

Pengaruh Harga Properti Residensial dan Kebijakan Financing to Value Terhadap Stabilitas Perbankan Syariah di Indonesia

Ahmad Fatoni

Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Sultan Ageng Tirtayasa

Email korespondensi: ahmadfatoni@untirta.ac.id

Abstract

This study aims to analyze the effect of residential property prices and Financing to Value policies on the stability of Islamic Commercial Banks in Indonesia. This study uses secondary data, namely time series data from all Islamic Commercial Banks in Indonesia during the period March 2010 to December 2020. The model used in this study is the Error Correction Model (ECM). The results of the study found that the Residential Property Price Index of small and medium types in the long term has an influence on the stability of Islamic Commercial Banks. However, each of them supports a different hypothesis, namely the collateral value hypothesis and the deviation hypothesis. Meanwhile, it was found that in the long and short term the Financing to Value policy had an influence on the stability of Islamic Commercial Banks in Indonesia.

Keywords: *Islamic Banking Stability, Property Price, Financing to Value*

Saran sitasi: Fatoni, A. (2021). Pengaruh Harga Properti Residensial dan Kebijakan Financing to Value Terhadap Stabilitas Perbankan Syariah di Indonesia. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 7(02), 587-594. doi:<http://dx.doi.org/10.29040/jiei.v7i2.2459>

DOI: <http://dx.doi.org/10.29040/jiei.v7i2.2459>

1. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Bukan hal yang baru bahwa sektor keuangan mempunyai peran penting dalam perekonomian suatu negara. Di banyak negara berkembang sektor perbankan masih mendominasi sektor keuangan, bank memegang posisi kunci dalam intermediasi yang dibutuhkan untuk pertumbuhan ekonomi. Tidak terkecuali sektor jasa keuangan Indonesia dimana 74% aset keuangan dikuasai oleh sektor perbankan. Oleh karena itu stabilitas dan produktifitas sistem keuangan, terutama sektor perbankan menjadi penentu keberhasilan ekonomi suatu negara. Beberapa contoh dan bukti sejarah menunjukkan bahwa ketidakstabilan sistem keuangan dapat menimbulkan dampak yang luas terhadap perekonomian. Krisis ekonomi Asia pada tahun 1997 berawal dari krisis nilai tukar yang dimulai dari Thailand dan merambah ke Indonesia yang mendorong terciptanya krisis perbankan. Krisis tersebut memaksa bank sentral sebagai otoritas perbankan dan atas rekomendasi *International Monetary of Fund* (IMF) menutup 16 bank konvensional pada bulan november 1997 (Simorangkir, 2014). Pada saat itu bank syariah mulai

terkenal ketika terbukti dimasa krisis tahun 1997-1998, Bank Muamalat Indonesia satu-satunya bank syariah yang dapat bertahan tanpa bantuan pemerintah. Semenjak itu perbankan syariah mulai bermunculan sebagai lembaga keuangan alternatif yang bebas dari bunga (Ascarya & Achsani, 2008)

Sistem perbankan syariah diyakini memberikan solusi untuk membangun sistem perbankan yang stabil. Beberapa penelitian yang membuktikan bahwa sistem perbankan syariah mempunyai stabilitas yang lebih baik daripada sistem perbankan konvensional seperti Čihák & Hesse, (2010), Beck, dkk (2013), Baele, dkk (2014), Fatoni & Sidiq, (2019). Meskipun terdapat bukti yang kuat, bukan berarti bank syariah tidak pernah mengalami kegagalan. Krisis pasar modal Soukh Al-Manakh Kuwait pada tahun 1982 dengan cepat merambah sektor perumahan yang menyebabkan sebagian bank di Kuwait menjadi bankrut. Kegagalan juga pernah dialami oleh Ihlas Finans di Turki yang diakibatkan oleh buruknya manajemen pembiayaan sektor perumahan Hui Kok & Ismail, (2019)

Banyaknya permintaan akan perumahan murah dan layak huni menjadi peluang tersendiri bagi bank

syariah. Berdasarkan data porsi pembiayaan yang disalurkan oleh perbankan syariah, pada tahun 2019 pembiayaan untuk pemilikan rumah tinggal adalah yang terbesar diantara yang lainnya (SPS, 2019). Ketersediaan kredit perbankan dimungkinkan akan meningkatkan permintaan terhadap perumahan dan sekaligus meningkatkan harga perumahan (Oikarinen, 2009). Dalam perkembangannya selama tahun 2010-2019 harga perumahan di Indonesia berdasarkan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) mengalami kenaikan hingga mencapai 58% (Bank Indonesia, 2019). Beberapa penelitian seperti Law & Lim, (2017) Justiniano & Primiceri, (2015), Favara & Imbs, (2015), Adelino, dkk (2014) menemukan bahwa terdapat hubungan positif antara kredit dengan harga rumah. Goodhart & Hofmann, (2008) dalam penelitiannya menemukan bahwa kenaikan harga rumah juga dapat memicu aktivitas penyaluran kredit perbankan. Ledakan harga rumah akan meningkatkan risiko kredit macet perbankan sehingga mengancam stabilitas bank.

