

Macroeconomic Factors and Market Indicators Affecting Islamic Mortgage Financing in Indonesia

Faktor Makroekonomi dan Indikator Pasar Modal Syariah terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bank Syariah di Indonesia

Diana Clarisa Alya Putri¹ , Nisful Laila² 

^{1,2}Program Studi Ekonomi Islam, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Airlangga, Surabaya, Indonesia
0304clarisa@gmail.com*, nisful.laila@feb.unair.ac.id

ABSTRACT:

This study aims to analyze the influence of the BI Rate, Gross Domestic Product (GDP), Residential Property Price Index (RPPI), and Indonesia Sharia Stock Index (ISSI) on the mortgage financing of Islamic banks in Indonesia. The objective of this research is to provide recommendations for the government in formulating macroeconomic policies that facilitate public access to Islamic mortgage financing. This research employs a quantitative approach using the Autoregressive Distributed Lag (ARDL) method, processed with E-Views 12. Data were sourced from Islamic Banking Statistics by OJK, Bank Indonesia, Kemendagri, BPS, and CEIC for the 2014-2024 period. The findings indicate that in the short term, the BI Rate and GDP have a significant positive influence, while RPPI has a significant negative influence on Islamic mortgage financing. Conversely, ISSI shows no significant influence in the short term. In the long term, only GDP has a significant positive impact on Islamic mortgage financing, whereas the BI Rate, RPPI, and ISSI exhibit no significant effects. These findings provide critical insights into the dynamics of macroeconomic variables affecting Islamic mortgage financing and their implications for economic policy formulation.

Keywords: *BI Rate, Gross Domestic Product, Residential Property Price Index, Indonesia Sharia Stock Index, Islamic Mortgage Financing, Autoregressive Distributed Lag*

Article History

Received: 18-01-2025

Revised: 11-10-2025

Accepted: 12-10-2025

Published: 13-10-2025

^{*}Correspondence:

Diana Clarisa Alya Putri

Open access under Creative Commons Attribution-Non Commercial-Share A like 4.0 International Licence (CC-BY-NC-SA)



ABSTRAK:

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh BI Rate, Produk Domestik Bruto (PDB), Indeks Harga Properti Residensial (IHPR), dan Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) terhadap pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bank syariah di Indonesia. Tujuan penelitian ini adalah memberikan rekomendasi bagi pemerintah untuk merumuskan kebijakan makroekonomi yang dapat mendukung akses masyarakat terhadap KPR syariah. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan metode Autoregressive Distributed Lag (ARDL) dan diolah menggunakan E-Views 12. Data diambil dari Statistik Perbankan Syariah OJK, Bank Indonesia, Kemendagri, BPS, CEIC, Investing.com untuk periode 2014-2024. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam jangka pendek, BI Rate dan PDB memiliki pengaruh positif signifikan, sedangkan IHPR memiliki pengaruh negatif signifikan terhadap pembiayaan KPR syariah. Sebaliknya, ISSI tidak memiliki pengaruh signifikan dalam jangka pendek. Dalam jangka panjang, hanya PDB yang memiliki pengaruh positif signifikan terhadap pembiayaan KPR syariah. Sementara itu, BI Rate, IHPR, dan ISSI tidak menunjukkan pengaruh signifikan dalam jangka panjang. Temuan ini memberikan wawasan penting mengenai dinamika variabel makroekonomi terhadap pembiayaan KPR syariah dan implikasinya pada kebijakan ekonomi.

