedangkan nilai t-Statistik variabel Kebijakan FTV, NPF dan PDB lebih kecil daripada nilai t-tabel sehingga variabel Kebijakan FTV, NPF dan PDB tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap pembiayaan pemilikan rumah. Variabel kebijakan FTV memiliki nilai koefisien -4.534588, artinya setiap kenaikan 1% nilai kebijakan FTV di periode sebelumnya akan berpengaruh menurunkan nilai pembiayaan pemilikan rumah sebesar 4.534588% pada saat ini. Begitupun koefisien variabel FDR bernilai 32.14820 sehingga apabila nilai FDR naik 1% maka akan berpengaruh meningkatkan nilai pembiayaan pemilikan rumah sebesar 32.14820%. Sementara variabel NPF memiliki nilai koefisien sebesar 13.75908 yang artinya apabila nilai NPF naik 1% maka akan berpengaruh meningkatkan nilai pembiayaan pemilikan rumah sebesar 13.75908%. Koefisien variabel PDB sebesar -0.000100, artinya apabila nilai NPF naik 1% maka akan berpengaruh meningkatkan nilai pembiayaan pemilikan rumah sebesar -0.000100%. variabel inflasi memiliki nilai koefisien -46.67598 yang menunjukkan bahwa setiap kenaikan 1% infasi akan berpengaruh untuk menurunkan nilai pembiayaan pemilikan rumah sebesar -46.67598%.

4.1.7 Uji Impuls Response Function (IRF)

Pengujian VECM memiliki perilaku yang dinamis dan dapat diperhatikan melalui respon dari tiap variabel terhadap sebuah guncangan. Uji IRF bertujuan untuk menunjukkan dan memberikan gambaran respon dari suatu variabel terhadap variabel lainnya. Hasil gambaran respon tiap variabel akan memberikan gambaran pergerakan terhadap titik keseimbangan (*convergence*). Apabila respon variabel mendekati titik keseimbangan atau kembali pada titik keseimbangan sebelumnya maka berarti respon dari suatu variabel tidak meninggalkan pengaruh yang permanen terhadap variabel tersebut (Basuki & Yuliadi, 2015)

Gambar 4.1
Respon Pembiayaan Pemilikan Rumah terhadap Kebijakan FTV

Response of D(PEMBIAYAAN_RUMAH) to D(KEBIJAKAN_FTV)

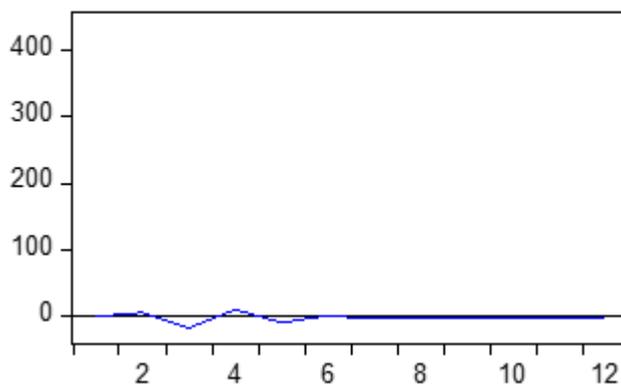


Sumber: Data Diolah tahun 2023

Gambar 4.1 menunjukkan hasil uji IRF dari respon pembiayaan pemilikan rumah terhadap guncangan akibat variabel kebijakan FTV yang berhubungan negatif pada periode pertama. Pada periode ketiga variabel pembiayaan pemilikan rumah direspon positif, dan Kembali direspon negatif pada periode keempat, keenam hingga kedua belas.

Gambar 4.2
Respon Pembiayaan Pemilikan Rumah terhadap FDR

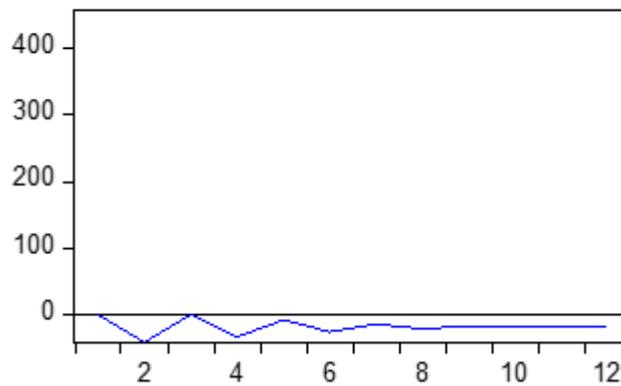
Response of D(PEMBIAYAAN_RUMAH) to D(FDR)



Sumber: Data Diolah tahun 2023

Gambar 4.2 menunjukkan hasil uji IRF yang direspon pembiayaan pemilikan rumah terhadap guncangan akibat variabel FDR. Pada periode pertama FDR mengalami guncangan sehingga terjadi penurunan pada pembiayaan pemilikan rumah. Kemudian di periode kedua hingga periode keenam pembiayaan pemilikan rumah mengalami respon yang berfluktuatif hingga pada periode ketujuh direspon negatif hingga periode kedua belas.

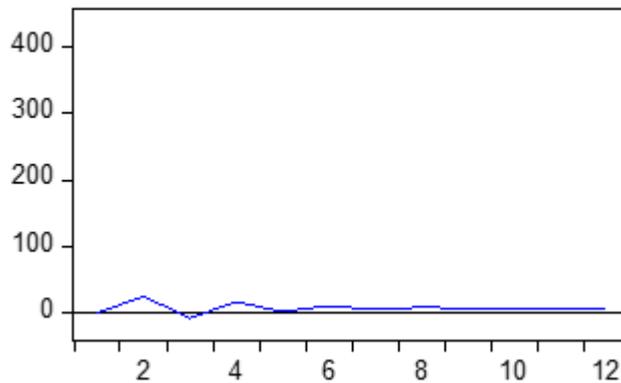
Gambar 4.3
Respon Pembiayaan Pemilikan Rumah terhadap NPF
Response of D(PEMBIAYAAN_RUMAH) to D(NPF)



Sumber: Data Diolah tahun 2023

Gambar 4.3 menunjukkan hasil uji IRF, dimana pembiayaan pemilikan rumah merespon negatif terhadap guncangan dari NPF. Pada periode pertama direspon negatif kemudian menuju ke-2 pembiayaan merespon positif. Namun di periode ke keempat hingga ke dua belas merespon negative namun melemah.

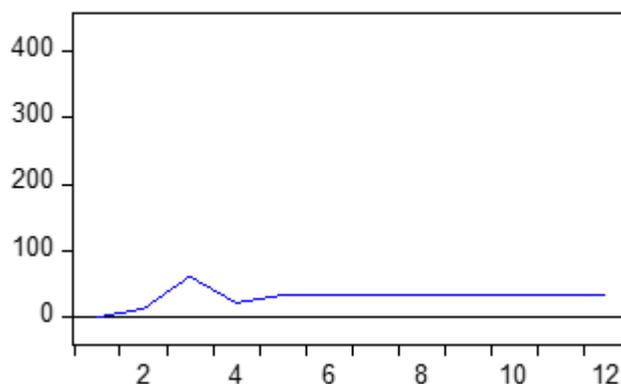
Gambar 4.4
Respon Pembiayaan Pemilikan Rumah terhadap PDB
 Response of D(PEMBIAYAAN_RUMAH) to D(PDB)



Sumber: Data Diolah tahun 2023

Gambar 4.4 menunjukkan hasil uji IRF bahwa pembiayaan pemilikan rumah merespon positif terhadap guncangan dari PDB. Pada periode pertama direspon positif kemudian pada periode ketiga direspon negatif dan kembali direspon positif hingga periode ketujuh. Pada periode keempat sampai kesepuluh pembiayaan pemilikan rumah merespon positif yang berfluktuatif dan pada periode ke sepuluh hingga kedua belas mulai stabil.

Gambar 4.5
Respon Pembiayaan Pemilikan Rumah terhadap Inflasi
 Response of D(PEMBIAYAAN_RUMAH) to D(INFLASI)



Sumber: Data Diolah tahun 2023

Gambar 4.5 menunjukkan hasil uji IRF mengenai respon positif pembiayaan pemilikan rumah terhadap guncangan dari inflasi. Di periode pertama terjadi guncangan dari inflasi sehingga menyebabkan pembiayaan pemilikan rumah merespon positif. Kemudian di periode ketiga respon pembiayaan pemilikan rumah menguat, namun melemah pada periode keempat. Respon pembiayaan pemilikan rumah perlahan menguat di periode kelima dan keenam. Dan kembali melemah pada periode ketujuh dan diperiode selanjutnya hingga kedua belas cenderung stabil.

4.1.8 Uji Variance Decomposition (VD)

Analisis Variance Decomposition (VD) bertujuan untuk mengestimasi seberapa tinggi kontribusi variabel terhadap perubahan variabel itu sendiri dan pada variabel lainnya di periode yang akan datang sehingga dengan analisis VD akan didapatkan perkiraan variabel mana yang memiliki kontribusi terbesar dan seterusnya dalam bentuk persentase (Basuki & Yuliadi, 2015). Dengan demikian analisis ini dapat melihat seberapa kuat guncangan dari variabel Kebijakan FTV, FDR, NPF, PDB dan Inflasi terhadap pembiayaan pemilikan rumah selama 10 bulan kedepan.

Tabel 4.7
Hasil Uji Variance Decomposition

Variance Decomposition of D(Pembiayaan_rumah)						
Period.	Pembiayaan rumah	Kebijakan FTV	FDR	NPF	PDB	Inflasi
1	100.0000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000
2	98.82369	0.208351	0.011288	0.653721	0.240174	0.062780
3	97.97594	0.192435	0.090216	0.463262	0.185732	1.092414
4	97.85448	0.227505	0.096095	0.623265	0.209927	0.988727
5	97.95870	0.191071	0.099039	0.534911	0.177281	1.039002
6	97.92316	0.174764	0.085308	0.563704	0.170315	1.082753
7	97.98515	0.156901	0.077652	0.523803	0.153513	1.102985
8	98.00082	0.144443	0.069414	0.521847	0.146336	1.117136
9	98.02871	0.134008	0.063662	0.503787	0.136900	1.132933
10	98.04433	0.125364	0.058482	0.496915	0.130961	1.143943

Sumber: DataDiolah tahun 2023.