Sejak bulan juni 2012 Bank Indonesia mulai mengimplementasikan *Loan to Value* (LTV) untuk bank konvensional dan *Financing to Value* (FTV) untuk bank syariah sebagai upaya penerapan manajemen risiko pada bank yang melakukan pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Tujuan dari kebijakan ini adalah dalam rangka meredam risiko sistemik yang mungkin timbul akibat pertumbuhan KPR. Dari sudut makroprudensial, dengan pertumbuhan KPR yang terlalu tinggi dapat mendorong peningkatan harga aset properti yang tidak mencerminkan harga sebenarnya (*bubble*), sehingga dapat mengancam stabilitas bank. Dalam kenyataannya bank indonesia menerapkan dua kebijakan FTV yakni pengetatan dan pelonggaran. Pengetatan FTV mulai dilakukan pada bulan Juni 2012 sampai dengan Maret 2015, kemudian setelahnya dilakukan kebijakan pelonggaran. Dalam kebijakan pengetatan Bank Indonesia menurunkan FTV dengan tujuan menurunkan tingginya pembiayaan perumahan yang dikhawatirkan dapat meningkatkan risiko pembiayaan. Sebaliknya kebijakan pelonggaran dengan meningkatkan rasio FTV bertujuan untuk meningkatkan pembiayaan perumahan.

Ascarya, dkk (2016) menemukan tidak adanya hubungan signifikan antara kebijakan FTV dengan risiko pembiayaan bank syariah pada periode kebijakan pengetatan. Sementara itu Sasikirono, dkk (2019) menemukan hasil yang berbeda dimana

terdapat hubungan yang signifikan antara kebijakan LTV dengan risiko kredit bank konvensional pada periode kebijakan pengetatan dan kebijakan pelonggaran. Sehingga hal demikian memerlukan penelitian lebih lanjut bagaimana efektifitas kebijakan FTV yang dilakukan oleh Bank Indonesia terhadap bank syariah tidak hanya pada periode pengetatan tetapi juga pada periode pelonggaran.

1.2. Tinjauan Pustaka

1.2.1. Stabilitas Bank Syariah

Definisi baku stabilitas sistem perbankan secara internasional masih belum terwujud. Namun demikian terdapat beberapa definisi stabilitas keuangan dari berbagai sumber. Deutsche Bundesbank, (2003) mendefinisikan stabilitas keuangan sebagai suatu kondisi dimana alokasi sumber dana, menyebar risiko, dan penyelesaian sistem pembayaran yang dapat dilaksanakan walaupun terjadi gejolak, tekanan dan perubahan struktural. Schinasi, (2006) mendefinisikan stabilitas sistem keuangan yakni kemampuan sistem keuangan untuk melakukan alokasi sumber dana dalam mendukung kegiatan ekonomi, mengelola risiko dan bertahan dari gejolak.

Dalam berbagai literatur terdapat beberapa ukuran untuk mengukur stabilitas bank. Namun demikian beberapa penelitian setuju bahwa kredit macet dapat menunjukkan ketahanan sistem keuangan, misalnya Reinhart & Rogoff, (2014) dan Vogiazas & Nikolaidou, (2011) Hasil dari studinya menyimpulkan bahwa meningkatnya kredit macet dapat mempengaruhi modal bank sehingga dapat dikategorikan risiko sistemik. Mayoritas penelitian diantaranya Koetter & Poghosyan, (2010), Hsu & Yu, (2014), Zhang, dkk (2016) Morgan & Zhang, (2018) serta Sukmana dan Sukmana & Setianto, (2018) mengeksplorasi dampak harga rumah terhadap stabilitas bank melalui jalur risiko kredit dengan menggunakan *proxy Non Performing Loan* (NPL) atau *Non Performing Financing* (NPF).

Kredit bermasalah atau yang sering disebut dengan *Non Performing Financing* (NPF) merupakan rasio keuangan yang menganalisis risiko kredit. NPF menunjukkan tingkat kemampuan manajemen risiko bank syariah dalam mengelola pembiayaan bermasalah (Prastiwi, 2021). Tingginya rasio ini menunjukkan bahwa bank tersebut mempunyai risiko pembiayaan yang tinggi. Rumus perhitungannya adalah:

$$NPF = \frac{\text{Pembiayaan Bermasalah}}{\text{Total Pembiayaan Yang Diberikan}} \times 100\%$$

Kolektibilitas pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah dapat berubah-ubah, membaik atau memburuk. Apabila kolektibilitas memburuk berarti kondisi pembiayaan dari lancar menjadi non-lancar. Sedangkan kolektibilitas dari non-lancar memburuk menjadi macet karena naiknya frekuensi tunggakan angsuran yang jatuh tempo tidak terbayar. Risiko pembiayaan atau *default risk* merupakan suatu resiko akibat kegagalan atau ketidakmampuan nasabah mengembalikan pinjaman yang diterima dari bank syariah beserta imbal hasil sesuai dengan jangka waktu yang ditentukan (Fatoni & Utami, 2019).

