

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kondisi perekonomian Indonesia dalam beberapa tahun terakhir cenderung menunjukkan perkembangan. Hal ini terlihat pada laju pertumbuhan ekonomi yang tumbuh pada level rata-rata diatas 5 persen.¹ Seiring dengan kondisi pertumbuhan ekonomi tersebut pada akhirnya berdampak pada pendapatan per kapita masyarakat Indonesia yang pada tahun 2018 tercatat sebesar Rp.40.916.368,2.²

Pendapatan per kapita merupakan jumlah (nilai) barang dan jasa rata-rata yang tersedia bagi setiap penduduk suatu negara pada suatu periode tertentu³ yang didapatkan dari hasil pembagian pendapatan nasional suatu negara dengan jumlah penduduk negara pada suatu periode tertentu serta dapat digunakan untuk melihat tingkat kesejahteraan atau standar hidup suatu negara dari tahun ke tahun.⁴

Disisi lain jumlah pertumbuhan penduduk Indonesia juga mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Data dari Badan Pusat Statistik (BPS) menunjukkan bahwa jumlah penduduk Indonesia pada tahun 2018 adalah sekitar 265 juta jiwa. Jumlah ini menempatkan Indonesia sebagai negara berpenduduk terbesar keempat di dunia, setelah Tiongkok, India dan Amerika Serikat.⁵ Jumlah penduduk tersebut, apabila diproyeksikan apa adanya tanpa intervensi pemerintah akan meningkat menjadi sekitar 280 juta jiwa atau naik sebesar 30 juta jiwa atau tambah rata-rata 4 juta jiwa pertahun dan di prediksi pada tahun 2020 jumlah penduduk Indonesia akan bertambah menjadi 271,1 juta jiwa.

¹ Laju pertumbuhan ekonomi Indonesia tahun 2018 mencapai 5,17 persen, sedangkan tahun 2017 sebesar 5,07 persen.

² Direktorat Neraca Produksi, "Pendapatan Nasional Indonesia 2014-2018," *Badan Pusat Statistik* (Jakarta, 2019), h.202.

³ Danny Wibowo, "Pengaruh Pendapatan Per Kapita, Economic Growth Rate, Economic Structure, Dan Tax Rate Terhadap Tax Ratio Pada Negara-Negara Oecd Dan Indonesia," *Jurnal Akuntansi Universitas Jember*, 11.1 (2003), 45–61 <<https://doi.org/10.19184/jauj.v11i1.1260>>.

⁴ Hijri Juliansyah dan Nurbayan, "Pengaruh Pendapatan Per Kapita, PDRB, dan Jumlah Penduduk Terhadap Tingkat Konsumsi Masyarakat Kabupaten Aceh Tamiang Tahun 2003-2016," *Jurnal Ekonomika Indonesia*, VII.2 (2018), 45–51.

⁵ Direktorat Jendral Anggaran, "Kajian Kependudukan," *Kementrian Keuangan* (Jakarta, 2015), h.2.

Tabel 1.1
Pertumbuhan Ekonomi, Jumlah Penduduk dan Pendapatan Per Kapita
Indonesia Tahun 2015-2018

Indikator	Tahun			
	2015	2016	2017	2018
Pertumbuhan Ekonomi (%)	4,88	5,03	5,07	5,17
Jumlah Penduduk (ribu orang)	255.461,7	258.705,0	261.890,9	265.015,0
Pendapatan Per Kapita (rupiah)	32.958.302,6	36.447.265,8	38.325.249,8	40.916.368,2

Sumber: Badan Pusat Statistik, 2019.

Ibnu Taimiyah dalam kitab Majmu' Fatawa yang menyebutkan bahwa besarnya tingkat pendapatan masyarakat, maka akan semakin tinggi pula kualitas daya beli masyarakat.⁶ Dengan demikian, kombinasi antara pertumbuhan ekonomi yang ditambah dengan lonjakan jumlah penduduk namun di sertai dengan peningkatan pendapatan per kapita tentunya akan diikuti pula dengan peningkatan daya beli masyarakat.⁷ Keberhasilan pertumbuhan ekonomi Indonesia tersebut tidak terlepas dari adanya relaksasi kebijakan makroprudensial⁸ yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia untuk mendorong pertumbuhan ekonomi, salah satunya adalah dengan melakukan pelonggaran LTV/FTV⁹ untuk kredit atau pembiayaan properti sehingga mempengaruhi besarnya jumlah uang muka yang harus dibayar konsumen untuk dapat memiliki rumah impiannya. Hal ini tentu saja telah mendorong meningkatnya permintaan kebutuhan properti seperti kebutuhan untuk rumah tinggal, rumah toko (ruko) dan rumah kantor (rukan).

⁶ An'im Fattach, "Teori Permintaan Dan Penawaran Dalam Ekonomi Islam," *Jurnal Penelitian Ilmu Mnajemen*, II.3 (2017), 451–60.

⁷ Akhmad Kosasih, "Analisis Pengaruh Kebijakan Loan To Value, Suku Bunga, Kredit Konsumsi dan Non Performing Loans Terhadap Penyaluran Kredit Properti oleh Perbankan di Provinsi Gorontalo" (Universitas Terbuka, 2016).

⁸ Makroprudensial merupakan tugas utama Bank Indonesia sebagai suatu upaya yang dilakukan untuk menjaga stabilitas sistem keuangan.

⁹ LTV (*Loan To Value*)/FTV (*Financing To Value*) kebijakan berhubungan dengan rasio pinjaman yang diterima debitur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari bank, sehingga mempengaruhi uang muka (*down payment/DP*) yang harus dibayar konsumen. Semakin longgar atau semakin besar rasio LTV/FTV, maka semakin kecil DP yang disediakan konsumen.