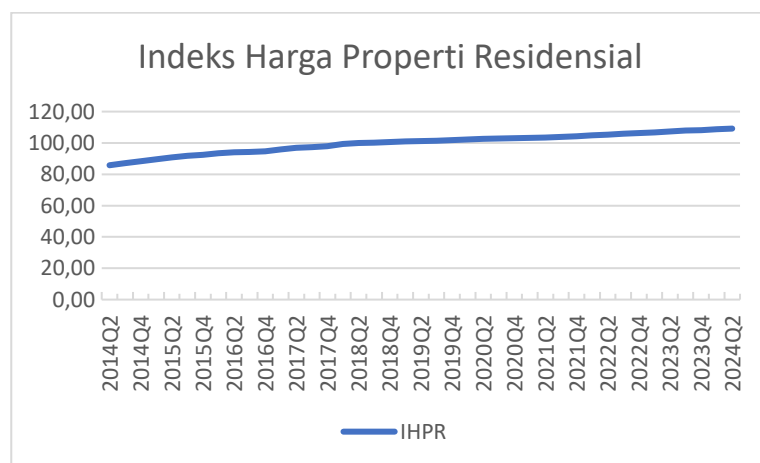
Kata Kunci: *BI Rate, Produk Domestik Bruto, Indeks harga Properti Residensial, Indeks Saham Syariah Indonesia, KPR syariah, ARDL*

I. PENDAHULUAN

Memiliki tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan dasar yang harus dipenuhi oleh setiap individu (Amin, 2020). Untuk memenuhi kebutuhan tersebut, individu memiliki berbagai pilihan, seperti membangun rumah sendiri, membeli rumah, atau menyewa tempat tinggal (Febriandika et al., 2024). Dalam perspektif maqashid syariah, rumah termasuk kebutuhan dasar yang mendukung kelangsungan hidup. Maqashid syariah merupakan tujuan dalam Islam yang harus dicapai untuk mencapai kemaslahatan umat manusia, baik di dunia maupun di akhirat. Terdapat tiga kategori kemaslahatan manusia menurut maqashid syariah, yaitu maslahat primer (dharuriyyat), maslahat sekunder (hajiyat), dan maslahat tersier (tahsiniyat) (Rahman et al., 2017). Pemenuhan kebutuhan tempat tinggal sejalan dengan tercapainya maslahat primer atau maslahat dharuriyat. Selain menjadi pemenuhan kebutuhan dasar, properti juga berfungsi sebagai aset yang digunakan oleh masyarakat untuk berinvestasi. Banyak masyarakat yang memilih properti sebagai bentuk investasi karena dianggap menjanjikan dengan tren kenaikan harga yang terus berlanjut setiap tahun (Lawry et al., 2017).

Menurut data World Bank (2023), Indonesia menempati urutan keempat sebagai negara dengan jumlah penduduk terbanyak di dunia. Diperkirakan jumlah penduduk Indonesia akan terus meningkat di masa mendatang. Berdasarkan data BPS pada 2023, sebanyak 36,85% rumah tangga di Indonesia belum memiliki hunian pribadi yang layak (BPS, 2023). Kondisi ini diprediksi akan terus berkembang seiring dengan terjadinya bonus demografi pada tahun 2030, di mana generasi Z, penduduk yang lahir pada tahun 1995-2010 akan menjadi pasar potensial di Indonesia. Pada saat itu, lahan akan semakin terbatas karena pertumbuhan jumlah penduduk yang pesat, sementara harga rumah tapak diperkirakan akan terus meningkat, sehingga generasi Z diperkirakan akan kesulitan untuk memiliki rumah pribadi (Narida, 2020). Penelitian oleh López et al. (2023) juga menunjukkan bahwa tingginya harga rumah menjadi salah satu hambatan utama bagi generasi Z untuk memiliki hunian, karena mereka juga menghadapi masalah serupa dengan generasi milenial, yakni ketidakstabilan harga rumah dan meningkatnya biaya hidup yang membuat harga rumah menjadi tidak terjangkau.

Penelitian oleh Hammad Ahmad Khan (2024) mendukung fakta bahwa harga rumah mengalami kenaikan signifikan setiap tahunnya. Hal ini sejalan dengan data yang menunjukkan bahwa Indeks Harga Properti Residensial, yang mengukur tingkat harga rumah di Indonesia, terus mengalami peningkatan dalam sepuluh tahun terakhir.