1.2.2. Harga Rumah dan Pengaruhnya Terhadap Stabilitas Bank Syariah

Pentingnya pasar perumahan bagi perekonomian secara keseluruhan serta stabilitas keuangan telah diakui (Borio & Drehmann, 2009 dan Cerutti, dkk 2017). Rumah adalah salah satu komponen utama dari kekayaan rumah tangga dan perkembangan harga rumah dapat mempengaruhi tabungan dan pengeluaran setiap individu. Sektor perumahan juga sangat terkait dengan sektor konstruksi yang memberikan kontribusi signifikan terhadap nilai tambah bruto. Hubungan yang relevan dengan penelitian ini dimana sektor perumahan sangat terkait dengan sektor perbankan. Keterkaitan ini disebabkan oleh fakta bahwa transaksi perumahan sebagian besar dibiayai oleh pinjaman bank. Terdapat dua hipotesis berbeda yang menjelaskan hubungan antara harga rumah dan stabilitas bank. Pertama, hipotesis nilai agunan dimana kenaikan harga rumah akan meningkatkan nilai agunan dan menurunkan risiko gagal bayar. Kedua, hipotesis deviasi yang menyatakan bahwa kenaikan harga rumah meningkatkan akumulasi risiko bank terutama yang berkaitan dengan *moral hazard* dan *adverse selection*. Kenaikan harga rumah akan mendorong permintaan kredit yang berlebihan sehingga dapat mengancam stabilitas bank (Banai & Vágó, 2018; Koetter & Poghosyan, 2010; dan Daghlish, 2009).

Beberapa peneliti fokus terhadap permasalahan stabilitas bank syariah ketika dihadapkan oleh fluktuasi harga rumah. Hui Kok & Ismail, (2019) dalam penelitiannya menggunakan sampel 9 bank syariah di Malaysia periode 2006-2016. Model yang digunakan adalah *Autoregressive Distribution Lag* (ARDL), hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam jangka panjang terdapat hubungan berbentuk U terbalik antara harga rumah dan stabilitas bank syariah. Sebaliknya tidak terdapat hubungan yang

signifikan dalam jangka pendek. Dengan kata lain, pada awalnya semakin tinggi harga rumah maka bank semakin stabil. Kemudian pengaruh harga rumah terhadap stabilitas menjadi negatif ketika harga rumah melampaui ambang batas tertentu.

Sukmana & Setianto, (2018) menganalisis hubungan harga rumah dengan stabilitas bank syariah di Indonesia yang dilihat dari NPF. Dalam penelitiannya menemukan adanya hubungan jangka panjang antara harga rumah, risiko bank syariah dan variabel makroekonomi. Hasil dari analisis disagregat mengungkapkan bahwa hanya harga rumah ukuran kecil yang memiliki hubungan dengan risiko bank syariah dan hasilnya mendukung hipotesis deviasi dimana terdapat hubungan negatif antara harga rumah dan stabilitas bank.

1.2.3. Financing to Value dan Pengaruhnya Terhadap Stabilitas Bank Syariah

Kebijakan *Loan to Value* atau *Financing to Value* (LTV/FTV) adalah kebijakan makroprudensial untuk mengontrol laju pertumbuhan pembiayaan perumahan dan risiko yang dapat ditimbulkan. Kebijakan tersebut membatasi maksimum persentase nilai pembiayaan yang dapat diberikan oleh bank kepada nasabah. Dalam surat edaran Bank Indonesia No.15/40/DKMP bahwa rasio LTV/FTV adalah angka rasio antara nilai kredit atau pembiayaan yang dapat diberikan oleh bank terhadap nilai agunan berupa properti pada saat pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan harga penilaian terakhir.

Kebijakan FTV tidak hanya berdampak pada pertumbuhan pembiayaan namun juga berdampak pada risiko kredit yang mengancam stabilitas bank. Pada saat rasio FTV diperketat, bank hanya dapat memberikan presentase pembiayaan yang lebih rendah sehingga calon nasabah membayar uang muka yang lebih tinggi. Kondisi ini memungkinkan bank mendapatkan nasabah yang berkualitas sehingga bank terhindar dari risiko pembiayaan. Sebaliknya kebijakan pelonggaran FTV mengakibatkan bank harus memberikan presentase pembiayaan yang tinggi sedangkan nasabah hanya perlu membayar uang muka yang rendah. Hal demikian dapat memungkinkan bank akan mendapatkan calon nasabah dengan performa yang buruk sehingga bank akan terkena risiko yang menurunkan stabilitas.