Kebutuhan akan perumahan dan pemukiman setiap tahun mencapai 800.000 - 1.000.000 unit per tahun,¹⁰ namun kemampuan pemerintah dan pengembang untuk menyediakan kebutuhan perumahan hanya di angka 400.000 unit per tahun, bahkan pada tahun 2010 jumlah *backlog*¹¹ kepemilikan rumah mencapai 13.495.446.¹²

Masalah pemukiman merupakan masalah yang serius dan kritis,¹³ sebab apabila kondisi ini terus berlangsung, maka *backlog* perumahan nasional akan semakin tinggi, apalagi ketika melihat pertumbuhan penduduk rata-rata di Indonesia yang mencapai 1,49% per tahun. Bila diasumsikan kemampuan penyediaan rumah oleh pemerintah dan pengembang tetap, maka *backlog* perumahan akan akan terus mengalami peningkatan.

Pada kuartal III-2019 penjualan properti secara triwulanan tumbuh sebesar 16,18% (qtq)¹⁴, lebih tinggi dari kontraksi -15,90% (qtq) pada triwulan sebelumnya (Gambar 1). Meningkatnya penjualan properti pada triwulan III-2019 disebabkan oleh kenaikan penjualan rumah tipe kecil¹⁵ (23,01%, qtq) dan rumah tipe besar¹⁶ (34,89%, qtq), sedangkan penjualan tipe menengah¹⁷ masih terkontraksi -1,38% (qtq). Jika dilihat secara tahunan, penjualan properti juga tumbuh diangka 13,95% (yoy)¹⁸, lebih tinggi dari kontraksi -15,79% (yoy) pada triwulan sebelumnya (Gambar 1.2).¹⁹

¹⁰ Direktorat Jendral Anggaran, "Kajian Kependudukan," Kementerian Keuangan (Jakarta, 2015), h.1.

¹¹ Kesenjangan antara kebutuhan dan ketersediaan tempat tinggal.

¹² Kementerian PUPR, "Data Backlog Kepemilikan Rumah," LPDPP, 2019 <<https://ppdpp.id/data-backlog/>>.

¹³ Lisnawati, "Kebijakan Anggaran dan Skema Pembiayaan dalam Mengatasi Backlog Perumahan," *Info Singkat Ekonomi dan Kebijakan Publik Pusat Pengkajian Pengolahan Data dan Informasi*, VII.14 (2015), 13–16.

¹⁴ qtq atau *quarter-to-quarter* adalah perbandingan suatu kuartal dengan kuartal sebelumnya. Periode satu kuartal sendiri adalah tiga bulanan.

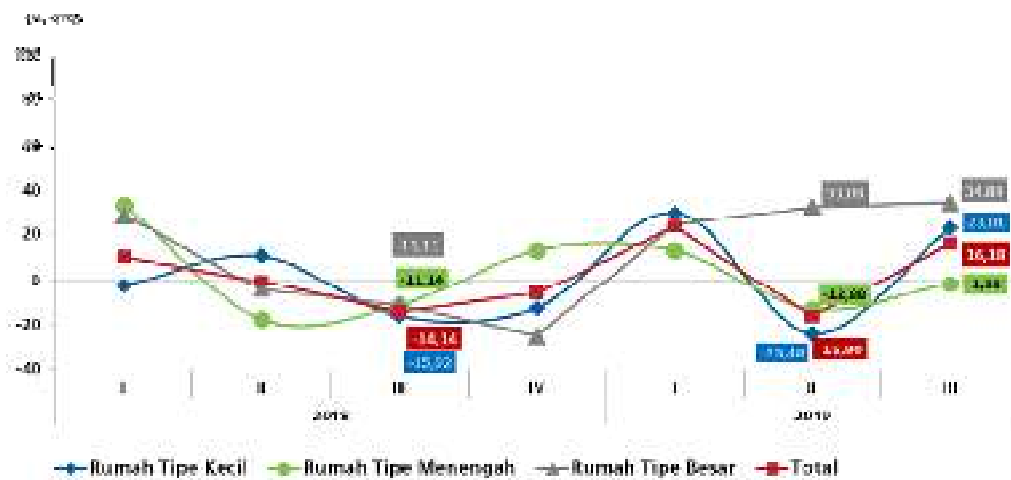
¹⁵ Rumah dengan ukuran tipe 21 dan 36.

¹⁶ Rumah dengan ukuran tipe 60, 70, dan 120.

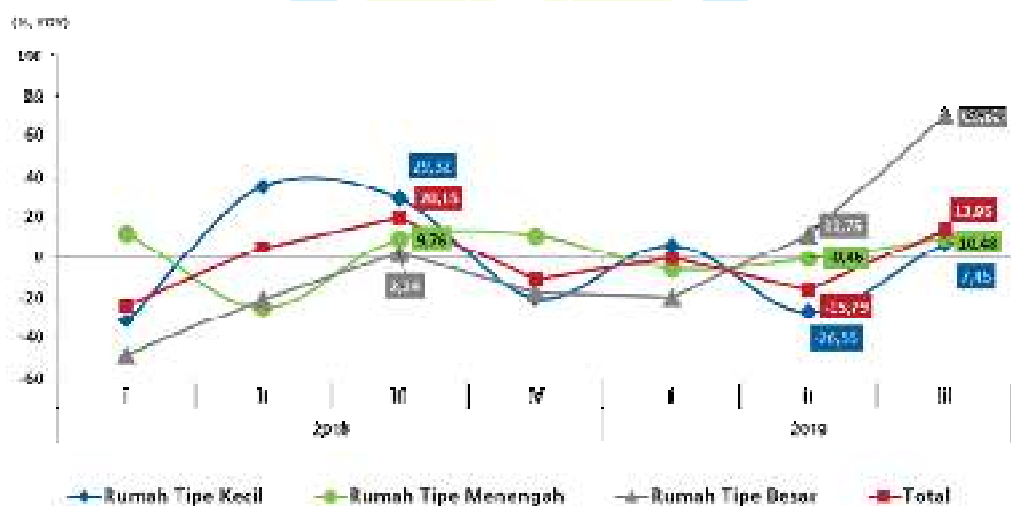
¹⁷ Rumah dengan ukuran tipe 45 dan 54.

¹⁸ yoy atau *year-on-year* adalah perbandingan kinerja dalam periode satu tahun dibanding setahun sebelumnya.

¹⁹ Bank Indonesia, *Survei Harga Residensial* (Jakarta, 2018), h.3.