Tabel 4.7 menunjukkan hasil uji VD. Pengujian ini, mulai direspon pada periode kedua, dimana kontribusi guncangan pembiayaan pemilikan rumah mulai merespon guncangan variabel lain, yakni variabel kebijakan FTV, FDR, NPF, PDB dan Inflasi dengan nilai masing-masing sebesar 0.208%, 0.011%, 0.653%, 0.24%, 0.062%. Pada periode kedua kontribusi terbesar pada variabel NPF. Kemudian di periode ketiga sampai kelima variabel FDR memiliki kontribusi yang meningkat berturut-turut sebesar 0.09%, 0.096%, 0.099% sedangkan kontribusi variabel kebijakan FTV, FDR, NPF dan PDB pada periode ketiga sampai kelima cenderung berfluktuatif. Namun variabel inflasi kontribusinya mendominasi sebesar 1.039%. Variabel kebijakan FTV, FDR, NPF dan PDB mengalami penurunan kontribusi pada periode keenam hingga kesepuluh. Sementara variabel inflasi memiliki kontribusi terbesar pada periode keenam hingga periode kesepuluh dengan nilai berturut-turut sebesar 1.082%, 1.102%, 1.117%, 1.132%, 1.143%.

4.2 Pembahasan

Tahapan pengujian VECM telah dilakukan sehingga dapat diketahui bagaimana hubungan antara kebijakan FTV, FDR, NPF, PDB dan Inflasi terhadap pembiayaan pemilikan rumah baik dalam jangka panjang maupun jangka pendek. Berikut Hasil analisis beserta penjelasannya:

4.2.1 Pengaruh Variabel Kebijakan FTV (X1) terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah Bank Umum Syariah

Penelitian ini mencatat bahwa dalam periode pendek maupun periode panjang variabel kebijakan FTV tidak berpengaruh signifikan terhadap pembiayaan pemilikan rumah pada Bank Umum Syariah. Hal ini didasari oleh hasil pengujian VECM yang menunjukkan bahwa nilai t -Statistik $<$ t -Tabel (1,9845) dengan nilai t -statistik pada jangka pendek sebesar -0,76365 dan nilai t -statistik $<$ t -Tabel (1,9845) dengan nilai t -statistik pada jangka panjang sebesar -1,01935

Kebijakan FTV merupakan suatu kebijakan guna mengatur seberapa besar persentase maksimum pembiayaan yang akan diberikan bank kepada nasabah dalam bidang pembiayaan properti dan kendaraan bermotor. Kebijakan FTV juga

bertujuan untuk menjaga stabilitas sistem keuangan dengan mengutamakan prinsip kehati-hatian. Kebijakan FTV telah mengalami beberapa kali perubahan. Pada tahun 2021 kebijakan FTV telah dilonggarkan sebesar 100% hingga saat ini, artinya nasabah tidak diwajibkan memberi uang muka pada saat mengajukan pembiayaan (Haryono, 2021). Disamping itu, pada tahun tersebut sedang terjadi bencana pandemi yang mengakibatkan pelesuhan perekonomian akibat adanya perlambatan mobilitas perekonomian (Aisyah & Maharani, 2020). Sehingga dengan adanya kebijakan FTV diharapkan dapat menggerakkan sektor perekonomian dan bermuara pada pertumbuhan perekonomian. Namun dengan hasil pengujian yang telah ditemukan, menyatakan bahwa kebijakan FTV tidak berpengaruh signifikan terhadap pembiayaan pemilikan rumah.

Hasil temuan penelitian yang menyatakan kebijakan FTV tidak berpengaruh signifikan terhadap pembiayaan pemilikan rumah sejalan dengan penelitian yang dilakukan Dewi, (2016); Ganthari & Syafrii, (2018); Muthia, (2019) yang menemukan bahwa kebijakan FTV tidak mempengaruhi pembiayaan pemilikan rumah. Artinya besaran nilai FTV tidak akan mempengaruhi nilai pembiayaan pemilikan rumah. Hal ini disebabkan adanya perolehan margin dari pembiayaan pemilikan rumah yang cukup minim, ditambah dengan sasaran bank yang kurang tepat. Pasalnya pemerintah juga telah menyiapkan kredit rumah bersubsidi namun untuk kredit tersebut dalam kebijakan FTV dikecualikan. Kredit rumah pada bank konvensional dianggap lebih menarik karena dapat menyesuaikan keadaan perekonomian, yang mana jika nilai suku bunga menurun, maka bunga yang diberikan oleh bank konvensional relatif menurun sehingga akan memicu minat masyarakat dalam melakukan kredit rumah. Disisi lain kegiatan pembiayaan non-bank mengalami ekspansi yang cukup tinggi sehingga timbul persaingan antar lembaga bank dan non-bank. Terlebih lagi kebijakan FTV dari tahun sebelumnya berturut-turut telah dilonggarkan. Akibatnya, pelanggaran dari kebijakan FTV kurang dirasakan oleh masyarakat. Oleh karena itu Hipotesis 1 ditolak yang menyatakan bahwa kebijakan FTV memiliki pengaruh positif terhadap pembiayaan pemilikan rumah. Sementara hasil dari penelitian ini menemukan

bahwa kebijakan FTV tidak berpengaruh signifikan terhadap pembiayaan pemilikan rumah.

4.2.2 Pengaruh Variabel FDR (X2) Terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah Bank Umum Syariah

Penelitian ini menemukan bahwa dalam jangka pendek variabel FDR tidak memiliki pengaruh signifikan terhadap pembiayaan pemilikan rumah. Hal ini berdasarkan pada hasil pengujian VECM yang menunjukkan bahwa nilai t-Statistik < t-Tabel (1,9845) dengan nilai t-statistik pada jangka pendek sebesar 1,19891. penelitian ini serupa dengan ditemukan yang diungkapkan oleh Handoko dkk., (2021) yang menemukan bahwa FDR tidak mempengaruhi pembiayaan pemilikan rumah.

Sementara pada jangka panjang, variabel FDR memiliki pengaruh positif yang signifikan terhadap pembiayaan pemilikan rumah. Hal ini didasarkan pada hasil penelitian VECM yang menunjukkan bahwa nilai t-statistik > t-Tabel (1,9845) dengan nilai t-statistik pada jangka panjang sebesar 5,12629 dengan nilai koefisien sebesar 32.1.4820. Sehingga hipotesis 2 diterima yang menyatakan bahwa FDR berpengaruh positif signifikan terhadap pembiayaan pemilikan rumah. Artinya, semakin tinggi nilai FDR maka semakin tinggi pembiayaan pemilikan rumah yang diberikan kepada nasabah.

FDR merupakan bagian dari rasio likuiditas. FDR mengukur seberapa banyak bank menyalurkan dananya dari sumber penghimpunan dananya. FDR dihitung dari banyaknya pembiayaan dibagi dengan banyaknya dana yang dihimpun. Dengan kata lain, sejauh mana bank menggunakan himpunan dananya untuk memberikan pembiayaan (Africa, 2020; Antonio, 2005). Hasil penelitian ini menyatakan bahwa FDR berpengaruh positif signifikan terhadap pembiayaan pemilikan rumah yang berarti nilai FDR yang semakin tinggi akan mempengaruhi tingginya pembiayaan pemilikan rumah yang disalurkan kepada nasabah. Hal ini sejalan dengan penelitian (Astuty & Nurjunah, 2018; Hidayat & Herianingrum, 2019; Qoyum & Fauziyyah, 2018). Pasalnya, FDR menjadi patokan bank dalam menyalurkan dananya, baik untuk penambahan maupun pengurangan dananya

dalam menyalurkan dana. FDR dinilai mampu mendatangkan tingkat keuntungan meskipun akan mengurangi tingkat likuiditasnya. Namun FDR dapat menutupi tingkat likuiditasnya dengan keuntungan yang didapatkan. Sehingga bank memerhatikan nilai FDR sebagai acuan dalam penyaluran dananya. Tingkat keuntungan ini berasal dari penyaluran dana pada produk yang produktif termasuk pembiayaan pemilikan rumah.

4.2.3 Pengaruh Variabel NPF (X3) Terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah Bank Umum Syariah

Penelitian ini menemukan bahwa dalam periode pendek maupun panjang variabel NPF tidak berpengaruh signifikan terhadap pembiayaan pemilikan rumah pada Bank Umum Syariah. Hal ini didasari oleh hasil pengujian VECM yang menunjukkan bahwa nilai t-Statistik < t-Tabel (1,9845) dengan nilai t-Statistik pada jangka pendek sebesar -0.83505 dan nilai t-statistik < t-Tabel (1,9845) dengan nilai t-statistik pada jangka panjang sebesar 0.75097, yang berarti tinggi rendahnya nilai NPF tidak mempengaruhi pertumbuhan pembiayaan pemilikan rumah. Sehingga hipotesis 3 yang menyatakan bahwa NPF berpengaruh negatif terhadap pembiayaan pemilikan rumah ditolak.

Pada hasil penelitian ini menemukan bahwa NPF tidak berpengaruh terhadap pembiayaan pemilikan rumah. Hal ini sejalan dengan penelitian Africa, (2020); Astuty & Nurjunah, (2018); Zulaecha & Yulistiana, (2020) yang menunjukkan bahwa NPF tidak mempengaruhi pembiayaan. Nilai pembiayaan yang tinggi tidak berpotensi menyebabkan nilai NPF tinggi. Hal ini dengan mempertimbangkan kondisi ekonomi mikro dan makro dengan menyesuaikan kualitas pembiayaan suatu bank dengan skenario peningkatan NPF. Nilai NPF tinggi tidak selalu akan menekan penyaluran pembiayaan, pihak bank akan mencari solusi lain dengan terus menyalurkan pembiayaan dengan harapan akan mendapatkan profit dari banyaknya pembiayaan yang telah disalurkan dengan mengutamakan prinsip kehati-hatian. Dengan demikian, tinggi rendahnya nilai NPF tidak mempengaruhi pembiayaan pemilikan rumah. Disisi lain nilai NPF pada tahun yang diteliti mengalami tren yang menurun. Dimana nilai NPF pada tahun yang diteliti tidak termasuk dalam batas maksimal 5%, dengan kata lain

nilai NPF masih ditaraf aman sehingga dalam temuan penelitian ini tidak berpengaruh signifikan terhadap pembiayaan pemilikan rumah.