Wong dkk, (2012) menguji efektivitas kebijakan LTV dengan menggunakan data panel. Hasil penelitian menemukan bahwa kebijakan LTV merupakan alat yang efektif untuk mengendalikan

risiko gagal bayar sektor perumahan. Dengan demikian kebijakan LTV dapat meningkatkan stabilitas bank. Pecaric dan Viscovic menyelidiki dampak kebijakan LTV pada seperangkat indikator stabilitas bank termasuk NPL. Menggunakan sampel 18 Negara eropa tengah dari tahun 1998-2010 dengan metode *Generalized Method of Moments* (GMM). Dalam penelitiannya menemukan bahwa instrumen prudential seperti LTV berkontribusi dalam meningkatkan stabilitas bank. Studi terbaru Morgan (2018) berpendapat bahwa pengetatan rasio LTV dapat digunakan untuk menekan laju NPL, demikian pula dengan pelonggaran LTV yang diyakini mendorong kredit pemilikan rumah kepada masyarakat. Jadi pengetatan LTV dapat mengurangi risiko dan meningkatkan stabilitas, sementara pelonggaran LTV dapatan meningkatkan risiko dan menurunkan tingkat stabilitas bank (Mangeswuri, 2018)

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan data sekunder yaitu data *time series* dari keseluruhan Bank Umum Syariah di Indonesia selama kurun waktu Maret 2010 hingga Desember 2020. Data ini diperoleh dari Statistik Perbankan Syariah Otoritas Jasa Keuangan dan Indeks Harga Properti residensial Bank Indonesia. Sementara itu, model yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Error Correction Model* (ECM). Model ECM ini mampu menganalisis ketidakseimbangan (*disequilibrium*) yang sering ditemukan dalam perilaku ekonomi. Artinya, bahwa apa yang diinginkan pelaku ekonomi belum tentu sama dengan apa yang terjadi sebenarnya sehingga diperlukan penyesuaian (*adjustment*). Model yang memasukan penyesuaian untuk melakukan koreksi bagi ketidakseimbangan disebut dengan model koreksi kesalahan atau ECM. Adapaun model persamaan ECM pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

$$\Delta NPF_t = \beta_0 + \beta_1 \Delta HS_t + \beta_2 \Delta HM_t + \beta_3 \Delta HL_t + \beta_4 \Delta DFTV_t + \beta_5 EC_t + \varepsilon_t$$

dimana:

- NPF : *Non Performing Financing* Bank Umum Syariah
- HS : Indeks Harga Properti Residensial rumah tipe kecil
- HM : Indeks Harga Properti Residensial rumah tipe menengah
- HL : Indeks Harga Properti Residensial rumah tipe besar

DFTV : *Dummy* kebijakan *Financing to Value*, periode pelonggaran bernilai 0 dan periode pengetatan bernilai 1

EC_t : Error Correction Term

β_0 : Intercept / Konstanta

Δ : Perubahan

ε : Variabel Pengganggu

Pendekatan model ECM mulai timbul sejak perhatian para ahli ekonometrika membahas secara khusus ekonometrika *time series*. Model ECM pertama kali diperkenalkan oleh Sargan dan kemudian dikembangkan lebih lanjut oleh Hendry dan akhirnya dipopulerkan oleh Engle-Granger.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Data *time series* sering sekali tidak stasioner sehingga menyebabkan hasil regresi meragukan atau disebut regresi lancung (*spurious regression*). Regresi lancung adalah situasi dimana hasil regresi menunjukkan koefisien regresi yang signifikan secara statistik dan nilai koefisien determinasi yang tinggi namun hubungan antara variabel didalam model tidak saling berhubungan. Oleh karena itu tahapan pertama yang dilakukan untuk menguji stasioneritas data dengan menggunakan uji akar unit. Penelitian ini menggunakan uji akar unit dari Philips-Perron (PP). Dalam uji PP apabila nilai mutlak PP lebih besar daripada nilai *critical value* pada setiap α -nya maka data telah stasioner. Selain itu stasioneritas data dapat juga dilihat dari nilai probabilitasnya.

Tabel 1. Hasil Pengujian Akar Unit Pada Level

Series	Prob.	Bandwidth	Obs
NPF	0.3010	1.0	43
HS	0.6885	2.0	43
HM	0.4567	4.0	43
HL	0.1932	4.0	43
DFTV	0.7362	0.0	43

Berdasarkan hasil uji akar unit pada level semua variabel tidak stasioner. Hal demikian dapat dilihat dari nilai probabilitas setiap variabel yang besarnya diatas 0,05. Penelitian dengan menggunakan data tidak stasioner dapat menghasilka regresei palsu. Oleh karena itu uji stasioneritas dilanjutkan pada tahap uji akar unit *first difference*.