Gambar 1.1
Pertumbuhan Triwulanan Penjualan Rumah (% QOQ)
 Sumber: Bank Indonesia, 2018



Gambar 1.2
Pertumbuhan Tahunan Penjualan Rumah (% YOY)
 Sumber: Bank Indonesia, 2018

Persentase konsumen yang melakukan pembelian rumah dengan menggunakan fasilitas kredit pemilikan rumah saat ini masih sangat cukup tinggi yakni sekitar 76,73 persen.²⁶ Tingginya kredit pemilikan rumah tersebut salah satunya terjadi pada lembaga keuangan yang berlandaskan syariah, salah satunya adalah terjadi di Bank Syariah sebagaimana tercantum pada tabel berikut:

²⁶ Bank Indonesia, *Survei Harga Residensial* (Jakarta, 2018), h.6.

Tabel 1.2
Perkembangan Penyaluran Kredit Properti Pada Bank Syariah di Indonesia
(dalam Miliar Rupiah)

Jenis Kredit	Periode				
	2015	2016	2017	2018	2019
Rumah Tinggal	24119	27564	30180	32680	35825
Flat atau Apartemen	773	884	829	804	751
Ruko atau Rukan	1448	1347	1332	1204	1254
Total Kredit Properti	26340	29795	32341	34688	37830

Sumber: Statistik Perbankan Indonesia, 2019

Melihat tingginya laju pertumbuhan kredit atau pembiayaan pemilikan properti yang dikhawatirkan akan berpotensi menimbulkan berbagai resiko, serta dalam rangka menjaga perekonomian yang produktif dan mampu menghadapi tantangan di sektor keuangan. Bank Indonesia mengeluarkan kebijakan yang dapat memperkuat sektor keuangan agar bisa meminimalisir sumber-sumber kerawanan yang mungkin timbul, termasuk pertumbuhan kredit pemilikan properti yang berlebihan. Sebab pertumbuhan kredit atau pembiayaan pemilikan properti yang terlalu tinggi dapat mendorong peningkatan harga asset yang tidak mencerminkan harga yang sebenarnya (*bubble price*) sehingga meningkatkan resiko kredit bagi bank dengan eksposur kredit atau pembiayaan ke sektor properti yang besar sebagaimana kasus *subprime mortgage* yang pernah terjadi di Amerika pada tahun 2008. *Subprime mortgage* yaitu adanya pemberian kredit perbankan kepada debitur yang tidak kredibel sehingga berimplikasi pada adanya gelembung di sektor properti yang dapat menyebabkan stabilitas keuangan dan sistem pembayaran memburuk.²¹ Krisis *subprime mortgage* di Amerika tersebut diperparah dengan lembaga keuangan yang memberikan kredit tersebut bangkrut karena kehilangan likuiditasnya, karena piutang perusahaan kepada para kreditor perumahan telah digadaikan kepada lembaga pemberi pinjaman sehingga berimbas terhadap jatuhnya industri properti di Amerika yang menimbulkan dampak sistemik ke berbagai negara lain di Asia termasuk Indonesia.

²¹ Komala Heratri, "Analisis Volatilitas, Kebijakan Loan to Value dan Variabel Makroekonomi terhadap Return Saham Sub Sektor Properti dan Real Estate di BEI" (Institut Pertanian Bogor, 2015), h.1.

Dalam kebijakan makroprudensial,²² seluruh pemantauan dalam mengurangi risiko sistemik krisis yang dilaksanakan Bank Indonesia diarahkan pada sektor keuangan termasuk dalam mencegah terbentuknya risiko kredit dan risiko likuiditas akibat terseret pada pertumbuhan yang terlalu cepat. Upaya yang dilakukan terbagi menjadi enam tahap yaitu monitoring sistem keuangan, identifikasi risiko, penilaian risiko, pemberian sinyal risiko, desain dan implementasi kebijakan hingga evaluasi akhir atas efektivitas kebijakan yang diambil.²³

Berkaca dari krisis tahun 2008 akibat dari hancurnya industri properti, Bank Indonesia menggunakan sebuah instrumen kebijakan yang secara khusus mengatur dan mengendalikan kredit properti. Instrumen kebijakan tersebut adalah *Loan to Value* (LTV) dan *Financing to Value* (FTV). Keduanya menjadi instrumen pembatasan nilai pinjaman Kredit Pemilikan Rumah (KPR).²⁴

LTV merupakan rasio antara nilai kredit terhadap nilai agunan properti yang digunakan oleh bank konvensional sedangkan FTV yaitu rasio dari nilai pembiayaan terhadap nilai agunan properti yang digunakan oleh bank syariah. Saat properti mengalami pertumbuhan yang tinggi dan memiliki kemungkinan terjadinya *economic bubble*,²⁵ LTV dan FTV ini berguna dalam menurunkan pertumbuhan tersebut. Dan sebaliknya, saat properti sedang melemah, keduanya dapat menjadi instrumen penggenjot pertumbuhan properti.²⁶

²² Kebijakan *countercyclical* yang ditujukan untuk menjaga ketahanan sektor keuangan secara keseluruhan sehingga mampu untuk mengatasi risiko sistemik akibat gagalnya lembaga atau pasar keuangan yang berdampak menimbulkan krisis. Lihat Novrianti Putri Ardely dan Syofriza Syofyan, "Efektivitas Kebijakan Makroprudensial Bank Indonesia," *Media Ekonomi*, 4.1 (2016), 49–62 <<https://doi.org/http://dx.doi.org/10.25105/me.v24i1.3788>>.

²³ Zera Rakhmasari, "Gerai Info BI," *Bank Indonesia* (Jakarta, 2014), h.5.

²⁴ Lihat Peraturan Bank Indonesia No.17/10/PBI/2015 tentang Rasio *Loan to Value* atau *Rasio Financing to Value* untuk Kredit atau Pembiayaan Properti dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor.