4.2.4 Pengaruh Variabel PDB (X4) Terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah Bank Umum Syariah

Penelitian ini menemukan bahwa dalam jangka pendek maupun jangka panjang variabel PDB tidak berpengaruh signifikan terhadap pembiayaan pemilikan rumah pada Bank Umum Syariah. Hal ini didasari oleh hasil pengujian VECM yang menunjukkan bahwa nilai t-statistik < t-Tabel (1,9845) dengan nilai t-statistik pada jangka pendek sebesar 0.55459 dan nilai t-statistik < t-Tabel (1,9845) dengan nilai t-statistik pada jangka panjang sebesar -0.29617, yang berarti perubahan nilai PDB baik menurun maupun meningkat tidak mempengaruhi pertumbuhan pembiayaan pemilikan rumah. Sehingga hipotesis 4 yang menyatakan bahwa PDB berpengaruh positif terhadap pembiayaan pemilikan rumah ditolak.

Hasil temuan pada penelitian ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Marashdeh, (1994); Septaneswari & Shofwan, (2015) yang menyatakan bahwa besaran nilai PBD tidak mempengaruhi meningkatnya pembiayaan pemilikan rumah. Artinya, besaran pendapatan yang dimiliki oleh seseorang tidak mempengaruhi untuk melakukan pengajuan pembiayaan pemilikan rumah. Hal ini diduga pendapatan seseorang mengalami kenaikan dan penurunan sementara pada kurun waktu terdekat sehingga seseorang cenderung menggunakan pendapatannya untuk berjaga-jaga jika terdapat kebutuhan mendesak lainnya apabila sewaktu-waktu pendapatannya tidak mengalami kenaikan kembali. Pada kurun waktu terdekat terjadi bencana pandemi yang menyebabkan menurunnya mobilitas perekonomian sehingga menyebabkan seseorang mengalami penurunan pendapatan bahkan ada pula yang kehilangan pekerjaannya (Aisyah & Maharani, 2020). Dengan kondisi tersebut, seseorang akan menyimpan dananya dengan mengurangi tingkat konsumsi dan hanya mengeluarkan dananya apabila terdapat kebutuhan yang mendesak (Putri, 2020).

4.2.5 Pengaruh Variabel Inflasi (X5) Terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah Bank Umum Syariah

Hasil penelitian ini menemukan bahwa dalam jangka pendek maupun jangka panjang variabel inflasi berpengaruh signifikan terhadap pembiayaan pemilikan rumah pada Bank Umum Syariah. Hal ini berdasarkan hasil pengujian VECM yang menunjukkan bahwa nilai t-statistik $>$ t-Tabel (1,9845) dengan nilai t-statistik pada jangka pendek sebesar -1.99885 dan nilai t-statistik $>$ t-Tabel (1,9845) dengan nilai t-statistik pada jangka panjang sebesar -11.6994 dengan nilai koefisien sebesar -46.67598 yang berarti inflasi dalam jangka pendek maupun jangka panjang memiliki pengaruh negatif signifikan terhadap pembiayaan pemilikan rumah. Artinya semakin tinggi nilai inflasi akan menurunkan nilai pembiayaan pemilikan maupun apabila inflasi menurun akan meningkatkan pembiayaan pemilikan rumah rumah. Sehingga hipotesis 5 pada penelitian ini yang menyatakan inflasi berpengaruh negatif terhadap pemilikan rumah diterima.

Inflasi keadaan dimana harga-harga barang naik secara umum terus menerus. Inflasi yang terjadi terus-menerus akan berakibat buruk bagi perseorangan maupun bagi perekonomian. Inflasi juga mencerminkan daya beli masyarakat. Inflasi akan menyebabkan harga menjadi naik dan akan memicu berkurangnya kegiatan produktif sehingga kegiatan tersebut menjadi tidak menguntungkan dan berujung pada meningkatnya pengangguran. Pasalnya laju inflasi lebih cepat daripada upah para pekerja dan upah yang berjumlah tetap tidak bisa mengikuti kenaikan harga, akibatnya nilai upah riil akan menurun dikarenakan inflasi sehingga akan menyebabkan daya beli masyarakat menurun (A. I. Hasyim, 2016). Keadaan tersebut menyebabkan daya beli masyarakat menurun yang kemudian akan berdampak pada penurunan permintaan pembiayaan. Sehingga besaran nilai pembiayaan yang disalurkan tergantung pada pemasukan pendapatan dari masyarakat (Karim, 2010). Disisi lain, pihak bank akan memiliki risiko pengembalian pembiayaan yang tidak sesuai karena terdapat nilai uang yang tidak semestinya sehingga bank akan mengurangi penyaluran dananya (Syaputra & Tohirin, 2019).

Hasil temuan ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh (Dianty dkk., 2022; Syaputra & Tohirin, 2019) yang menyatakan bahwa inflasi memiliki pengaruh negatif terhadap pembiayaan pemilikan rumah. Jika dilihat dari sisi permintaan, makin tinggi nilai inflasi mencerminkan semakin tinggi harga secara umum termasuk pada harga rumah yang kemudian akan mengakibatkan penurunan pembelian rumah. dengan adanya hal tersebut masyarakat akan mengutamakan pemenuhan kebutuhan jangka pendek dan akan menunda pemenuhan kebutuhan dalam jangka panjang seperti kebutuhan akan rumah. Dengan demikian besaran nilai inflasi akan mempengaruhi besarnya nilai pembiayaan pemilikan rumah.

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Penelitian ini bertujuan untuk menguji hubungan Kebijakan FTV, faktor ekonomi mikro dan makro terhadap pembiayaan pemilikan rumah Bank Umum Syariah periode 2014-2022 dengan variabel independen kebijakan FTV, FDR, NPF, PDB dan Inflasi dan variabel dependen pembiayaan pemilikan rumah. Mengujian dilakukan dengan menggunakan uji VECM yang menghasilkan temuan dalam jangka pendek dan jangka panjang. Berikut simpulan dari hasil penelitian:

1. Kebijakan FTV tidak memiliki pengaruh terhadap pembiayaan pemilikan rumah Bank Umum Syariah tahun 2014-2022.
2. FDR memiliki pengaruh positif signifikan terhadap pembiayaan pemilikan rumah Bank Umum Syariah tahun 2014-2022.
3. NPF tidak memiliki pengaruh terhadap pembiayaan pemilikan rumah Bank Umum Syariah tahun 2014-2022.
4. PDB tidak memiliki pengaruh terhadap pembiayaan pemilikan rumah Bank Umum Syariah tahun 2014-2022.
5. Inflasi memiliki pengaruh negatif signifikan terhadap pembiayaan pemilikan rumah Bank Umum Syariah tahun 2014-2022.

5.2 Saran

Berdasarkan kesimpulan yang telah dipaparkan, maka saran yang dapat diberikan oleh peneliti adalah sebagai berikut:

1. Bagi Bank Umum Syariah

Bank Umum Syariah diharap dapat menjaga kualitas pembiayaan pemilikan rumah dengan baik agar memperoleh nilai pembiayaan pemilikan yang baik bagi Bank Umum Syariah yang akan berdampak bagi perekonomian

2. Bagi peneliti selanjutnya

Penelitian ini terbatas pada variabel kebijakan FTV, FDR, NPF, PDB dan inflasi sehingga pada penelitian selanjutnya dapat menambah variabel lain yang mungkin mempunyai hubungan dengan pembiayaan pemilikan rumah.

DAFTAR PUSTAKA

- Africa, L. A. (2020). Determinasi Pembiayaan Murabahah Berbasis Analisis Resiko Pada Bank Umum Syariah di Indonesia. *Jurnal Riset Akuntansi dan Perpajakan*, 7(1).
- Aisiyah, B. N. (2015). *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Kalimedia.
- Aisyah, E. N., & Maharani. (2020). Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Umkm Di Masa Pandemi Covid-19. *Prosiding Senantias*, 1(1).
- Ajija, S. R. (2011). *Cara Cerdas Menguasai Eviews*. Salemba Empat.
- Alam, Z., Alter, A., Eiseman, J., Gelos, G., Kang, H., Narita, M., Nier, E., & Wang, N. (2019). Digging Deeper—Evidence on the Effects of Macroprudential Policies from a New Database. *IMF Working Paper*.
- Anastasia, N., & Hidayat, F. (2019). Hubungan Indeks Harga Properti Residensial Dan Kredit Perbankan. *EKUITAS (Jurnal Ekonomi dan Keuangan)*, 3(1), 95–111. <https://doi.org/10.24034/j25485024.y2019.v3.i1.3998>
- Antonio, M. S. (2005). *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek*. Gema Insani Press dan Tazkia Group.
- Arianti, R. N., & Abdullah, F. (2021). Analisis Pengaruh Suku Bunga, Inflasi Dan PDB Terhadap Jumlah Permintaan Kredit Perbankan Di Indonesia Tahun 2009-2019. *Jurnal Ilmu Ekonomi (JIE)*, 5(1).
- Astuty, P., & Nurjunah, N. (2018). Analisis Pengaruh Financing To Deposit Ratio (FDR), Non Performing (NPF), Suku Bunga Dan Bank Size, Terhadap Pembiayaan KPR Syariah (Studi Kasus Pada Bank Umum Syariah di Indonesia dan Malaysia Periode 2010-2016). *Jurnal Ekonomi*, 20(3).
- Ayuningtyas, F. J. (2022). The Preferences For Housing Loan Demand In Indonesia Before and After The Loan-To-Value Policy Change. *Jurnal Ekonomi Bisnis Dan Kewirausahaan*, 11(2), 131. <https://doi.org/10.26418/jebik.v11i2.52888>
- Bank Indonesia. (2013). *BI Sempurnakan Aturan Rasio LTV/FTV Untuk Stabilitas Sistem Keuangan Dan Ketahanan Perbankan*. https://www.bi.go.id/id/publikasi/ruang-media/news-release/Pages/SP_153113_DKom.aspx
- Basuki, A. T., & Yuliadi, I. (2015). *Ekonometrika Teori dan Aplikasi (Pertama)*. Mitra Aksara Mulia.
- Boediono. (1985). *Teori Pertumbuhan Ekonomi*. BPFE.