Tabel 2. Hasil Pengujian Akar Unit Pada *Ist Difference*

Series	Prob.	Bandwidth	Obs
D(NPF)	0.0000	0.0	42
D(HS)	0.0013	1.0	42
D(HM)	0.0098	2.0	42
D(HL)	0.0273	2.0	42
D(DFTV)	0.0000	1.0	42

Hasil uji stasioneritas data pada Tabel 2. Menunjukkan bahwa semua data yang digunakan pada penelitian telah stasioner pada tingkat first difference. Hal ini dikarenakan nilai probabilitas semua variabel dibawah 0,05. Setelah menganalisis derajat integrasi variabel dimana semua variabel terintegrasi pada tingkat *first difference*. Maka langkah selanjutnya adalah menganalisis masalah kointegrasi. Uji kointegrasi menunjukkan bahwa hubungan antara variabel merupakan hubungan jangka panjang sedangkan dalam jangka pendek hubungan antar variabel mengalami ketidakseimbangan. Uji kointegrasi yang digunakan dalam penelitian ini merupakan uji yang dikembangkan oleh Engle-Grenger.

Tabel 3. Hasil Uji Kointegrasi

Null Hypothesis: RES has a unit root

Tabel 4. Hasil Estimasi Jangka Panjang

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	1.041289	5.090838	0.204542	0.8390
HS	-0.172203	0.038144	-4.514565	0.0001***
HM	0.329466	0.117944	2.793402	0.0080***
HL	-0.130541	0.116103	-1.124349	0.2677
DFTV	-0.975903	0.409254	-2.384590	0.0221**

Prob. (F-Statistic) 0.000006

Signifikansi 1%, 5% dan 10% ditunjukkan dengan ***, **, *

Tabel 5. Hasil Estimasi Jangka Pendek

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	-0.095063	0.089927	-1.057120	0.2973
D(HS)	-0.050187	0.035281	-1.422496	0.1633
D(HM)	0.052941	0.137714	0.384425	0.7029
D(HL)	0.079815	0.090273	0.884160	0.3823
D(DFTV)	-0.454559	0.194866	-2.332676	0.0252**
RES(-1)	-0.347656	0.102270	-3.399404	0.0016***

Prob. (F-Statistic) 0.003526

Signifikansi 1%, 5% dan 10% ditunjukkan dengan ***, **, *

Berdasarkan hasil estimasi jangka panjang pada Tabel 4 dan jangka pendek pada Tabel 5 dapat dilihat nilai probabilitas F-Statistic sebesar 0,000006 dan 0,003526 lebih kecil dari 0,05 yang berarti terdapat pengaruh secara simultan variabel HS, HM, HL dan

Exogenous: None

Bandwidth: 2 (Newey-West automatic) using Bartlett kernel

	Adj. t-Stat	Prob.*
Phillips-Perron test statistic	-4.313780	0.0001
Test critical values:		
1% level	-2.619851	
5% level	-1.948686	
10% level	-1.612036	

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

Output yang ditunjukkan pada Tabel 3 memberikan informasi bahwa variabel RES stasioner pada tingkat level. Hal demikian dapat dilihat dari nilai probabilitas dibawah angka 0,05. Hasil tersebut menyimpulkan bahwa terdapat kointegrasi antar variabel penelitian. Dengan demikian terdapat hubungan jangka panjang antara NPF dengan variabel yang mempengaruhinya.

Setelah mengetahui terdapat hubungan jangka panjang melalui uji kointegrasi, maka langkah selanjutnya adalah mengestimasi hubungan jangka panjang dan jangka pendek.

DFTV terhadap NPF Bank Umum Syariah di Indonesia. Sementara itu uji parsial untuk variabel HS dengan koefisien sebesar -0,172203 dengan signifikansi 0,0001. Hal ini berarti dalam jangka panjang setiap perubahan HS sebesar 1% akan

mengakibatkan perubahan NPF sebesar 0,172203%. Karena nilai probabilitas HS dalam jangka panjang menunjukkan nilai signifikansi lebih kecil dari 0,05 maka dapat disimpulkan bahwa HS berpengaruh negatif dan signifikan terhadap NPF Bank Umum Syariah di Indonesia. Adanya hubungan negatif antara HS dan NPF dalam jangka memberikan artian bahwa peningkatan indeks properti residensial tipe kecil akan menurunkan tingkat NPF Bank Umum Syariah di Indonesia. Hasil penelitian ini mendukung hipotesis nilai agunan dimana kenaikan harga rumah akan meningkatkan nilai agunan dan menurunkan risiko gagal bayar. Hasil penelitian ini mendukung hasil penelitian Koetter & Poghosyan, (2010) demikian pula dengan Gibilaro & Mattarocci, (2015) yang menemukan bahwa terdapat korelasi positif antara tingkat harga rumah dan stabilitas bank.