²⁵ Suatu periode dimana terjadi perbedaan harga antara instrumen sebuah aset dengan nilai instrinsiknya yang tiba-tiba meningkat tajam untuk alasan yang tidak rasional dan kemudian mengalami penurunan yang sangat tajam. Dengan kata lain, memperdagangkan produk atau aset dengan harga yang jauh lebih tinggi atau lebih mahal daripada nilai fundamentalnya.

²⁶ Neneng Ela Fauziah, "Analisis Dampak Kebijakan Pelonggaran *Financing To Value* (FTV) Terhadap Penyaluran Pembiayaan Properti Di Perbankan Syariah Dalam Kerangka Kebijakan Makroprudensial" (UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2016), h.3.

Pada pertengahan tahun 2013 Bank Indonesia melakukan pembaharuan terhadap kebijakan makroprudensial yaitu mengeluarkan kebijakan pengetatan LTV dan FTV. Bank Indonesia menerbitkan surat edaran baru yang dirilis pada tanggal 24 September 2013. Kebijakan ini bertujuan untuk meminimalisir *demand*²⁷ pembelian properti melalui perbankan konvensional dan perbankan syariah. Upaya pengetatan LTV dan FTV ini ternyata signifikan dalam mengurangi pertumbuhan KPR. Terbukti sejak tahun 2013 pertumbuhan penyaluran kredit properti mengalami penurunan walaupun sempat naik pada tahun 2014 mencapai 25,86%, namun sampai pada kuartal IV tahun 2015 pertumbuhannya semakin menurun.²⁸

Dalam teori permintaan, Ibnu Taimiyah menyebutkan ketika terdapat penurunan komoditas atau pasokan barang dan pertumbuhan penduduk atau tingkat permintaan akan menyebabkan kenaikan harga.²⁹ Sehingga Mankiw *et al* (2014) menyatakan bahwa dalam teori permintaan (*law of demand*), pada umumnya permintaan suatu barang akan mengalami penurunan ketika harga barang tersebut senantiasa mengalami kenaikan (inflasi).³⁰ Namun teori ini ternyata tidak berlaku bagi properti. Harga properti yang terus menerus naik setiap tahun, justru semakin meningkatkan pertumbuhan dari properti itu sendiri. Menurut Maisarah (2015), harga properti yang tidak mengalami penurunan ini disebabkan oleh beberapa alasan yaitu: *Pertama*, orientasi masyarakat Indonesia dan asing pada investasi properti cukup tinggi, sehingga harga yang semakin naik tidak menyurutkan para investor untuk membeli properti di Indonesia. *Kedua*, demografi Indonesia yang terus naik mendorong terciptanya kebutuhan yang semakin besar terhadap konsumsi termasuk permintaan akan hunian rumah.³¹

²⁷ Banyaknya kesatuan barang yang akan dibeli oleh pembeli pada bermacam-macam tingkat harga dalam jangka waktu tertentu dan syarat tertentu. Lihat: Muhammad David Rusdi dan Made Suparta, "Analisa Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Daging Sapi Di Kota Surabaya," *Ekonomi & Bisnis*, 1.2 (2016), 283–300.

²⁸ Eka Budiyanti, "Kebijakan Pelonggaran Ketentuan Loan To Value (LTV) Sektor Properti," *Pusat Pengkajian, Pengolahan Data dan Informasi (P3DI) Sekretariat Jenderal DPR RI* (Jakarta, 2015), h.14–16.

²⁹ Yadi Janwari, *Pemikiran Ekonomi Islam Dari Masa Rasulullah Hingga Masa Kontemporer* (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2016), h.215

³⁰ N. Gregory Mankiw dan et al, *Pengantar Ekonomi Mikro Principle of Economics* (Jakarta: Salemba Empat, 2014), h.64.

³¹ Neneng Ela Fauziah, "Analisis Dampak Kebijakan Pelonggaran Financing To Value (FTV) Terhadap Penyaluran Pembiayaan Properti Di Perbankan Syariah Dalam Kerangka Kebijakan Makroprudensial" (UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2016), h.4.

Perkembangan kredit properti yang semakin menurun pasca pengetatan LTV dan FTV ternyata masih menjadi kekhawatiran bagi Bank Indonesia, karena ternyata penurunan ini berdampak pada pelemahan sektor property yang akan berdampak lebih jauh pada penurunan investasi masyarakat sekaligus investasi asing. Dengan demikian, Bank Indonesia menerbitkan surat edaran baru Peraturan Bank Indonesia No.17/10/PBI/2015 tentang Rasio LTV atau Rasio FTV untuk kredit atau pembiayaan properti dan uang muka untuk kredit atau pembiayaan kendaraan bermotor.³²

Asumsi dari penelitian ini adalah terdapat pengaruh antara *financing to value* dan tingkat inflasi terhadap penyaluran pembiayaan KPR *murabahah* di perbankan syariah. Sebab merujuk pada penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Anggi Aprian Syaputra dan Achmad Tohirin (2019), FTV berpengaruh positif dan signifikan pada tingkat kepercayaan α (5%) dan membawa implikasi bahwa terdapat pengaruh positif dan signifikan antara variabel FTV terhadap pembiayaan pemilikan rumah di bank syariah.³³ Penelitian yang hampir sama dilakukan oleh Piani Said (2014) menunjukan hasil yang tidak jauh berbeda yakni inflasi berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap penyaluran kredit pemilikan rumah pada Bank Perkreditan Rakyat di Indonesia dengan nilai probabilitas $0,5057 > 0,05$.³⁴ Berkaitan dengan FTV dan tingkat inflasi terhadap penyaluran pembiayaan KPR, penelitian juga pernah dilakukan oleh Neneng Ela Fauziah (2015) yang pada penelitian tersebut berkesimpulan bahwa kebijakan pelonggaran FTV memberikan dampak negatif terhadap peningkatan pembiayaan properti di perbankan syariah dan inflasi memberikan pengaruh positif terhadap pembiayaan properti di perbankan syariah.³⁵ Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan sebelumnya, maka penelitian ini akan membahas bagaimana pengaruh *financing to value* (X_1) dan tingkat inflasi (X_2) terhadap penyaluran pembiayaan KPR *murabahah* di perbankan syariah (Y).