Sumber: CEIC Data, Bank Indonesia

Gambar 1. Tingkat Indeks Harga Properti Residensial Bank Indonesia dari Tahun 2014Q2-2024Q2

Fenomena peningkatan harga aset terutama rumah wajib untuk diwaspadai karena berpotensi menimbulkan risiko terjadinya gelembung harga rumah atau disebut sebagai *house price bubble*. Menurut Himmelberg et al (2005), gelembung harga rumah adalah kondisi ketika harga rumah terjadi peningkatan secara signifikan akibat adanya spekulasi dan ekspektasi peningkatan harga yang tidak realistis di masa depan. Peningkatan harga properti atau tempat tinggal akan menjadi tantangan bagi pemerintah Indonesia untuk membantu masyarakat dalam memperoleh hunian yang layak. Namun pemenuhan kebutuhan hunian tidak hanya menjadi tanggung jawab milik pemerintah, melainkan juga wajib untuk melibatkan sinergi antara pemerintah serta lembaga keuangan. Salah satu institusi keuangan yang memiliki peranan penting pada masa perekonomian modern saat ini adalah industri

perbankan (Alwi et al., 2023). Menurut Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998, yang tertulis pada pasal 3 telah dijelaskan bahwa tujuan bank adalah untuk penghimpunan dana dari masyarakat dan menyalurkan dana tersebut kembali kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan.

Bank mengambil peranan penting dalam perekonomian negara, terutama dalam memenuhi kebutuhan masyarakat dan membantu pemerintah dalam mendistribusikan pembiayaan melalui berbagai layanan dan produk. Salah satu produk layanan pembiayaan yang disediakan oleh bank untuk membantu masyarakat memperoleh tempat tinggal adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR). KPR adalah jenis pembayaran konsumtif yang ditawarkan oleh bank kepada nasabah untuk memfasilitasi pembelian atau perbaikan rumah dengan menggunakan jaminan atau agunan (Mohd Yusof et al., 2018). Sebagai negara yang menganut sistem perbankan ganda atau *dual banking system*, Indonesia menawarkan pembiayaan KPR tidak hanya pada bank konvensional saja namun juga dapat melalui bank syariah yang menyediakan fasilitas pembiayaan KPR yang sejalan dengan prinsip syariah atau dikenal sebagai KPR Syariah. KPR syariah adalah pembiayaan non-tunai untuk pembelian hunian baru atau bekas dengan menggunakan akad syariah, yang terbebas dari unsur bunga (Febriandika et al., 2024). Hal ini sejalan dengan firman Allah dalam QS. Al Baqarah ayat 282 yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَى أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ

yâ ayyuhalladzîna âmanû idzâ tadâyantum bidainin ilâ ajalim musamman faktubûh

Artinya : “Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu’amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya.” (Kementerian Agama, 2022).

Berdasarkan pengertian ayat di atas dalam menjalankan kegiatan mu’amalah dengan sistem pembayaran non-tunai, pihak perbankan diwajibkan untuk melakukan perjanjian yang jelas antara kedua belah pihak yang terlibat tidak mengalami kerugian. Hal ini sejalan dengan keunggulan yang ditawarkan oleh KPR syariah, di antaranya adalah KPR syariah tidak menerapkan bunga atau riba, namun menerapkan prinsip bagi hasil. Selain itu KPR syariah juga menawarkan transparansi pembiayaan yang jelas sejak awal, dan memastikan bahwa seluruh proses transaksi dilakukan sesuai dengan prinsip islam (Febriandika et al., 2024). Keunggulan-keunggulan ini menjadi keunggulan bagi masyarakat untuk tertarik dalam memilih KPR syariah. Selain itu, KPR syariah juga terus mengalami peningkatan setiap tahunnya yang dapat dilihat dari data yang disajikan berikut:



Sumber: Otoritas Jasa Keuangan *Juni 2024

Gambar 2. Pembiayaan KPR Syariah dari tahun 2014-2024*

Menurut data yang diperoleh dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK), tren pembiayaan KPR Syariah terus menunjukkan peningkatan. Selain itu, terdapat potensi peningkatan literasi keuangan syariah dan inklusi keuangan syariah di Indonesia. Berdasarkan Survei Literasi dan Inklusi Keuangan tahun 2024 yang tercantum dalam SP 106/OJK/GKPB/VIII/2024, indeks literasi keuangan syariah penduduk Indonesia mencapai 39,11 persen, sedangkan indeks inklusi keuangan syariah mencapai 12,88 persen. Hasil tersebut menunjukkan peningkatan yang signifikan dibandingkan dengan survei tahun 2022, yang tercantum pada SP 82/DHMS/OJK/XI/2022, di mana indeks literasi keuangan syariah hanya sebesar 9,14 persen dan inklusi keuangan syariah sebesar 12,12 persen. Dengan peningkatan yang tercatat pada

indeks literasi dan inklusi keuangan syariah, hal ini berpotensi untuk memperluas pasar KPR syariah di Indonesia.

Namun, berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Mohd Yusof et al. (2018), pembiayaan KPR, termasuk KPR syariah, dapat berisiko menimbulkan moral hazard jika tidak dilakukan dengan hati-hati. Hal ini dapat meningkatkan risiko *non-performing loan* (NPL) bagi bank, yang pada gilirannya dapat menyebabkan ketidakstabilan ekonomi di negara tersebut. Fenomena serupa pernah terjadi di Amerika Serikat, yang mengalami krisis ekonomi pada tahun 2008 akibat terjadinya *subprime mortgage*. Krisis ini tidak hanya mempengaruhi ekonomi Amerika Serikat, tetapi juga berdampak pada perekonomian global.

Fenomena *subprime mortgage* yang terjadi pada tahun 2008 di Amerika Serikat merupakan krisis perbankan dan keuangan yang merusak perekonomian global saat itu (Demyanyk & Van Hemert, 2011). Lembaga keuangan memberikan pinjaman hipotek atau KPR kepada golongan yang tidak mampu atau memiliki riwayat kredit buruk, yang dikenal dengan sebutan subprime (Hall et al., 2021). Fenomena ini semakin memburuk dengan pelanggaran standar penjaminan dan pengabaian terhadap praktik pengetatan nilai kredit oleh lembaga keuangan (Demyanyk & Van Hemert, 2011). Akibatnya, terjadi efek domino yang meluas pada perekonomian global, menjadikan krisis tersebut sebagai *Global Financial Crisis* (Mohd Yusof et al., 2018). Krisis ini juga berdampak pada negara lain, termasuk Indonesia, terutama pada sektor makroekonomi. Di Indonesia, krisis menyebabkan tingkat pemutusan hubungan kerja (PHK) yang tinggi pada tahun 2008-2009, yang berujung pada peningkatan angka kemiskinan dan pengangguran. Kasus *subprime mortgage* dapat berpotensi terjadi di Indonesia, mengingat sektor keuangan di negara ini didominasi oleh industri perbankan atau disebut sebagai *emerging market*. Apabila ekspansi KPR dilakukan secara besar-besaran tanpa manajemen risiko yang memadai, maka risiko *non-performing loan* dapat meningkat dan menciptakan ketidakstabilan keuangan di Indonesia.