Selanjutnya uji parsial untuk variabel HM dengan koefisien sebesar 0,329466 dengan signifikansi 0,0080. Hal ini berarti dalam jangka panjang setiap perubahan HM sebesar 1% akan mengakibatkan perubahan NPF sebesar 0,329466%. Karena nilai probabilitas HM dalam jangka panjang menunjukkan nilai signifikansi lebih kecil dari 0,05 maka dapat disimpulkan bahwa HM memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap NPF Bank Umum Syariah di Indonesia. Hal demikian mengindikasikan bahwa kenaikan Indeks Properti Residensial tipe rumah menengah dapat meningkatkan risiko kredit Bank Umum Syariah sehingga menurunkan stabilitas bank. Hasil penelitian ini mendukung hasil penelitian Sukmana & Setianto, (2018) dimana harga rumah ukuran kecil memiliki hubungan dengan risiko bank syariah dan hasilnya mendukung hipotesis deviasi dimana terdapat hubungan negatif antara harga rumah dan stabilitas bank. hipotesis deviasi yang menyatakan bahwa kenaikan harga rumah meningkatkan akumulasi risiko bank terutama yang berkaitan dengan moral hazard dan adverse selection. Kenaikan harga rumah akan mendorong permintaan kredit yang berlebihan sehingga dapat mengancam stabilitas bank.

Uji parsial untuk variabel HL jangka panjang tidak memiliki pengaruh signifikan terhadap NPF Bank Umum Syariah di Indonesia. Nilai probabilitas untuk jangka panjang sebesar 0,2677. Demikian pula uji parsial jangka pendek untuk variabel HS dan HM yang tidak memiliki pengaruh signifikan terhadap NPF Bank Umum Syariah, hal ini ditunjukkan dengan besaran probabilitas yang lebih besar dari 0,10. Hasil berbeda yang ditunjukkan oleh variabel DFTV yang

memiliki koefisien sebesar -0,975903 dengan tingkat signifikansi 0,0221. Hal ini berarti dalam jangka panjang perubahan kebijakan FTV akan mengakibatkan perubahan NPF sebesar 0,975903. Sedangkan dalam jangka pendek, koefisien DFTV - 0,454559 dengan signifikansi 0,0252 yang berarti setiap perubahan kebijakan FTV akan mengakibatkan perubahan NPF sebesar 0,454559. Karena nilai probabilitas DFTV dalam jangka panjang kurang maupun jangka pendek kurang dari 0,05 maka dapat disimpulkan bahwa perubahan kebijakan FTV memiliki pengaruh negatif dan signifikan terhadap NPF Bank Umum Syariah di Indonesia. Hasil penelitian ini mendukung hasil penelitian Wong dkk., (2012) Morgan & Zhang, (2018) dan Mangeswuri, (2018) dimana kebijakan LTV merupakan alat yang efektif untuk menurunkan risiko bank sehingga dapat meningkatkan stabilitas bank.

Sementara itu, untuk lebih memastikan kesesuaian model maka dilakukan tes diagnosa. Tes diagnosa dilakukan dengan melakukan pengujian asumsi klasik diantaranya uji autokorelasi dengan menggunakan LM test dimana hasil estimasi dengan metode OLS terdapat masalah autokorelasi dimana nilai probabilitas lebih kecil dari 0,05. Penyembuhan masalah autokorelasi dapat dilakukan melalui metode Newey, Whitney dan Kenneth (HAC). Metode HAC menyembuhkan masalah autokorelasi dengan mencari standard error yang konsisten sehingga dapat dilakukan uji parsial dan simultan. Tes diagnosa selanjutnya adalah deteksi heterokedastisitas melalui uji white dan didapatkan nilai probabilitas sebesar 0,1008 lebih besar dari 0,05 sehingga model terbebas dari masalah heterokedastisitas. Kemudian untuk uji normalitas dengan metode yang dikembangkan oleh Jarque-Bera didapatkan nilai probabilitas 0,4714 lebih besar dari 0,05 sehingga model terbebas dari masalah normalitas.