- BPS. (2021). Ekonomi Indonesia Triwulan I-2021 turun 0,74 persen (y-on-y). *BPS*. <https://www.bps.go.id/pressrelease/2021/05/05/1812/ekonomi-indonesia-triwulan-i-2021-turun-0-74-persen--y-on-y-.html>
- BPS. (2022). Laju Pertumbuhan Penduduk (Persen), 2020-2022. *BPS*. <https://www.bps.go.id/indicator/12/1976/1/laju-pertumbuhan-penduduk.html>
- Budyanti, E. (2015). Kebijakan Pelonggaran Ketentuan Loan To Value (LTV) Sektor Properti. *Pusat Pengkajian, Pengolahan Data dan Informasi (PEDI)*, 7, 13–16.
- Candera, M. (2018). Faktor-Faktor Financing To Deposit Ratio Pada Perbankan Syariah Di Provinsi Jambi. *MOTIVASI: Jurnal Manajemen dan Bisnis*, 3(2). <https://doi.org/10.32502/motivasi.v3i2.2070>
- Canova, F. (2007). *Methods for Applied Macroeconomic Research*. Princeton University Press.
- Caroline, Fitriana, A. I., Warsiati, W., Firmansyah, H., Arumningtyas, F., Trisavinaningdiah, A., Defitri, S. Y., Febriano, H. G., Nuraeni, E., Sugiarto Drajat, Abdurohim, Djuniardi, D., Hikmah, Saputra, H. E., & Wiliana, E. (2021). *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Penerbit Insania.
- Case, K. E., & Fair, Ray. C. (2006). *Principles of Economics alih bahasa Prinsip–Prinsip Ekonomi*. Erlangga.
- Chrisna, H., Karin, A., & Azwar, H. (2020). Analisis Sistem Dan Prosedur Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Dengan Akad Pembiayaan Murabahah Pada PT. Bank Bri Syariah Cabang Medan. *Jurnal Akuntansi Bisnis dan Publik*, 11(1).
- Dengah, S., Rimate, V., & Niode, A. (2014). Analisis Pengaruh Pendapatan Perkapita dan Jumlah Penduduk Terhadap Permintaan Perumahan Kota Manado Tahun 2003-2012. *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiens*, 14(3).
- Dermawi, H. (2012). *Manajemen Perbankan*. Bumi Aksara.
- Dewi, Rr. A. P. (2016). Analisis Permintaan Kredit Pemilikan Rumah. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa FEB*, 4(2).
- Dianty, H. N., Nursyamsiah, T., & Hasanah, Q. (2022). Pengaruh Guncangan Makroekonomi dan Kebijakan Pelonggaran Financing to Value terhadap Penyaluran KPR Syariah di Indonesia. 8(3).

- Dwianingrum, T. (2014). Determinasi Tingkat Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (Periode Setelah Kebijakan Loan To Value). *Jurnal Ilmiah Mahasiswa FEB*, 3(1), 17.
- Enders, W. (2004). *Applied Econometrics Time Series 2nd Ed.* John Wiley and Sons.
- Ersyafdi, I. R. (2021). Dampak COVID-19 terhadap Tabungan dan Investasi. *Jurnal Politeknik Caltex Riau*, 14(2), 10.
- Fahlevi, R. (2016). Analisis Pengaruh BI Rate, Dana Pihak Ketiga (DPK) dan Rasio Non Performing Financing (NPF) terhadap Produk Pembiayaan dengan Akad Murabahah pada Bank Syariah di Indonesia. *Maslahah*, 7(1).
- Farianti, R., Pramuka, B. A., & Purwati, A. S. (2020). Pengaruh NPF, NOM dan FDR Terhadap Pembiayaan Murabahah dengan DPK Sebagai Variabel Moderating. *MALIA: Journal of Islamic Banking and Finance*, 3(1), 17. <https://doi.org/10.21043/malia.v3i1.5665>
- Firdaus, M. (2011). *Ekonometrika Untuk Data Panel dan Time Series*. IPB Press.
- Ganthari, S., & Syafrii. (2018). Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kredit Perumahan di Indonesia. *Media Ekonomi*, 26(1).
- Ghopur, A., & Gunawan, R. (2022). Kebijakan Relaksasi Financing to Value (FTV) dan Tingkat Margin terhadap Peningkatan Jumlah Nasabah Pembiayaan Kpr Bersubsidi. *Jurnal Regulasi Teknologi Di Indonesia*, 1(1).
- Halisa, N. N., Purwanto, B., & Maulana, D. T. (2017). Analisis Keagenan Pada Bank Yang Memiliki Anak Perusahaan Leasing. *Jurnal Aplikasi Bisnis dan Manajemen*, 3(2), 278–289.
- Handoko, D. O., Zulhelmy, Tirta, D., & Risa, F. (2021). Pengaruh FDR, NPF dan ROE Terhadap pembiayaan Mudharabah Pada Bank Umum Syariah di Indonesia. *Jurnal Tabarru': Islamic Banking and Finance*, 4(2).
- Haryono, E. (2021). BI Terbitkan Ketentuan Pelonggaran LTV/FTV Dan Uang Muka. *Bank Indonesia*. https://www.bi.go.id/id/publikasi/ruang-media/news-release/Pages/sp_235421.aspx
- Hasyim, A. I. (2016). *Ekonomi Makro*. Prenamedia Group.
- Hasyim, L. T. U. (2016). Peran Perbankan Syariah Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Sektor Riil Di Indonesia. *AKRUAL: Jurnal Akuntansi*, 8(1), 11. <https://doi.org/10.26740/jaj.v8n1.p11-27>

- Hidayat, M. R., & Herianingrum, S. (2019). Kebijakan Financing to Value, Financing to Deposit Ratio dan Pengaruhnya Terhadap Pembiayaan Rumah Di Jawa Timur Tahun 2013-2015. *Jurnal Ekonomi Syariah Teori dan Terapan*, 5(4), 280. <https://doi.org/10.20473/vol5iss20184pp280-290>
- Ichsan, N., & Akhiroh, M. (2018). Analisis Pengaruh Ekonomi Makro Dan Stabilitas Perbankan Syariah terhadap Pembiayaan Produktif dan Konsumtif Pada Perbankan Syariah di Indonesia Periode Januari 2010 – Maret 2017. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, 12(23).
- Imronah, 'Aunul. (2018). Musyarakah Mutanaqishah. *AL-INTAJ*, 4(1).
- Ismail. (2012). *Akuntansi Bank Teori dan Aplikasi dalam Rupiah*. Kencana.
- Jensen, M. C., & Meckling, W. H. (1976). Theory of the firm: Managerial behavior, agency costs and ownership structure. *Journal of financial economics*, 3(4).
- Kadarwati, N., & Setiarso, O. (2011). Pengaruh Tingkat Inflasi, Suku Bunga Kredit Konsumsi, Dan Dana Pihak Ketiga (DPK) Terhadap Kredit Konsumsi Bank Umum Di Indonesia,2004-2008. *EKO-REGIONAL*, 6(1).
- Karim, A. A. (2010). *Ekonomi Makro Islami* (ketiga). Rajawali Pers.
- Kasmir. (2001). *Manajemen Perbankan*. Rajagrafindo Persada.
- Kementrian PUPR. (2018). Besaran Nilai Kredit (LTV) dan Uang Muka Ditentukan Bank Pelaksana. *Kementrian PUPR*. <https://pu.go.id/berita/besaran-nilai-kredit-ltv-dan-uang-muka-ditentukan-bank-pelaksana>
- Khasanah, U., & Wicaksono, A. T. S. (2021). Intermediary Performance Of Islamic Banks In The Disruption Era: Does It Contribute To Economic Growth? *Development Management*, 18(4), 100–200. [https://doi.org/10.21511/bbs.16\(1\).2021.10](https://doi.org/10.21511/bbs.16(1).2021.10)
- Kima, S., & Oh, J. (2020). Macroeconomic effects of macroprudential policies: Evidence from LTV and DTI policies in Korea. *Japan & The World Economy*, 53.
- Kontan.co.id. (2013). Efek pengetatan LTV bagi KPR bank dan properti. *Kontan.co.id*. <https://keuangan.kontan.co.id/news/efek-pengetatan-ltv-bagi-kpr-bank-dan-properti>
- Marashdeh. (1994). Adverse Selection and Moral Hazard Effects in Malaysian Mortgage Market. *Asian Academy of Management Journal*, 54–69.