³² Neneng Ela Fauziah, "Analisis Dampak Kebijakan Pelonggaran Financing To Value (FTV) Terhadap Penyaluran Pembiayaan Properti Di Perbankan Syariah Dalam Kerangka Kebijakan Makroprudensial" (UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2016), h.6.

³³ Anggi Aprian Syaputra dan Achmad Tohirin, "Pengaruh kebijakan Financing to Value dan faktor ekonomi terhadap pembiayaan pemilikan rumah di bank syariah," *CIMAE*, 2 (2019), 207–16.

³⁴ Piani Said, "Pengaruh Suku Bunga Kredit Konsumsi, Inflasi, NPL dan LDR Terhadap Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Perkreditan Rakyat Di Indonesia Tahun 2011-2015," *Jurnal Curvanomic*, 7.3 (2018), 1–19.

³⁵ Neneng Ela Fauziah, "Analisis Dampak Kebijakan Pelonggaran Financing To Value (FTV) Terhadap Penyaluran Pembiayaan Properti Di Perbankan Syariah Dalam Kerangka Kebijakan Makroprudensial" (UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2016), h.88.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan kebijakan *financing to value* (FTV) sebagai instrumen makroprudensial dalam pengaturan penyaluran pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) di perbankan syariah yang dilakukan Bank Indonesia, penelitian ini bermaksud mengkaji terkait pengaruh kebijakan tersebut dengan ditambah faktor makroekonomi berupa tingkat inflasi. Dengan demikian, rumusan masalah terkait dengan penelitian ini dapat diperinci dalam beberapa pertanyaan sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh *Financing to Value* (FTV) terhadap penyaluran pembiayaan KPR *murabahah* di perbankan syariah?
2. Bagaimana pengaruh tingkat inflasi terhadap penyaluran pembiayaan KPR *murabahah* di perbankan syariah?
3. Bagaimana pengaruh *Financing to Value* (FTV) dan tingkat inflasi terhadap penyaluran pembiayaan KPR *murabahah* di perbankan syariah?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah di atas maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Mengetahui pengaruh *Financing to Value* (FTV) terhadap penyaluran pembiayaan KPR *murabahah* di perbankan syariah.
2. Mengetahui pengaruh tingkat inflasi terhadap penyaluran pembiayaan KPR *murabahah* di perbankan syariah.
3. Mengetahui pengaruh *Financing to Value* (FTV) dan tingkat inflasi terhadap penyaluran pembiayaan KPR *murabahah* di perbankan syariah.

D. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

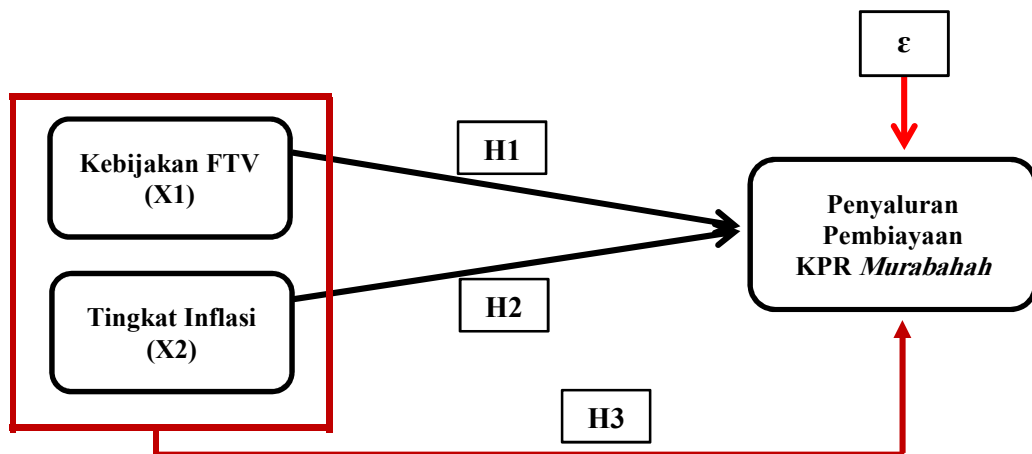
1. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pemerintah (dalam hal ini adalah Bank Indonesia dan Otoritas Jasa Keuangan), perbankan syariah, pengusaha, akademisi dalam menyusun kebijakan yang paling terkait dengan penyaluran pembiayaan properti.
2. Bagi Pemerintah: Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dan gambaran terkait dengan penyusunan kebijakan makroprudensial yang tepat

agar sistem keuangan dan perekonomian Indonesia tetap berada dalam keadaan yang stabil.

3. Bagi Perbankan Syariah: Memberikan rekomendasi agar pihak perbankan syariah dapat menganalisa dan mempertimbangkan terkait dengan penyaluran pembiayaan pemilikan rumah tinggal dengan tidak menyampingkan pengaruh dari variabel-variabel makroekonomi. Selain itu, dapat memberikan gambaran kepada perbankan syariah sehingga dapat meminimalisir risiko *Non-Performing Financing* (NPF) pada saat penyaluran pembiayaan properti terkait dengan adanya pelonggaran kebijakan FTV dan inflasi.
4. Bagi pengusaha: Dapat memberikan gambaran terkait dengan kebijakan pelonggaran FTV sehingga usaha-usaha di bidang properti atau pemilikan rumah tinggal dapat kembali tumbuh dan memberikan keuntungan yang maksimal bagi perusahaan.
5. Bagi akademisi dan ilmu pengetahuan: Memberikan wadah kepada para akademisi untuk memberikan masukannya kepada pemerintah melalui hasil riset serta dapat menjadi penambah khazanah ilmu pengetahuan terkait dengan perubahan-perubahan kebijakan yang dicanangkan oleh pemerintah. Selain itu, dapat memperkaya disiplin ilmu ekonomi Islam terkait dengan pandangan ekonomi Islam terhadap kebijakan makroprudensial di Indonesia.
6. Bagi peneliti: Menuangkan pikiran dalam bentuk karya nyata sehingga ide yang terdapat dalam benak peneliti tidak hanya menjadi konsumsi pribadi, tetapi dapat memberikan kontribusi nyata yang solutif terkait dengan permasalahan-permasalahan yang dihadapi masyarakat Indonesia.