Oleh karena itu, diperlukan kebijakan yang dapat meminimalisir dampak krisis dan bentuk manajemen risiko yang efektif. Indonesia memiliki Bank Indonesia sebagai lembaga keuangan independen yang memiliki wewenang dalam kebijakan moneter dan makroekonomi. Bank Indonesia bertanggung jawab untuk mengawasi serta menilai kondisi makroekonomi negara guna mencegah risiko yang dapat mengancam stabilitas sistem keuangan. Suku bunga merupakan salah satu indikator ekonomi makro yang mempengaruhi nilai kredit dan menjadi instrument yang sangat penting (Mohd Yusof et al., 2018). *BI Rate* di Indonesia menjadi suku bunga yang diterapkan untuk menentukan langkah-langkah kebijakan moneter yang dipublikasikan oleh Bank Indonesia. Suku bunga dianggap memiliki pengaruh terhadap pembiayaan KPR. Ketika suku bunga meningkat, diperkirakan akan menyebabkan kenaikan suku bunga pinjaman, yang pada gilirannya akan menurunkan minat masyarakat terhadap pengambilan pembiayaan KPR (Di Maggio et al., 2017). Penelitian Dianty (2022) menunjukkan bahwa suku bunga memiliki pengaruh signifikan negatif terhadap pembiayaan KPR Syariah, sementara penelitian Ibrahim (2006) menemukan hasil yang berbeda, yaitu suku bunga yang meningkat justru meningkatkan pembiayaan kredit perbankan.

Selain *BI Rate*, aspek indikator lainnya yang diatur oleh lembaga keuangan moneter juga berpengaruh terhadap pembiayaan KPR, seperti pendapatan nasional atau Produk Domestik Bruto (PDB). Hasan, A et al. (2023) menyatakan bahwa PDB berperan penting dalam menilai pendapatan nasional suatu negara. Ketika pendapatan nasional meningkat, masyarakat cenderung lebih banyak mengambil pembiayaan, karena mereka merasa kondisi ekonomi stabil, yang meningkatkan kepercayaan baik bagi nasabah maupun bank untuk mengambil dan menyalurkan pembiayaan (Kurtoglu & Durusu-Ciftci, 2024). Dianty (2022) menemukan bahwa PDB memiliki pengaruh positif terhadap pembiayaan KPR Syariah, dan penelitian Hernández Trejo (2021) juga menunjukkan bahwa peningkatan PDB mendorong peningkatan pembiayaan. Namun, penelitian Kim & Moreno (1994) menemukan hasil yang bertentangan, di mana PDB justru berpengaruh negatif terhadap pembiayaan kredit di Jepang pada tahun 1970 hingga 1993.

Harga rumah juga menjadi faktor penting dalam pengambilan pembiayaan KPR (Hammad Ahmad Khan, 2024). Bank Indonesia menggunakan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) untuk mengukur tingkat harga rumah. IHPR memberikan informasi tentang pertumbuhan harga properti hunian dalam bentuk triwulanan. Jika harga properti meningkat, maka biaya yang dikeluarkan oleh masyarakat untuk

memperoleh rumah akan semakin tinggi, sehingga mengurangi minat untuk mengambil pembiayaan. Penelitian van der Drift et al. (2023) menyatakan bahwa harga rumah memiliki pengaruh negatif signifikan terhadap pembiayaan KPR, sementara penelitian Hammad Ahmad Khan (2024) menunjukkan bahwa harga rumah berpengaruh positif signifikan terhadap pembiayaan KPR.

Investasi menjadi sektor penting dalam ekonomi modern, dengan saham sebagai salah satu instrumennya. Indeks harga saham mengukur perubahan nilai saham yang dipilih dan biasanya dinyatakan dalam tingkat persentase perubahan. Di Indonesia, Indeks Saham Syariah Indonesia mengukur saham-saham syariah yang diterbitkan oleh Bursa Efek Indonesia. Kim & Moreno (1994) menjelaskan bahwa harga saham dapat berpengaruh positif terhadap kredit, karena saat harga saham meningkat, bank cenderung memberikan lebih banyak pembiayaan. Peng & Kong (2010) juga menemukan bahwa peningkatan indeks saham akan meningkatkan pembiayaan kredit rumah. Namun, penelitian Samarasinghe & Uylangco (2022) mengungkapkan hasil yang berbeda, dengan peningkatan indeks saham justru berpengaruh negatif terhadap pembiayaan perbankan.