- Meidiana, N. P. C. A. T., & Marhaeni, A. A. I. N. (2019). Pengaruh Kepemilikan Aset, Ketersediaan Infrastruktur, Dan Pendidikan Terhadap Pendapatan Dan Kesejahteraan Rumah Tangga Miskin. *Buletin Studi Ekonomi*, 54. <https://doi.org/10.24843/BSE.2019.v24.i01.p04>
- Morgan, P., Regis, P. J., & Salike, N. (2015). Loan-to-Value Policy as a Macroprudential Tool: The Case of Residential Mortgage Loans in Asia. *SSRN Electronic Journal*, 526. <https://doi.org/10.2139/ssrn.2622433>
- Muchni, N. (2022). *Kredit Pemilikan Rumah Dalam Perspektif Al-Qur'an*. SKRIPSI.
- Mujaddid, F., & Wulandari, S. (2017). *Analisis Faktor Internal Dan Eksternal Terhadap Rentabilitas Bank Syariah Di Indonesia*. 8(2), 17.
- Muthia, A. (2019). Macroprudential Policy Study: Loan To Value Ratio In Home Ownership Credit Control. *JJET (Jurnal Ilmu Ekonomi Terapan)*, 4(1). <https://doi.org/10.20473/jiet.v4i1.11915>
- Nafiah, N. N., Hulaikhah, M., & Syaifudin, A. A. (2020). Pengaruh CAR, NPF dan FDR Terhadap Pembiayaan Murabahah pada Bank Umum Syariah di Indonesia (Studi Kasus pada Bank Mandiri Syariah, Bank BNI Syariah dan Bank BRI Syariah Triwulan I-IV Tahun 2015-2019). *JES (Jurnal Ekonomi Syariah)*, 5(2). <https://doi.org/10.30736/jesa.v5i2.94>
- Nurpita, A., & Oktavia, R. (2021). Analisis Hubungan Jumlah Penduduk, Pertumbuhan Ekonomi dan Inflasi Terhadap Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Kredit Pemilikan Apartemen (KPA). *Jurnal Gama Societa*, 4(2), 14. <https://doi.org/10.22146/jgs.67512>
- OJK. (2017). *Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan: Kredit Pemilikan Rumah (KPR)*. https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwjx282v1on7AhW27XMBHeQfAQ8QFn oECA8QAQ&url=https%3A%2F%2Fkontak157.ojk.go.id%2Fappkpublicportal%2FWebsite%2FFileShowcase%2FAttDownload%2F38&usg=AOvVaw01TA15K5oI8lfLDxWlf_p5
- OJK. (2018). *Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 4 /POJK.05/2018 Tentang Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan*. <https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwippvOlyrD8AhXXR2wGHUcyBTEQFnoECCcQAQ&url=https%3A%2F%2Fwww.ojk.go.id%2Fid%2Fregulasi%2FDocuments%2FPages%2FPerusahaan-Pembiayaan-Sekunder-Perumahan%2FPOJK%25204-2018.pdf&usg=AOvVaw0r6HPpZePdaMf-Id3JbZwG>

- Papadopoulos, A. (2022). List of countries and territories with the largest population, 2022. *CEOWORLD magazine*.
<https://ceoworld.biz/2022/03/28/list-of-countries-and-territories-with-the-largest-population-2022/>
- Pasaribu, P., & Mindosa, P. (2021). The Bank Specific Determinants of Loan Growth and Stability: Evidence from Indonesia. *Journal of Indonesian Economy and Business*, 36(2), 93–123.
- PBI. (2021). *Pbi Nomor 23/2/Pbi/2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 20/8/Pbi/2018 Tentang Rasio Loan To Value Untuk Kredit Properti, Rasio Financing To Value Untuk Pembiayaan Properti, Dan Uang Muka Untuk Kredit Atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor (PBI LTV/FTV Dan Uang Muka)*.
- Polindi, M. (2016). Implementasi Ijarah Dan Ijarah Muntahia Bit-Tamlik (IMBT) Dalam Perbankan Syariah Di Indonesia. *AL-INTAJ*, 2(1).
- Prayogo, D., & Sukim, S. (2021). Determinan Daya Beli Masyarakat Indonesia Selama Pandemi Covid-19 Tahun 2020. *Seminar Nasional Official Statistics*, 2021(1), 631–640.
<https://doi.org/10.34123/semnasoffstat.v2021i1.987>
- Priyadi, U., Utami, K. D. S., Muhammad, R., & Nugraheni, P. (2021). Determinants of credit risk of Indonesian Shari'ah rural banks. *ISRA International Journal of Islamic Finance*, 13(3), 284–301.
<https://doi.org/10.1108/IJIF-09-2019-0134>
- Putri, R. R. (2020). Pengaruh Kurs Dan Produk Domestik Bruto Terhadap Pembiayaan Perbankan Syariah Di Indonesia. *ADL ISLAMIC ECONOMIC: Jurnal Kajian Ekonomi Islam*, 1(1), 65–80.
<https://doi.org/10.56644/adl.v1i1.7>
- Putri, S., & Kusumaningtias, R. (2020). Faktor-Faktor Yang Memengaruhi Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Umum Syariah Di Indonesia. *AKUNESA: Jurnal Akuntansi Unesa*, 8(2).
<http://jurnalmahasiswa.unesa.ac.id/index.php/jurnal-akuntansi/>
- Qoyum, A., & Fauziyyah, N. E. (2018). In Search for Islamic Macroprudential Policy in Indonesia: The Case of Financing to Value (FTV) and Property Financing. *Ihtifaz: Journal of Islamic Economics, Finance, and Banking*, 1(1), 1. <https://doi.org/10.12928/ijiefb.v1i1.275>
- Qudraty, M., & Suriani, S. (2017). Efektifitas Kebijakan Makroprudensial Perbankan dan Penyaluran Kredit di Aceh. *Jurnal Perspektif Ekonomi Darussalam*, 2(1), 32–53. <https://doi.org/10.24815/jped.v2i1.6651>

- Rhosyidy, M. D. (2019). Implementasi Akad Istishna' Dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah (Studi Kasus Pada Amany Residence Jember). *Al-Tsaman*, 1(1). <https://ejournal.inaifas.ac.id/index.php/Al-tsaman/article/view/242>
- Rivai, V., & Arifin, A. (2010). *Islami Banking: Sebuah Teori, Konsep, dan Aplikasi*. Bumi Aksara.
- Rombe, J. B. (2021). Analisis Pengaruh Suku Bunga KPR dan Produk Domestik Bruto Terhadap Penyaluran Kpr Di Indonesia Tahun 2014:Q1 – 2020:Q4. *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi*, 21(7).
- Samuelson, P. A., & Nardhaus, W. D. (1995). *Makroekonomi*. Erlangga.
- Sella, N. P., Zuliansyah, A., & Nurmalia, G. (2021). Integrasi Indeks Harga Saham Syariah Indonesia Pada Pasar Modal Syariah Di India, Japan, Malaysia, China Menggunakan Metode Vector Error Correction Model (VECM). *Islamic Banking and Finance*, 2(1), 36–55.
- Septaneswari, R. A., & Shofwan. (2015). Determinan Permintaan Kredit Pemilikan Rumah (Studi Kasus pada Bank Umum di Indonesia Tahun 2004:I – Tahun 2014:III). *Jurnal Ilmiah Mahasiswa FEB*, 3(2). <https://jimfeb.ub.ac.id/index.php/jimfeb/article/view/1862>
- Setiyati, R. (2017). Wawasan Qur'an Tentang Ekonomi (Tinjauan Studi Penafsiran Tematik Al-quran). *Jurnal Ekonomi*, 8(2).
- Shkvarchuk, L., & Slav'yuk, R. (2021). Households' credit demand: Main trends and characteristics for Ukraine. *Banks and Bank Systems*, 16(3), 13–22. [https://doi.org/10.21511/bbs.16\(3\).2021.02](https://doi.org/10.21511/bbs.16(3).2021.02)
- Siagian, D. H. (2017). Analisis Pengaruh Suku Bunga Dan Produk Domestik Bruto Terhadap Permintaan Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Tabungan Negara Di Indonesia Tahun 2001-2014. *JOM Fekon*, 4(1).
- Sihono, T. (2012). Krisis Finansial Amerika Serikat dan Perekonomian Indonesia. *Jurnal Ekonomi dan Pendidikan*, 5(2). <https://doi.org/10.21831/jep.v5i2.597>
- Sims, C. A. (1980). Macroeconomic and Realty. *Econometrica*, 48(1), 1–48.
- Siravati, S. A. (2018). Dampak Kebijakan Loan to Value dan Variabel Makroekonomi terhadap Permintaan Kredit Pemilikan Rumah. *Economics Development Analysis Journal*, 7(4), 404–411. <https://doi.org/10.15294/edaj.v7i4.27721>

- Sitinjak, N. D. (2016). Dampak Inflasi, Pertumbuhan Jumlah Pekerja, Dan Pertumbuhan PDB Per Kapita Terhadap Penerimaan Pajak. *Eksis: Jurnal Riset Ekonomi dan Bisnis*, 11(2). <https://doi.org/10.26533/eksis.v11i2.41>
- Suak, M., Sondakh, J. J., & Gamaliel, H. (2021). Effect Of Tax Planning, Earnings Growth, Asset Management, And Sticky Costs on Firm Value (Study On Property And Real Estate Companies Listed On The Indonesia Stock Exchange In 2016 – 2019). *Jurnal Riset Akuntansi dan Auditing "GOODWILL"*, 12(2).
- Sugiyono. (2013). *Metode Penelitian Kuantitatif, kualitatif dan R&D*. Alfabeta.
- Sugiyono. (2018). *Metode Penelitian Kuantitatif*. Alfabeta.
- Suhadi, S., & Inaroh, D. (2018). Pengaruh Kecukupan Modal (CAR), Efisiensi Operasional (BOPO), Dan Kualitas Pembiayaan (NPF) Terhadap Profitabilitas (ROA) Pada Bank Syariah Di Indonesia. *MALIA: Journal of Islamic Banking and Finance*, 1(1). <https://doi.org/10.21043/malia.v1i1.3988>
- Sulistiana, I., Hidayati, & Sumar. (2017). Model Vector Auto Regression (VAR) and Vector Error Correction Model (VECM) Approach for Inflation Relations Analysis, Gross Regional Domestic Product (GDP), World Tin Price, Bi Rate and Rupiah Exchange Rate. *IJBE: Integrated Journal of Business and Economics*.
- Sumitro, W. (2002). *Asas-Asas Perbankan Islam Dalam Lembaga-Lembaga Terkait (Bumai Dan Takaful) Di Indonesia*,. PT Raja Grafindo Persada.
- Suryani. (2012). Analisis Pengaruh Financing To Deposit Ratio (FDR) Terhadap Profitabilitas Perbankansyariah Di Indonesia (Rasio Keuangan pada BUS dan UUS Periode 2008-2010). *CONOMOCA*, 2(2).
- Suwiknyo, D. (2010). *Analisis Laporan Keuangan Perbankan Syariah*. Pustaka Belajar.
- Syaputra, A. A., & Tohirin, A. (2019). Pengaruh kebijakan Financing to Value dan faktor ekonomi terhadap pembiayaan pemilikan rumah di bank syariah. *Conference on Islamic Management, Accounting, and Economics (CIMA)E Proceeding*, 2, 190–199.
- Taswan. (2010). *Manajemen Perbankan (Konsep, Teknis, & Aplikasi)*. UPP STIM YKPN.
- Tim Riset SMF. (2015). *Dampak Perubahan Kebijakan Loan To Value (LTV Terhadap Perkembangan Kredit Pemilikan Rumah*.