4. KESIMPULAN

Sekitar 74% aset keuangan di Indonesia dikuasai oleh sektor perbankan, sehingga stabilitas sektor perbankan menjadi kunci keberhasilan ekonomi. Beberapa penelitian menunjukkan kestabilan perbankan syariah sehingga dapat menjadi solusi atas ketidakstabilan perbankan konvensional. Meskipun terdapat bukti yang kuat, bukan berarti bank syariah tidak pernah mengalami kegagalan sebagaimana krisis pasar modal Soukh Al-Manakh Kuwait pada tahun 1982 dengan cepat merambah sektor perumahan yang

menyebabkan sebagian bank di Kuwait menjadi bankrut. Selama kurun waktu 2010-2019 di Indonesia terjadi kenaikan harga rumah hingga 58%. Oleh karena itu, perlu untuk dilakukan penelitian bagaimana pengaruh harga perumahan serta kebijakan FTV terhadap stabilitas Bank Umum Syariah di Indonesia.

Melalui pendekatan ECM didapatkan hasil dalam jangka panjang Indeks Harga Properti Residensial tipe kecil memiliki pengaruh negatif dan signifikan terhadap stabilitas Bank Umum Syariah yang diprosikan dengan NPF. Demikian pula Indeks Harga Properti Residensial tipe menengah memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap stabilitas Bank Umum Syariah. Masing-masingnya mendukung hipotesis nilai agunan dan deviasi. Selanjutnya kebijakan FTV baik jangka panjang maupun jangka pendek memiliki pengaruh negatif dan signifikan terhadap NPF Bank Umum Syariah.

5. UCAPAN TERIMA KASIH

Ucapan rasa syukur kepada Allah SWT yang telah memberikah kesehatan dan kelancaran dalam proses penulisan jurnal ilmiah ini. Selanjutnya ucapan terima kasih kepada pihak-pihak yang baik secara langsung maupun tidak langsung ikut dalam memberikan kontribusi kepada penulis dalam menyelesaikan penulisan. Terakhir ucapan terima kasih kepada tim editor JIEI yang turut membantu dalam mempublikasikan jurnal ilmiah ini.

6. DAFTAR PUSTAKA

Adelino, M., Schoar, A., & Severino, F. (2014). Credit Supply and House Prices: Evidence from Mortgage Market Segmentation. *NBER WORKING PAPER SERIES*, 17832, 1–42.

Ascarya, A., & Achsani, N. A. (2008). PERILAKU PERMINTAAN UANG DALAM SISTEM MONETER GANDA DI, (September). <https://doi.org/10.21098/bemp.v1i1i1.235>

Baele, L., Farooq, M., & Ongena, S. (2014). Of religion and redemption: evidence from default on islamic loans. *Zurich Open Repository and Archive*, 141–159. <https://doi.org/DOI:https://doi.org/10.1016/j.jbankfin.2014.03.005>

Banai, Á., & Vágó, N. (2018). The effect of house prices on bank risk: empirical evidence from Hungary, (289). Retrieved from http://beta.obserwatorfinansowy.pl/publikacje/materialy_i_studia/289_en.pdf

Beck, T., De Jonghe, O., & Schepens, G. (2013). Bank competition and stability: Cross-country heterogeneity. *Journal of Financial Intermediation*, 22(2), 218–244. <https://doi.org/10.1016/j.jfi.2012.07.001>

Borio, C., & Drehmann, M. (2009). Assessing the Risk of Banking Crises – Revisited. *BIS Quarterly Review*, (March), 29–46.

Cerutti, E., Dagher, J., & Dell’Ariccia, G. (2017). Housing finance and real-estate booms: A cross-country perspective. *Journal of Housing Economics*, 38, 1–13. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2017.02.001>

Čihák, M., & Hesse, H. (2010). Islamic Banks and Financial Stability: An Empirical Analysis. *Journal of Financial Services Research*. Springer. <https://doi.org/10.1007/s10693-010-0089-0>

Daglish, T. (2009). What motivates a subprime borrower to default? *Journal of Banking and Finance*, 33(4), 681–693. <https://doi.org/10.1016/j.jbankfin.2008.11.012>

Deutsche Bundesbank. (2003). Report on the stability of the German financial system. *Deutsche Bundesbank Monthly Report*, (December 2003), 5–51.

Fatoni, A., & Sidiq, S. (2019). Analisis perbandingan stabilitas sistem perbankan syariah dan konvensional di indonesia, 11(2). <https://doi.org/10.35313/ekspansi.v1i1i2.1350>

Fatoni, A., & Utami, K. D. S. (2019). Pengaruh Kinerja Keuangan Dan Kondisi Makroekonomi Terhadap Pembiayaan Bermasalah Bpr Syariah Di Indonesia. *Equilibrium: Jurnal Ekonomi Syariah*, 7(2), 203. <https://doi.org/10.21043/equilibrium.v7i2.5900>

Favara, B. G., & Imbs, J. (2015). Credit Supply and the Price of Housing. *American Economic Review* 2015, 105(3), 958–992.

Gibilario, L., & Mattarocci, G. (2015). Are Real Estate Banks More Affected by Real Estate Market Dynamics? *INTERNATIONAL REAL ESTATE REVIEW*, (January).