Berdasarkan fenomena keterkaitan antar variabel dan kesenjangan penelitian antara variabel independen dan dependen, penelitian ini bertujuan untuk memberikan pembaruan dengan memadukan pengaruh variabel *BI Rate*, Produk Domestik Bruto, Indeks Harga Properti Residensial, dan Indeks Saham Syariah Indonesia terhadap pembiayaan KPR Syariah dalam rentang waktu 10 tahun. Penelitian ini bertujuan untuk menilai pengaruh variabel-variabel tersebut dalam jangka pendek dan panjang. Maka dari itu peneliti ingin melakukan pengkajian lanjutan dengan menciptakan penelitian yang berjudul, “Pengaruh Jangka Pendek dan Jangka Panjang Variabel Makroekonomi, Indeks Harga Properti Residensial, dan Indeks Saham Syariah Indonesia Terhadap Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Bank Syariah di Indonesia”.

II. STUDI LITERATUR

Bank Syariah adalah lembaga keuangan yang beroperasi dengan mengikuti prinsip-prinsip hukum syariah dalam setiap kegiatan operasionalnya, menerapkan sistem bagi hasil (*profit and loss sharing*) dalam berbagai produk dan layanan keuangan (Chiu et al., 2005). Berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008, perbankan syariah mencakup seluruh kegiatan operasional yang dilakukan oleh Bank Syariah maupun Unit Usaha Syariah (UUS). Tujuan utama dari pembentukan bank syariah adalah untuk mendukung perkembangan sektor ekonomi, perbankan, dan bisnis yang sesuai dengan prinsip syariah, serta memberikan layanan dan produk yang berlandaskan pada hukum Al-Quran, hadist, dan *ijtima'* (Ridwan & Mayapada, 2022).

Sebagai lembaga intermediasi, Bank Syariah memiliki kegiatan operasional yang mirip dengan bank konvensional, yaitu mengumpulkan dan menyalurkan dana kepada masyarakat, sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008. Meskipun demikian, terdapat perbedaan mendasar antara bank syariah dan bank konvensional. Daly dan Frikha (2016) mengungkapkan bahwa kegiatan utama Bank Syariah meliputi operasional yang berlandaskan pada prinsip syariah, serta menyediakan layanan keuangan dengan akad-akad syariah. Akad ini memposisikan Bank Syariah tidak hanya sebagai penyedia modal, tetapi juga sebagai mitra yang turut aktif dalam perekonomian riil. Bank Syariah juga beroperasi dengan mengintegrasikan dimensi etika, moral, sosial, dan keagamaan dalam setiap aspek kegiatan operasionalnya. Selain itu, bank syariah berperan dalam kegiatan sosial, seperti pengelolaan dan pendistribusian zakat, infaq, dan sedekah. Bank syariah juga memberikan pinjaman kebaikan (*qardul hasan*) sebagai bentuk kontribusi sosial dalam masyarakat (Daly & Frikha, 2016).

Dalam konteks peraturan perundang-undangan, Pasal 1 ayat 13 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 mengatur prinsip-prinsip operasional Bank Syariah, di mana setiap akad yang dilakukan harus berlandaskan hukum Islam. Jenis-jenis akad yang diterapkan meliputi *mudharabah*, *musyarakah*, *murabahah*, *ijarah*, *bay' al-Salam*, *istisna'*, *wakalah*, *kafalah*, dan *qardul hasan*, yang menjadi dasar operasional bank syariah dan merupakan bukti nyata kepatuhan bank terhadap prinsip-prinsip syariah (Khan, 2010).