- Wahab, W. (2014). Analisis Pengaruh FDR, NPF, Tingkat Bagi Hasil, Kualitas Jasa dan Atribut Produk Islam Terhadap Tingkat Pembiayaan Mudharabah Pada Bank Umum Syariah di Semarang. *Economica: Jurnal Ekonomi Islam*, 5(2), 107–136. <https://doi.org/10.21580/economica.2014.5.2.772>
- Wenten, I. K., & Nadi, L. (2021a). Analisis Pengaruh Kebijakan Loan To Value, Non Performing Loan, Loan To Deposit Ratio Dan Suku Bunga Kredit Terhadap Supply Kredit Kepemilikan Rumah Pada Bank Tabungan Negara. *JURNAL RISET AKUNTANSI DAN KEUANGAN*, 18.
- Wenten, I. K., & Nadi, L. (2021b). Analisis Pengaruh Kebijakan Loan to Value, Non Performing Loan, Loan to Deposit Ratio dan Suku Bunga Kredit terhadap Supply Kredit Kepemilikan Rumah pada Bank Tabungan Negara. *Jurnal Riset Akuntansi Dan Keuangan*, 9(1), 18.
- Wibowo, D. (2003). Pengaruh Pendapatan per Kapita Indonesia, Economic Growth Rate, Economic Structure, dan Tax Rate Ratio Pada Negara-Negara Oecd dan Indonesia. *Jurnal Akuntansi Univesritas Jember*, 11, 45–61.
- Widuri, T., & Fajariah, N. (2019). Pengaruh Inflasi dan Kinerja Keuangan Perusahaan terhadap Pembiayaan Bank Umum Syariah. *Wadiah: Perbankan Syariah*, 3(1).
- Wiwoho, J. (2014). Distribusi Keadilan Bagi Masyarakat. *Mmh*, 43(1), 87–97.
- Wong, E., Fong, T., Li, K., & Choi, H. (2011). Loan-To-Value Ratio As A Macro-Prudential Tool – Hong Kong’s Experience And Cross-Country Evidence. *Working Paper-Hong kong Monetary Authority*.
- World Bank, T. (2022). Population, total—Indonesia. *The World Bank*. <https://data.worldbank.org/indicator/SP.POP.TOTL?locations=ID>
- Zulaecha, H. E., & Yulistiana, F. (2020). Pengaruh Capital Adequacy Ratio, Dana Pihak Ketiga, Financing to Deposit Ratio, Dan Non Performing Financing Terhadap Pembiayaan Murabahah (Pada Bank Umum Syariah Periode 2013 – 2018). *COMPETITIVE Jurnal Akuntansi dan Keuangan*, 4(1), 56. <https://doi.org/10.31000/c.v4i1.2319>

LAMPIRAN-LAMPIRAN

LAMPIRAN 1

Data Variabel Penelitian

No	Variabel Bank Umum Syariah	Tahun	Jumlah Data
1	Pembiayaan Pemilikan Rumah	Oktober 2014 - Desember 2022	99
2	FDR	Oktober 2014 - Desember 2022	99
3	NPF	Oktober 2014 - Desember 2022	99
4	PDB	Oktober 2014 - Desember 2022	99
5	Inflasi	Oktober 2014 - Desember 2022	99

LAMPIRAN 2

Uji Stasioneritas Data

Variabel Pembiayaan Rumah (Y)

Null Hypothesis: PEMBIAYAAN_RUMAH has a unit root

Exogenous: Constant

Lag Length: 0 (Automatic - based on SIC, maxlag=11)

	t-Statistic	Prob.*
Augmented Dickey-Fuller test statistic	3.163916	1.0000
Test critical values:		
1% level	-3.498439	
5% level	-2.891234	
10% level	-2.582678	

Null Hypothesis: D(PEMBIAYAAN_RUMAH) has a unit root

Exogenous: Constant

Lag Length: 0 (Automatic - based on SIC, maxlag=11)

	t-Statistic	Prob.*
Augmented Dickey-Fuller test statistic	-9.311017	0.0000
Test critical values:		
1% level	-3.499167	
5% level	-2.891550	
10% level	-2.582846	

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

Variabel Kebijakan FTV (X1)

Null Hypothesis: KEBIJAKAN_FTV has a unit root
Exogenous: Constant
Lag Length: 0 (Automatic - based on SIC, maxlag=11)

	t-Statistic	Prob.*
Augmented Dickey-Fuller test statistic	-1.948809	0.3090
Test critical values:		
1% level	-3.498439	
5% level	-2.891234	
10% level	-2.582678	

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

Null Hypothesis: D(KEBIJAKAN_FTV) has a unit root
Exogenous: Constant
Lag Length: 0 (Automatic - based on SIC, maxlag=11)

	t-Statistic	Prob.*
Augmented Dickey-Fuller test statistic	-10.06299	0.0000
Test critical values:		
1% level	-3.499167	
5% level	-2.891550	
10% level	-2.582846	

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

Financing Deposit Ratio (X2)

Null Hypothesis: FDR has a unit root
Exogenous: Constant
Lag Length: 0 (Automatic - based on SIC, maxlag=11)

	t-Statistic	Prob.*
Augmented Dickey-Fuller test statistic	-2.090761	0.2489
Test critical values:		
1% level	-3.498439	
5% level	-2.891234	
10% level	-2.582678	

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

Null Hypothesis: D(FDR) has a unit root
Exogenous: Constant
Lag Length: 0 (Automatic - based on SIC, maxlag=11)

	t-Statistic	Prob.*
Augmented Dickey-Fuller test statistic	-11.42716	0.0001
Test critical values:		
1% level	-3.499167	
5% level	-2.891550	

10% level -2.582846

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

Net Performing Financing (X2)

Null Hypothesis: NPF has a unit root
 Exogenous: Constant
 Lag Length: 2 (Automatic - based on SIC, maxlag=11)

	t-Statistic	Prob.*
Augmented Dickey-Fuller test statistic	-1.069479	0.7252
Test critical values:		
1% level	-3.499910	
5% level	-2.891871	
10% level	-2.583017	

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

Null Hypothesis: D(NPF) has a unit root
 Exogenous: Constant
 Lag Length: 1 (Automatic - based on SIC, maxlag=11)

	t-Statistic	Prob.*
Augmented Dickey-Fuller test statistic	-10.81473	0.0000
Test critical values:		
1% level	-3.499910	
5% level	-2.891871	
10% level	-2.583017	

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

Produk Domestik Bruto

Null Hypothesis: PDB has a unit root
 Exogenous: Constant
 Lag Length: 0 (Automatic - based on SIC, maxlag=11)

	t-Statistic	Prob.*
Augmented Dickey-Fuller test statistic	-2.260827	0.1868
Test critical values:		
1% level	-3.498439	
5% level	-2.891234	
10% level	-2.582678	

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

Null Hypothesis: D(PDB) has a unit root
 Exogenous: Constant
 Lag Length: 0 (Automatic - based on SIC, maxlag=11)

	t-Statistic	Prob.*
Augmented Dickey-Fuller test statistic	-9.747981	0.0000
Test critical values:		
1% level	-3.499167	

5% level	-2.891550
10% level	-2.582846

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

Inflasi

Null Hypothesis: INFLASI has a unit root

Exogenous: Constant

Lag Length: 0 (Automatic - based on SIC, maxlag=11)

	t-Statistic	Prob.*
Augmented Dickey-Fuller test statistic	-1.461400	0.5490
Test critical values:		
1% level	-3.498439	
5% level	-2.891234	
10% level	-2.582678	

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

Null Hypothesis: D(INFLASI) has a unit root

Exogenous: Constant

Lag Length: 0 (Automatic - based on SIC, maxlag=11)

	t-Statistic	Prob.*
Augmented Dickey-Fuller test statistic	-9.394891	0.0000
Test critical values:		
1% level	-3.499167	
5% level	-2.891550	
10% level	-2.582846	

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

LAMPIRAN 3

Uji Lag Optimum

VAR Lag Order Selection Criteria

Endogenous variables: D(PEMBIAYAAN_RUMAH) D(KEBIJAKAN_FTV) D(FDR) D(NPF) D(PDB) D(INFLASI)

Exogenous variables: C

Date: 05/28/23 Time: 21:03

Sample: 2014M10 2022M12

Included observations: 91

Lag	LogL	LR	FPE	AIC	SC	HQ
0	-2876.804	NA	1.32e+20	63.35833	63.52388	63.42512
1	-2323.637	1021.230	1.53e+15*	51.99203*	53.15089*	52.45956*
2	-2301.574	37.82330	2.10e+15	52.29833	54.45049	53.16659
3	-2281.417	31.89664	3.06e+15	52.64653	55.79200	53.91553
4	-2263.239	26.36858	4.75e+15	53.03821	57.17699	54.70795
5	-2248.171	19.86912	8.19e+15	53.49827	58.63035	55.56875

6	-2225.258	27.19392	1.24e+16	53.78589	59.91128	56.25710
7	-2188.830	38.42897	1.49e+16	53.77649	60.89519	56.64844
8	-2133.254	51.30134*	1.27e+16	53.34624	61.45825	56.61893

* indicates lag order selected by the criterion
 LR: sequential modified LR test statistic (each test at 5% level)
 FPE: Final prediction error
 AIC: Akaike information criterion
 SC: Schwarz information criterion
 HQ: Hannan-Quinn information criterion

LAMPIRAN 4

Uji Stabilitas VAR

Roots of Characteristic Polynomial
 Endogenous variables: D(PEMBIAYAAN_
 RUMAH) D(KEBIJAKAN_FTV) D(FDR) D(NPF)
 D(INFLASI)
 Exogenous variables: C
 Lag specification: 1 1
 Date: 05/28/23 Time: 21:53

Root	Modulus
0.999150	0.999150
0.852967 - 0.011752i	0.853048
0.852967 + 0.011752i	0.853048
0.745580 - 0.098782i	0.752095
0.745580 + 0.098782i	0.752095
0.376328 - 0.273329i	0.465115
0.376328 + 0.273329i	0.465115
-0.217079 - 0.173300i	0.277770
-0.217079 + 0.173300i	0.277770
-0.053337 - 0.162475i	0.171006
-0.053337 + 0.162475i	0.171006
0.157422	0.157422

No root lies outside the unit circle.
 VAR satisfies the stability condition.