E. Kerangka Pemikiran

Berdasarkan uraian latar belakang dan rumusan masalah untuk menganalisa pengaruh kebijakan FTV dan tingkat inflasi terhadap penyaluran pembiayaan KPR *Murabahah* di perbankan syariah berikut merupakan kerangka pemikiran dari penelitian ini:



F. Definisi Operasional Variabel

Berikut merupakan definisi operasional variabel yang digunakan dalam penelitian ini:

1. Variabel *Independent*

Variabel independen sering disebut sebagai variabel stimulus, *predictor*, *antecedent*. Variabel bebas merupakan variabel yang mempengaruhi atau yang menjadi sebab perubahan atau timbulnya variabel dependen (terikat).³⁶ Dalam penelitian ini variabel independen atau variabel yang mempengaruhi yaitu:

a. *Financing to Value (X1)*

Financing to Value adalah angka rasio antara nilai pembiayaan yang dapat diberikan perbankan syariah kepada nasabahnya. Kebijakan pengetatan FTV diterapkan untuk mengurangi jumlah penyaluran pembiayaan properti sedangkan kebijakan pelonggaran digunakan untuk menstimulus perbankan syariah untuk menyalurkan pembiayaan properti lebih besar. Satuan yang dipakai dalam FTV adalah persen (%). Namun dalam penelitian ini, pengolahan data menggunakan *dummy*. *Dummy* di sini berarti data direpresentasikan dalam bentuk angka 0 dan 1. Angka 0 untuk waktu belum diterapkannya kebijakan pelonggaran sedangkan angka 1 pada saat diterapkannya kebijakan pelonggaran.

³⁶ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D* (Bandung: Alfabeta, 2006), h.64.

b. Tingkat Inflasi (X2)

Inflasi yaitu proses kenaikan harga-harga secara umum pada barang-barang secara terus menerus selama periode tertentu. Indikator dari tingkat inflasi ini adalah perubahan Indeks Harga Konsumen (IHK) dari waktu ke waktu yang menunjukkan pergerakan harga dari paket barang dan jasa yang dikonsumsi masyarakat, sehingga untuk menghitung tingkat inflasi tersebut menggunakan rumus sebagai berikut:

$$INFLASI = \frac{IHK_n - IHK_0}{IHK_0}$$

Data inflasi diperoleh dari publikasi Bank Indonesia. Satuan yang digunakan dalam data inflasi adalah persen (%).

2. Variabel *Dependent*

Variabel dependen sering disebut sebagai variabel *output*, kriteria, konsekuen. Dalam bahasa Indonesia sering disebut sebagai variabel terikat.³⁷ Variabel terikat merupakan variabel yang dipengaruhi atau yang menjadi akibat, karena adanya variabel bebas. Dalam penelitian ini variabel dependen atau variabel yang dipengaruhi yaitu: penyaluran pembiayaan KPR *murabahah* (Y).

Pembiayaan KPR *murabahah* merupakan pembiayaan konsumsi yang disalurkan oleh perbankan syariah dalam bentuk rumah tapak, rumah susun, rumah kantor atau rumah toko dengan menggunakan akad *murabahah*. Penelitian ini menjadikan pembiayaan KPR *murabahah* sebagai salah satu variabel utama yang datanya diambil dari 34 Bank Syariah yang terdiri dari 14 Bank Umum Syariah (BUS), 20 Unit Usaha Syariah (UUS) yang ada dalam data terbitan Otoritas Jasa Keuangan dengan rentang waktu dari tahun 2015 sampai dengan tahun 2019. Pembiayaan KPR *murabahah* ini menggunakan satuan Miliar Rupiah.

Berdasarkan uraian diatas, berikut peneliti uraikan definisi operasional variabel penelitian dalam bentuk tabel sebagaimana berikut:

³⁷ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*, h.64

Tabel 1.3
Definisi Operasional Variabel

Variabel	Konsep Variabel	Indikator	Satuan Pengukuran	Skala	Sumber Data
Kebijakan <i>Financing to Value (X1)</i>	<i>Financing to Value</i> adalah angka rasio antara nilai pembiayaan yang dapat diberikan oleh Bank Umum Syariah atau Unit Usaha Syariah terhadap nilai jaminan/agunan berupa properti (Bank Indonesia, 2018).	Kebijakan pengetatan dan kebijakan pelonggaran FTV yang ditetapkan oleh Bank Indonesia	Persen (%), namun dalam penelitian ini akan menggunakan variabel <i>Dummy</i> dalam bentuk angka 0 dan 1. Angka 0 untuk waktu sebelum diterapkannya kebijakan pelonggaran/pada saat sebelum diterapkannya kebijakan pengetatan FTV sedangkan angka 1 pada saat diterapkannya kebijakan pelonggaran FTV	Nominal	Bank Indonesia
Tingkat Inflasi (X2)	Inflasi yaitu proses kenaikan harga-harga secara umum pada barang-barang secara terus menerus selama periode tertentu (Susesno dan Siti Astiyah, 2009).	Perubahan Indeks Harga Konsumen (IHK) dari waktu ke waktu yang menunjukkan pergerakan harga dari paket barang dan jasa yang dikonsumsi masyarakat	Persen (%)	Rasio	Bank Indonesia

Variabel	Konsep Variabel	Indikator	Satuan Pengukuran	Skala	Sumber Data
Penyaluran Pembiayaan KPR <i>Murabahah</i> (Y)	Pembiayaan konsumsi yang disalurkan oleh perbankan syariah dalam bentuk rumah tapak, rumah susun, rumah kantor atau rumah toko dengan menggunakan akad <i>murabahah</i>	Jumlah pembiayaan yang disalurkan oleh Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah yang menggunakan akad <i>murabahah</i>	Miliar Rupiah	Rasio	Otoritas Jasa Keuangan

Sumber: Diolah Peneliti, 2020

G. Hasil Penelitian Terdahulu

Berdasarkan penelitian terdahulu, terdapat beberapa penelitian yang relevan dengan penelitian sebelumnya, diantaranya adalah:

1. Anggi Aprian Syaputra dan Achmad Tohirin, *Pengaruh Kebijakan Financing to Value dan Faktor Ekonomi Terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank Syariah*. Penelitian ini berkesimpulan bahwa variabel *Financing to Value* (FTV) dan faktor ekonomi berpengaruh positif terhadap pembiayaan pemilikan rumah di bank syariah.
2. Paini Said, *Pengaruh Suku Bunga Kredit Konsumsi, Inflasi, NPL dan LDR Terhadap Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Perkreditan Rakyat Di Indonesia Tahun 2011-2015*. Penelitian ini berkesimpulan bahwa suku bunga kredit konsumsi berpengaruh negatif dan signifikan terhadap penyaluran kredit pemilikan rumah pada Bank Perkreditan Rakyat di Indonesia dengan nilai probabilitas $0,0149 < 0,05$, inflasi berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap penyaluran kredit pemilikan rumah pada Bank Perkreditan Rakyat di Indonesia dengan nilai probabilitas $0,5057 > 0,05$, NPL berpengaruh negatif dan signifikan terhadap penyaluran kredit pemilikan rumah pada Bank Perkreditan Rakyat di Indonesia dengan nilai probabilitas $0,0018 < 0,05$ dan LDR berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap penyaluran kredit pemilikan rumah pada Bank Perkreditan Rakyat di Indonesia dengan nilai probabilitas $0,4218 > 0,05$. Hasil penelitian menunjukkan variabel suku bunga kredit konsumsi, inflasi, NPL dan LDR secara simultan berpengaruh terhadap penyaluran kredit pemilikan rumah dengan nilai koefisien determinasi (R^2) sebesar 41,58%.
3. Akhmad Kosasih, *Analisis Pengaruh Kebijakan Loan To Value, Suku Bunga, Kredit Konsumsi dan Non Performing Loans Terhadap Penyaluran Kredit Properti oleh Perbankan di Provinsi Gorontalo*. Penelitian ini memiliki kesimpulan bahwa suku bunga kredit konsumsi dan *Non Performing Loan* (NPL) secara signifikan memiliki pengaruh terhadap penyaluran kredit properti. Selanjutnya kebijakan penurunan LTV berpengaruh signifikan positif terhadap penyaluran kredit properti di Provinsi Gorontalo dengan koefisien korelasi sebesar 0,56.

4. Abdul Qoyum, *In Search for Islamic Macroprudential Policy: Concept and Practice in Indonesia*. Penelitian ini berkesimpulan bahwa kebijakan makroprudensial, instrumen GWM dan Buffer berpengaruh signifikan terhadap pertumbuhan kredit dalam jangka panjang. Dari sisi factor makroekonomi GDP berhubungan positif dengan pertumbuhan kredit. Untuk perbankan syariah, dalam jangka panjang faktor GDP berpengaruh positif terhadap pertumbuhan pembiayaan. Sedangkan BI rate dan Inflasi berpengaruh negatif. Instrumen GWM juga berpengaruh signifikan terhadap pertumbuhan pembiayaan di perbankan syariah.
5. Dwianingrum, *Determinasi Tingkat Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (Periode Setelah Kebijakan Loan to Value)*. Hasil penelitian ini menjelaskan bahwa Setelah adanya kebijakan *Loan to Value*, hanya DPK dan LDR yang signifikan mempengaruhi penyaluran KPR dan memiliki koefisien yang positif sedangkan variabel CAR, NPL, ROA, BOPO dan BI Rates tidak memiliki efek yang signifikan.

Berdasarkan uraian diatas, berikut merupakan perbandingan persamaan dan perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian yang akan dilakukan sebagaimana yang ditunjukkan pada tabel berikut:

Tabel 1.4
Persamaan dan Perbedaan Terhadap dengan Penelitian yang Dilakukan

No	Penulis	Judul	Jenis Referensi	Variabel	Persamaan	Perbedaan
1.	Anggi Aprian Syaputra dan Achmad Tohirin	Pengaruh Kebijakan <i>Financing to Value</i> dan Faktor Ekonomi Terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank Syariah	Jurnal. 2019. Dipresentasikan pada <i>Conference on Islamic Management Accounting Economics</i> .	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Financing to Value</i> • Faktor Ekonomi • Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank Syariah 	Variabel independen penelitian yaitu <i>Financing to Value</i>	Variabel dependen dalam penelitian ini lebih dipertegas pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) <i>murabahah</i> sedangkan penelitian Anggi Aprian Syaputra dan Achmad Tohirin masih secara umum tentang pembiayaan pemilikan rumah di bank syariah
2.	Paini Said	Pengaruh Suku Bunga Kredit Konsumsi, Inflasi, NPL dan LDR Terhadap Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Perkreditan Rakyat Di Indonesia Tahun	Jurnal. 2018. Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Tanjungpura.	<ul style="list-style-type: none"> • Suku Bunga Kredit Konsumsi • Inflasi • NPL • LD • Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Perkreditan Rakyat Di Indonesia 	Variabel independen penelitian yaitu Inflasi	Objek penelitian dalam penelitian ini adalah di Perbankan Syariah sedangkan penelitian Paini Said dilakukan di Bank Perkreditan Rakyat

		2011-2015				
3.	Akhmad Kosasih	Analisis Pengaruh Kebijakan <i>Loan To Value</i> , Suku Bunga, Kredit Konsumsi dan <i>Non Performing Loans</i> Terhadap Penyaluran Kredit Properti oleh Perbankan di Provinsi Gorontalo	Tesis. 2016. Universitas Terbuka	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Loan To Value</i> • Suku Bunga Kredit Konsumsi • <i>Non Performing Loans</i> • Kredit Properti oleh Perbankan di Provinsi Gorontalo 	Ruang lingkup variabel independen berupa instrumen kebijakan makroprudensial	Penelitian ini menggunakan instrumen kebijakan makroprudensial berupa <i>Financing To Value</i> (FTV) sedangkan penelitian Akhmad Kosasih menggunakan <i>Loan To Value</i>
4.	Titia Dwianingrum	Determinasi Tingkat Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (Periode Setelah Kebijakan <i>Loan to Value</i>)	Jurnal Ilmiah. 2015 FEB Universitas Brawijaya Malang	<ul style="list-style-type: none"> • DPK • LDR • CAR • ROA • BOPO • <i>BI Rates</i> 	Penggunaan variabel Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sebagai variabel dependen	Setelah adanya kebijakan <i>Loan to Value</i> , hanya DPK dan LDR yang signifikan mempengaruhi penyaluran KPR dan memiliki koefisien yang positif sedangkan variabel CAR, NPL, ROA, BOPO dan <i>BI Rates</i> tidak memiliki efek yang signifikan.