Islam menyebut kredit sebagai pembiayaan. Pembiayaan yang dilakukan oleh bank syariah harus sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Salah satu produk keuangan syariah yang dimiliki oleh bank syariah adalah Kredit Pemilikan Syariah atau KPR Syariah. Produk yang dimiliki oleh bank syariah

sebagai alternatif terhadap produk perbankan konvensional dalam pembiayaan rumah adalah Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPR Syariah). KPR Syariah menggunakan akad transaksi barang dalam bentuk rumah yang didasarkan pada prinsip serupa dengan akad murabahah (jual-beli), di mana bank membeli rumah untuk kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga yang lebih tinggi (Mansyur, 2020). Sementara itu, menurut Samers (2011), KPR Syariah merupakan sistem hipotek yang sesuai dengan prinsip syariah, yang sepenuhnya mengacu pada larangan bunga yang terdapat dalam Al-Quran dan Sunnah, sehingga pembiayaan rumah dilakukan tanpa melibatkan unsur riba. KPR syariah juga mempraktikkan akad yang sesuai dengan fiqh muamalah dalam ajaran islam dan hal tersebut yang menjadi perbedaan utama dengan KPR konvensional. Terdapat tiga jenis akad yang umum digunakan pada pembiayaan KPR syariah yaitu *murabahah* (jual-beli), *ijarah muthania bittamlik* (sewa-beli), dan *musharakah mutanaqisah* (kepemilikan bertahap).

Hubungan BI Rate terhadap Pembiayaan KPR Syariah

Fluktuasi *BI Rate* akan berpengaruh terhadap pembiayaan KPR. Hal ini terjadi disebabkan ketika suku bunga meningkat maka akan diikuti dengan peningkatan suku bunga kredit. Ketika suku bunga mengalami peningkatan maka akan menurunkan permintaan masyarakat dalam pembiayaan KPR. Hal ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Dianty (2022), suku bunga memiliki pengaruh signifikan negatif terhadap pembiayaan KPR Syariah, yang berarti peningkatan suku bunga akan menyebabkan penurunan dalam pembiayaan KPR Syariah. Namun, hasil ini berbeda dengan temuan Ibrahim (2006), yang menunjukkan bahwa peningkatan suku bunga justru berdampak pada meningkatnya pembiayaan kredit perbankan.

H1: *BI Rate* berpengaruh signifikan terhadap pembiayaan kredit pemilikan rumah bank syariah di Indonesia dalam jangka pendek dan jangka panjang.

Hubungan PDB terhadap Pembiayaan KPR Syariah

Produk Domestik Bruto (PDB) merupakan total nilai barang dan jasa yang dihasilkan dalam kegiatan ekonomi suatu negara selama periode tertentu, yang digunakan sebagai indikator untuk mengukur pendapatan total perekonomian sekaligus total pengeluaran barang dan jasa suatu negara (Mankiw, 2003). Dianty (2022) mengungkapkan bahwa PDB memiliki pengaruh positif terhadap pembiayaan KPR Syariah. Hal serupa juga disampaikan oleh Hernández Trejo (2021), yang menyatakan bahwa peningkatan PDB akan mendorong peningkatan pembiayaan, termasuk pembiayaan perbankan dan KPR. Namun, temuan ini berbeda dengan penelitian Kim dan Moreno (1994), yang menunjukkan bahwa PDB justru memiliki dampak negatif terhadap pembiayaan kredit.

H2: Produk domestik bruto berpengaruh signifikan terhadap pembiayaan kredit pemilikan rumah bank syariah di Indonesia dalam jangka pendek dan jangka panjang.