LAMPIRAN 5

Uji Kointegrasi

Date: 05/28/23 Time: 22:08

Sample (adjusted): 2015M01 2022M12

Included observations: 96 after adjustments

Trend assumption: Linear deterministic trend (restricted)

Series: D(PEMBIAYAAN_RUMAH) D(KEBIJAKAN_FTV) D(FDR) D(NPF) D(PDB)
D(INFLASI)

Lags interval (in first differences): 1 to 1

Unrestricted Cointegration Rank Test (Trace)

Hypothesized No. of CE(s)	Eigenvalue	Trace Statistic	0.05 Critical Value	Prob.**
None *	0.668715	366.4676	117.7082	0.0000
At most 1 *	0.589458	260.4090	88.80380	0.0000
At most 2 *	0.437179	174.9424	63.87610	0.0000
At most 3 *	0.382981	119.7622	42.91525	0.0000
At most 4 *	0.339741	73.40813	25.87211	0.0000
At most 5 *	0.294991	33.55628	12.51798	0.0000

Trace test indicates 6 cointegrating eqn(s) at the 0.05 level

* denotes rejection of the hypothesis at the 0.05 level

**MacKinnon-Haug-Michelis (1999) p-values

Unrestricted Cointegration Rank Test (Maximum Eigenvalue)

Hypothesized No. of CE(s)	Eigenvalue	Max-Eigen Statistic	0.05 Critical Value	Prob.**
None *	0.668715	106.0586	44.49720	0.0000
At most 1 *	0.589458	85.46654	38.33101	0.0000
At most 2 *	0.437179	55.18020	32.11832	0.0000
At most 3 *	0.382981	46.35411	25.82321	0.0000
At most 4 *	0.339741	39.85185	19.38704	0.0000
At most 5 *	0.294991	33.55628	12.51798	0.0000

Max-eigenvalue test indicates 6 cointegrating eqn(s) at the 0.05 level

* denotes rejection of the hypothesis at the 0.05 level

**MacKinnon-Haug-Michelis (1999) p-values

LAMPIRAN 6

Uji VECM (Jangka Panjang-Jangka Pendek)

Vector Error Correction Estimates

Date: 05/28/23 Time: 22:39

Sample (adjusted): 2015M01 2022M12

Included observations: 96 after adjustments

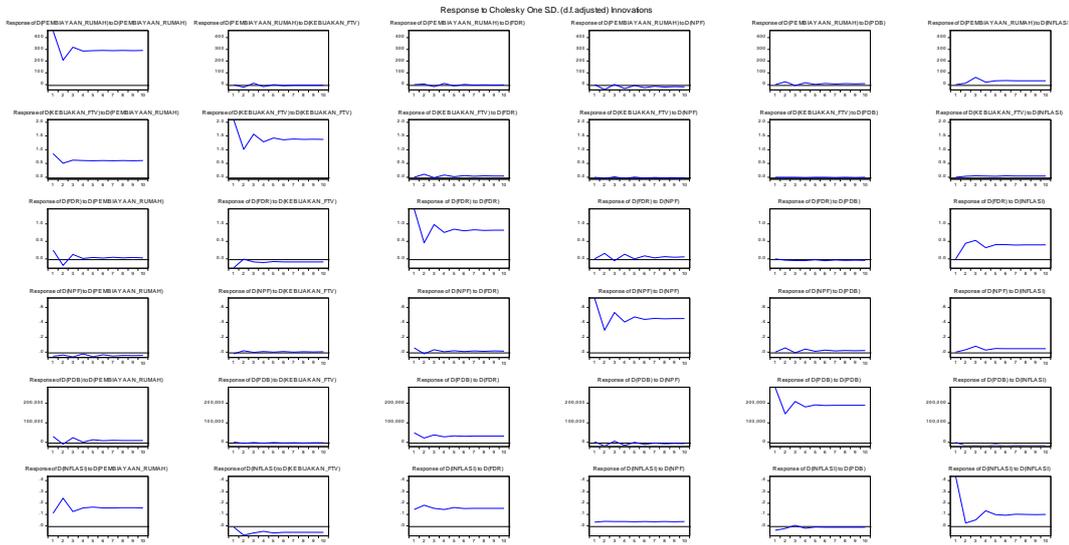
Standard errors in () & t-statistics in []

Cointegrating Eq:		CointEq1					
D(PEMBIAYAAN_R UMAH(-1))		1.000000					
D(KEBIJAKAN_FTV (-1))		-4.534588 (44.4853) [-1.01935]					
D(FDR(-1))		32.14820 (62.7125) [5.12629]					
D(NPF(-1))		13.75908 (183.218) [0.75097]					
D(PDB(-1))		-0.000100 (0.00034) [-0.29617]					
D(INFLASI(-1))		-46.67598 (142.537) [-11.6994]					
C		-234.9821					
Error Correction:	D(PEMBIAYAA N_RUMAH,2)	D(KEBIJAKA N_FTV,2)	D(FDR,2)	D(NPF,2)	D(PDB,2)	D(INFLASI,2)	
CointEq1	-0.098578 (0.06655) [-1.48129]	-4.62E-05 (0.00033) [-0.14131]	-0.001185 (0.00021) [-5.54960]	-0.000165 (0.00011) [-1.55718]	29.14332 (41.6481) [0.69975]	0.000582 (6.9E-05) [8.44065]	
D(PEMBIAYAAN_R UMAH(-1))	-0.447315 (0.11021) [-4.05889]	0.000162 (0.00054) [0.29880]	0.000379 (0.00035) [1.07121]	0.000104 (0.00018) [0.59000]	-72.55531 (68.9707) [-1.05197]	-7.31E-05 (0.00011) [-0.64073]	
D(KEBIJAKAN_FTV (-1))	-16.10278 (21.0867) [-0.76365]	-0.506694 (0.10369) [-4.88675]	-0.024745 (0.06763) [-0.36589]	0.000690 (0.03362) [0.02052]	-1403.566 (13196.7) [-0.10636]	0.002181 (0.02183) [0.09992]	

D(FDR(-1))	31.60815 (26.3640) [1.19891]	0.086419 (0.12964) [0.66662]	-0.407985 (0.08456) [-4.82492]	0.006907 (0.04203) [0.16434]	-6577.142 (16499.5) [-0.39863]	-0.064500 (0.02730) [-2.36303]
D(NPF(-1))	-4.450617 (53.2979) [-0.83505]	-0.066748 (0.26208) [-0.25469]	0.328138 (0.17094) [1.91957]	-0.574654 (0.08496) [-6.76346]	-30452.73 (33355.6) [-0.91297]	-0.028478 (0.05518) [-0.51608]
D(PDB(-1))	8.25E-05 (0.00015) [0.55459]	-1.59E-08 (7.3E-07) [-0.02168]	-1.03E-07 (4.8E-07) [-0.21678]	1.90E-07 (2.4E-07) [0.80034]	-0.483680 (0.09307) [-5.19719]	-1.41E-08 (1.5E-07) [-0.09151]
D(INFLASI(-1))	-35.2363 (84.5835) [-1.99885]	-0.005648 (0.41591) [-0.01358]	-0.949448 (0.27129) [-3.49981]	-0.202248 (0.13484) [-1.49993]	10409.42 (52935.1) [0.19664]	0.029064 (0.08757) [0.33189]
C	5.117087 (46.8073) [0.10932]	-0.006141 (0.23016) [-0.02668]	0.014006 (0.15013) [0.09329]	-0.001700 (0.07462) [-0.02279]	1122.763 (29293.6) [0.03833]	-0.016886 (0.04846) [-0.34845]
R-squared	0.311970	0.256100	0.512350	0.372604	0.270199	0.580397
Adj. R-squared	0.257241	0.196927	0.473559	0.322698	0.212146	0.547019
Sum sq. resids	18459989	446.3398	189.8955	46.91227	7.23E+12	19.78742
S.E. equation	458.0094	2.252120	1.468980	0.730133	286637.4	0.474191
F-statistic	5.700209	4.327934	13.20817	7.466044	4.654394	17.38885
Log likelihood	-720.2230	-209.9812	-168.9601	-101.8468	-1338.375	-60.41161
Akaike AIC	15.17131	4.541276	3.686670	2.288475	28.04948	1.425242
Schwarz SC	15.38501	4.754972	3.900365	2.502170	28.26317	1.638938
Mean dependent	4.947917	0.000000	0.013021	0.004688	4.85E-12	-0.021250
S.D. dependent	531.4352	2.513123	2.024610	0.887178	322931.2	0.704552
Determinant resid covariance (dof adj.)		1.45E+16				
Determinant resid covariance		8.58E+15				
Log likelihood		-2578.355				
Akaike information criterion		54.84072				
Schwarz criterion		56.28317				
Number of coefficients		54				