Goodhart, C., & Hofmann, B. (2008). HOUSE PRICES, MONEY, CREDIT AND THE MACROECONOMY. *Working Paper Series European Central Bank*, (888).

- Hsu, P.-C., & Yu, Y. (2014). MORTGAGE FINANCE AND CONSUMER CREDIT: IMPLICATIONS FOR FINANCIAL STABILITY IN CHINESE TAIPEI. *Angewandte Chemie International Edition*, 6(11), 951–952., 341–372.
- Hui Kok, S., & Ismail, N. W. (2019). House Price Changes and Islamic Bank Stability: Evidence From Malaysia. *Journal of Islamic Monetary Economics and Finance*, 5(1), 1–20. <https://doi.org/10.21098/jimf.v5i1.1044>
- Justiniano, A., & Primiceri, G. E. (2015). Credit Supply and the Housing Boom. *Federal Reserve Bank of New York Staff Reports*, (709).
- Koetter, M., & Poghosyan, T. (2010). Real estate prices and bank stability. *Journal of Banking and Finance*, 34(6), 1129–1138. <https://doi.org/10.1016/j.jbankfin.2009.11.010>
- Law, C., & Lim, G. (2017). The relationship between Malaysia 's residential property price index and residential property loan supply. *Indonesian Capital Market Review*, 9(May), 27–38.
- Mangeswuri, D. R. (2018). Kebijakan Pelonggaran Loan to Value. *INFO Singkat : Bidang Ekonomi Dan Kebijakan Publik*, X, 19.
- Morgan, P. J., & Zhang, Y. (2018). MORTGAGE LENDING AND FINANCIAL STABILITY IN Asia. *Singapore Economic Review*, 63(1), 125–146. <https://doi.org/10.1142/S0217590817440040>
- Oikarinen, E. (2009). Interaction between housing prices and household borrowing: The Finnish case. *Journal of Banking and Finance*, 33(4), 747–756. <https://doi.org/10.1016/j.jbankfin.2008.11.004>
- Prastiwi, I. E. (2021). Analisis Kondisi Makro Ekonomi dan Likuiditas terhadap Pembiayaan Bermasalah Perbankan Syariah. *Jurnal Disrupsi Bisnis : Jurnal Ilmiah Prodi Manajemen, Fakultas Ekonomi, Universitas Pamulang*, 4(1), 68. <https://doi.org/10.32493/drj.v4i1.9123>
- Rahmawati, S., Karim, A. A., & Ascarya. (2016). Effectiveness of Ltv / Ftv As Macroprudential Instrument Under Dual Banking System in. *11th International Conference on Islamic Economics and Finance*, (October), 1–35.
- Reinhart, C. M., & Rogoff, K. S. (2014). This time is different: A panoramic view of eight centuries of financial crises. *Annals of Economics and Finance*, 15(2), 215–268.
- Sasikirono, N., Sumanto, S., Sudana, I. M., & Meidiaswati, H. (2019). Loan-to-Value Policy and Property Loans Risk in Conventional Commercial Banks of Indonesia. *International Research Journal of Business Studies*, 12(3), 267–276. <https://doi.org/10.21632/irjbs.12.3.267-276>
- Schinasi, G. J. (2006). *Preserving Financial Stability*. International Monetary Fund. Retrieved from <https://www.imf.org/en/Publications/Economic-Issues/Issues/2016/12/30/Preserving-Financial-Stability-17386>
- Simorangkir, I. (2014). *Pengantar Kebanksentralan: Teori dan Praktik di Indonesia* (1st ed.). Jakarta: Rajawali Pers.
- Sukmana, R., & Setianto, R. H. (2018). House prices and islamic bank stability in Indonesia: Evidence from autoregressive distributed lag (ARDL) model. *Jurnal Pengurusan*, 52, 73–84. <https://doi.org/10.17576/pengurusan-2018-52-06>
- Vogiazas, S. D., & Nikolaidou, E. (2011). Investigating the Determinants of Nonperforming Loans in the Romanian Banking System: An Empirical Study with Reference to the Greek Crisis. *Economics Research International*, 2011(December 2001), 1–13. <https://doi.org/10.1155/2011/214689>
- Wong, T. C., Fong, T., Li, K.-F., & Choi, H. (2012). Loan-to-Value Ratio as a Macroprudential Tool - Hong Kong's Experience and Cross-Country Evidence. *SSRN Electronic Journal*, (November). <https://doi.org/10.2139/ssrn.1768546>
- Zhang, H., Huang, Y., & Yao, H. (2016). Heterogeneous expectation, beliefs evolution and house price volatility. *Economic Modelling*, 53, 409–418. <https://doi.org/10.1016/j.econmod.2015.10.039>