5.	Abdul Qoyum	<i>In Search for Islamic Macroprudential Policy: Concept and Practice in Indonesia</i>	Jurnal. 2015. Dipresentasi kan dalam <i>Islamic Conference</i> di Bahrain	<ul style="list-style-type: none"> • Lcredit • Lfin • Buffer • RGWM • LDPK • LCPI • BI rate • NPL • LDR • NPF • FDR 	Penggunaan Metode <i>Vector Error Correction Model</i> (VECM) dalam pengolahan datanya	Penelitian ini menggunakan salah satu variabel makroekonomi dan instrument kebijakan makroprudensial sedangkan penelitian Abdul Qoyum menggunakan instrument kebijakan makroprudensial secara umum
----	-------------	--	--	--	--	--

Sumber: Diolah Peneliti, 2020

H. Hipotesis

Hipotesis berasal dari kata *hypo* dan *thesis*. *Hypo* berarti di bawah atau lemah, sedangkan *thesis* berarti pernyataan atau dugaan. Dengan demikian hipotesis adalah pernyataan atau dugaan yang masih lemah. Karena hipotesis sifatnya masih lemah, perlu dilakukan pembuktian dengan data empiris untuk menguji kebenarannya. Adapun manfaat hipotesis adalah:³⁸

1. Prediksi hubungan timbal-balik antara satu atau lebih faktor dan masalah yang diteliti, yang dapat diuji secara empiris.
2. Mengarahkan penelitian.
3. Menunjukkan variabel bebas dan variabel terikat.
4. Memberi petunjuk tipe data yang harus dikumpulkan dan tipe analisis yang harus dilakukan untuk mengukur hubungan yang ada.
5. Mengidentifikasi adanya populasi dan sampel (*inference base*).
6. Kalibrasi instrumen.

a. Hipotesis 1:

Kebijakan pengetatan rasio FTV dapat menurunkan keinginan nasabah untuk melakukan pembiayaan, sebaliknya kebijakan pelonggaran FTV dapat menaikkan keinginan nasabah untuk melakukan pembiayaan karena perbankan syariah akan menyalurkan pembiayaan properti lebih besar akibat adanya permintaan pembiayaan yang lebih tinggi yang diajukan oleh nasabah.³⁹ Penelitian yang telah dilakukan oleh Anggi Apriana Syaputra dan Achmad Tohirin (2019), bahwa variabel *financing to value* (FTV) berpengaruh positif dan signifikan pada tingkat kepercayaan α (5%) dan membawa implikasi bahwa terdapat pengaruh positif dan signifikan antara variabel *financing to value* (FTV) terhadap pembiayaan pemilikan rumah di bank syariah. Berdasarkan uraian di atas dan didukung oleh hasil penelitian sebelumnya, maka dirumuskan hipotesis pertama sebagai berikut:

H₀₁: Kebijakan *Financing to Value* (FTV) berpengaruh positif terhadap penyaluran pembiayaan KPR *murabahah* di Perbankan Syariah

³⁸ Wasis, *Pedoman Riset Praktis Untuk Profesi Keperawatan* (Jakarta: EGC, 2006), h.40-41.

³⁹ Lisnawati, "Kebijakan Anggaran dan Skema Pembiayaan dalam Mengatasi Backlog Perumahan," *Info Singkat Ekonomi dan Kebijakan Publik Pusat Pengkajian Pengolahan Data dan Informasi*, VII.14 (2015), 13–16.

b. Hipotesis 2

Tingkat inflasi yang tinggi dapat menyebabkan tingginya risiko *default*. *Non Performing Finance* (NPF) di perbankan syariah akan meningkat. Jika pembiayaannya berdasarkan akad bagi hasil, maka kerugian usaha akan ditanggung oleh bank syariah. Dan apabila jenis pembiayaannya jual beli (*murabahah*), maka inflasi yang tinggi dapat membuat produk pembiayaan syariah secara umum menjadi lebih mahal.⁴⁰ Sebagaimana penelitian dari Piani Said (2014) menunjukkan hasil yang tidak jauh berbeda yakni inflasi berpengaruh positif dan tidak signifikan terhadap penyaluran kredit pemilikan rumah pada Bank Perkreditan Rakyat di Indonesia dengan nilai probabilitas $0,5057 > 0,05$ sehingga hipotesis kedua yang diajukan adalah:

H02: Tingkat inflasi berpengaruh positif terhadap penyaluran pembiayaan KPR *murabahah* di Perbankan Syariah

c. Hipotesis 3

Berdasarkan penelitian dari Neneng Ela Fauziah (2015) yang pada penelitian tersebut berkesimpulan bahwa kebijakan pelonggaran FTV memberikan dampak negatif terhadap peningkatan pembiayaan properti di perbankan syariah dan tingkat inflasi memberikan pengaruh positif terhadap pembiayaan properti di perbankan syariah, maka untuk hipotesis 3 adalah:

H03: Kebijakan *Financing to Value* (FTV) dan tingkat inflasi berpengaruh positif terhadap penyaluran pembiayaan KPR *murabahah* di Perbankan Syariah

⁴⁰ Saekhu, "Pengaruh Inflasi Terhadap Kinerja Pembiayaan Bank Syariah , Volume Pasar Uang Antar Bank Syariah dan Posisi Outstanding Sertifikat Wadiah Bank Indonesia," *Economica*, VI.1 (2015), 103–28.