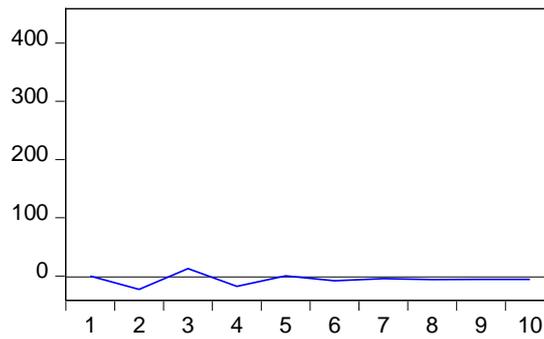
LAMPIRAN 7

Uji IRF



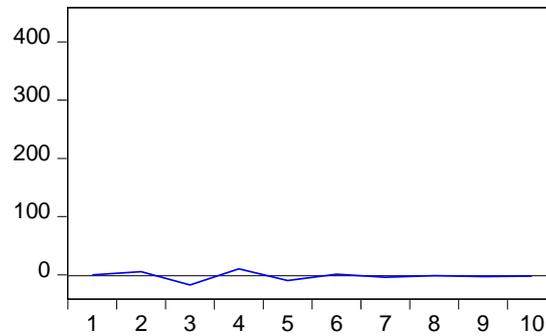
Response to Cholesky One S.D. (d.f. adjusted) Innovations

Response of D(PEMBIAYAAN_RUMAH) to D(KEBIJAKAN_FTV)



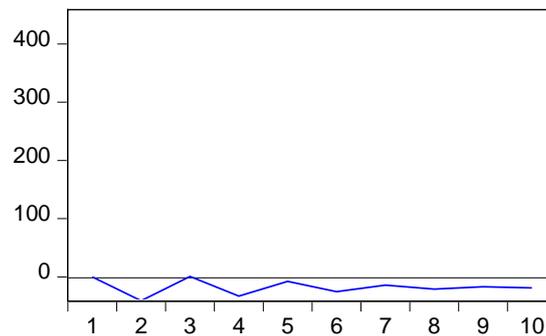
Response to Cholesky One S.D. (d.f. adjusted) Innovations

Response of D(PEMBIAYAAN_RUMAH) to D(FDR)



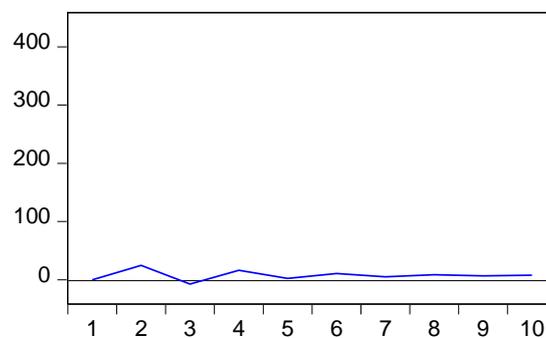
Response to Cholesky One S.D. (d.f. adjusted) Innovations

Response of D(PEMBIAYAAN_RUMAH) to D(NPF)



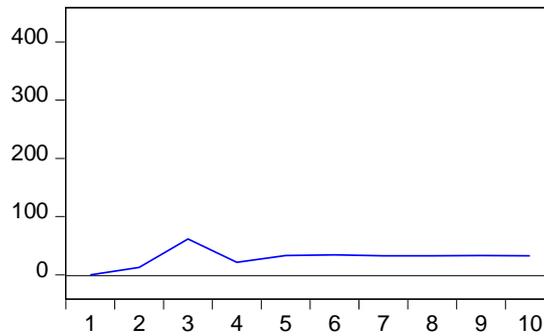
Response to Cholesky One S.D. (d.f. adjusted) Innovations

Response of D(PEMBIAYAAN_RUMAH) to D(PDB)



Response to Cholesky One S.D. (d.f. adjusted) Innovations

Response of D(PEMBIAYAAN_RUMAH) to D(INFLASI)



LAMPIRAN 8

UJI VD

Variance
Decomposition
of
D(PEMBIAYAAN_RUMAH):

Period	S.E.	D(PEMBIAYAAN_RUMAH)	D(KEBIJAKAN_FTV)	D(FDR)	D(NPF)	D(PDB)	D(INFLASI)
1	458.0094	100.0000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000
2	505.7221	98.82369	0.208351	0.011288	0.653721	0.240174	0.062780
3	600.8554	97.97594	0.192435	0.090216	0.463262	0.185732	1.092414
4	666.9322	97.85448	0.227505	0.096095	0.623265	0.209927	0.988727
5	727.7475	97.95870	0.191071	0.099039	0.534911	0.177281	1.039002
6	785.2030	97.92316	0.174764	0.085308	0.563704	0.170315	1.082753
7	837.4232	97.98515	0.156901	0.077652	0.523803	0.153513	1.102985
8	887.5266	98.00082	0.144443	0.069414	0.521847	0.146336	1.117136
9	934.2150	98.02871	0.134008	0.063662	0.503787	0.136900	1.132933
10	979.1845	98.04433	0.125364	0.058482	0.496915	0.130961	1.143943

LAMPIRAN 9

Bukti Bimbingan



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG
FAKULTAS EKONOMI
Gajayana 50 Malang Telepon (0341) 558881 Faksimile (0341) 558881

11	10 Mei 2023	Konsultasi Pengajuan Jurnal dan revisi jurnal	Genap 2022/2023	Sudah Dikoreksi
12	7 Juni 2023	Konsultasi Skripsi III Problematika Olah Data	Genap 2022/2023	Sudah Dikoreksi
13	15 Juni 2023	Seminar Hasil Skripsi	Genap 2022/2023	Sudah Dikoreksi

LAMPIRAN 10

Surat Keterangan Bebas Plagiarisme



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG
FAKULTAS EKONOMI

Gajayana 50 Malang Telepon (0341) 558881 Faksimile (0341) 558881

SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIARISME

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : EKA WAHYU HESTYA BUDIANTO, Lc., M.Si
NIP : 198908082020121002
Jabatan : UP2M

Menerangkan bahwa mahasiswa berikut :

Nama : Waridatul Afalia
NIM : 19540057
Konsentrasi : Keuangan

Judul Skripsi : **PENGARUH KEBIJAKAN FTV, FAKTOR EKONOMI MIKRO DAN MAKRO
TERHADAP PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH BANK UMUM SYARIAH
DI INDONESIA PERIODE 2014-2022**

Menerangkan bahwa penulis skripsi mahasiswa tersebut dinyatakan **LOLOS PLAGIARISM** dari **TURNITIN** dengan nilai *Originaly report*:

SIMILARTY INDEX	INTERNET SOURCES	PUBLICATION	STUDENT PAPER
10%	9%	7%	8%

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya dan di berikan kepada yang bersangkutan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Malang, 24 Juni 2023

UP2M



EKA WAHYU HESTYA BUDIANTO,
Lc., M.Si

LAMPIRAN 11

Hasil Turnitin

Skripsi

ORIGINALITY REPORT

10% SIMILARITY INDEX	9% INTERNET SOURCES	7% PUBLICATIONS	8% STUDENT PAPERS
--------------------------------	-------------------------------	---------------------------	-----------------------------

PRIMARY SOURCES

1	dspace.uii.ac.id Internet Source	3%
2	Submitted to Universitas Islam Indonesia Student Paper	2%
3	etheses.uin-malang.ac.id Internet Source	1%
4	Submitted to Sriwijaya University Student Paper	1%
5	Submitted to National Economics University Student Paper	1%
6	Submitted to Binus University International Student Paper	1%
7	Submitted to Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia Student Paper	1%
8	pdffox.com Internet Source	1%
9	Submitted to Universitas Diponegoro Student Paper	1%

LAMPIRAN 12

Biodata Peneliti



Nama Lengkap : Waridatul Afalia
Tempat, tanggal lahir : Sidoarjo, 23 Maret 2000
Alamat Asal : Jl. Kramat Jaya, RT/RW 16/04, Desa Klurak,
Kecamatan Candi, Kabupaten Sidoarjo
Alamat Kos : Potre Koneng De Kost
Telepon/HP : 081216583031
E-mail : afaliawarida@gmail.com

Pendidikan Formal

2007 – 2013 : SDN Klurak
2013 – 2016 : SMP PGRI 10 Candi
2016 – 2019 : SMKN 3 Buduran Sidoarjo
2019 – 2023 : S1 Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi
Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim
Malang

Pendidikan Non Formal

2014 : LDKS Se-Kabupaten Sidoarjo
2017 : Delegasi Perkemahan Se-Provinsi Jawa Timur
2019 – 2020 : Ma'had Sunan Ampel Al-Aly UIN Malang
2019 – 2020 : Program Khusus Perkuliahan Bahasa Arab
(PKPBA) Universitas Islam Negeri Maulana Malik
Ibrahim Malang

2020 – 2021 : English Language Center (ELC) Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang

Riwayat Organisasi

2014 – 2015 : Ketua OSIS SMP PGRI 10 Candi
2014 – 2015 : Pemangku Adat SMP PGRI 10 Candi
2014 – 2015 : Sekretaris PMR SMP PGRI 10 Candi
2017 – 2018 : Koor. Divisi Logistik Pramuka SMKN 3 Buduran
2017 – 2018 : Duta UKS SMKN 3 Buduran
2017 – 2018 : Sekretaris SIDULING SMKN 3 Buduran
2020 - 2021 : CO Devisi Development SAPEN Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang
2020 – 2021 : Wakil CO Devisi Keilmuan HMJ Perbankan Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang
2021 – 2022 : Anggota SESKOM Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang
2021 – 2022 : Anggota Devisi Lingkungan Hidup GENBI KOMIS Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang

Riwayat Prestasi Akademik

2021 : Juara 2 Business Plan Perbankan Syariah Competition
2021 : Finalis Temilreg Business Plan FOSSEI Se-Jawa Timur

Non Akademik

2012 : Juara 3 Dance Se-Kecamatan Candi
2021 : Moderator OSJUR Perbankan Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang
2022 - 2023 : Pemateri Sosialisasi GEULIS Bank Muamalat

Awardee

2021-2022 : Penerima Beasiswa Bank Indonesia