Hubungan IHPR terhadap Pembiayaan KPR Syariah

Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) merupakan indikator ekonomi yang berfungsi sebagai sumber informasi mengenai harga properti residensial pada triwulan berjalan maupun triwulan mendatang. IHPR disusun berdasarkan hasil Survei Harga Properti Residensial (SHPR) yang dilakukan secara triwulanan oleh Bank Indonesia untuk memantau fluktuasi harga properti residensial serta menjadi indikator inflasi harga aset (Bank Indonesia, 2024). Penelitian yang dilakukan oleh van der Drift et al. (2023) menunjukkan bahwa harga rumah memiliki pengaruh negatif signifikan terhadap pembiayaan KPR, di mana peningkatan harga rumah cenderung mengurangi pembiayaan KPR. Namun, temuan ini tidak sejalan dengan hasil penelitian Hammad Ahmad Khan (2024), yang menyatakan bahwa harga rumah memiliki pengaruh positif signifikan terhadap pembiayaan KPR.

H3: Indeks harga properti residensial berpengaruh signifikan terhadap pembiayaan kredit pemilikan rumah bank syariah di Indonesia dalam jangka pendek dan jangka panjang.

Hubungan ISSI terhadap Pembiayaan KPR Syariah

Menurut Abuselidze et al. (2022), indeks harga saham merupakan indikator keuangan yang mencerminkan perubahan tingkat harga secara umum di pasar saham. Di Indonesia, yang mayoritas penduduknya beragama Islam, terdapat indeks saham berbasis syariah yang dikenal sebagai Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI). ISSI mencerminkan kinerja pasar saham syariah di Indonesia dengan mengukur perubahan nilai total saham terhadap nilai dasar pada tanggal tertentu. Penelitian oleh Peng dan Kong (2010) menunjukkan bahwa peningkatan indeks saham dapat mendorong peningkatan

pembiayaan kredit rumah di perbankan. Namun, hasil ini berbeda dengan penelitian Samarasinghe dan Uylangco (2022), yang menyatakan bahwa peningkatan indeks saham justru memiliki pengaruh negatif terhadap pembiayaan perbankan.

H4: Indeks saham syariah Indonesia berpengaruh signifikan terhadap pembiayaan kredit pemilikan rumah bank syariah di Indonesia dalam jangka pendek dan jangka panjang.

III. METODE PENELITIAN

Metode penelitian dengan pendekatan kuantitatif dipilih untuk penelitian ini. Pendekatan kuantitatif adalah pendekatan yang diterapkan pada penelitian yang menggunakan data dengan jenis numerik lalu dianalisis dengan menggunakan alat statistik (Sugiyono, 2022: 7).

Jenis Data, Populasi, dan Sampel

Peneliti menggunakan data tidak langsung atau disebut sebagai data sekunder untuk penelitian ini. Data sekunder adalah Data sekunder yang digunakan untuk penelitian ini bersumber dari laporan yang diterbitkan oleh Otoritas Jasa Keuangan, Bank Indonesia, Kemendagri, Badan Pusat Statistika, CEIC Data dan Investing.com. Data time series yang digunakan untuk variabel independen pada penelitian ini adalah *BI Rate*, PDB, IHPR, ISSI serta variabel dependen pembiayaan KPR Syariah oleh Bank Syariah yang diambil dari periode tahun kuartal 2 tahun 2014 hingga kuartal 2 tahun 2024. Populasi yang digunakan pada penelitian ini merupakan seluruh bank syariah periode triwulan 2 tahun 2014 hingga triwulan 2 tahun 2024. Sampel diambil dengan menerapkan teknik *purposive sampling*. Sampel yang digunakan adalah data triwulanan Bank Syariah yakni Bank Umum Syariah dan juga Unit Usaha Syariah yang tercantum pada statistik perbankan syariah di Otoritas Jasa Keuangan sejak periode triwulan 2 tahun 2014 hingga triwulan 2 tahun 2024, sehingga jumlah data penelitian ini adalah 41 sampel.

Teknik Analisis

Teknik analisis yang digunakan pada penelitian ini adalah *Autoregressive Distributed Lag* yang. Metode Autoregressive Distributed Lag (ARDL) adalah teknik penelitian yang digunakan untuk mengetahui pengaruh variabel independen terhadap dependen dari waktu ke waktu, termasuk pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen dari masa lalu yang mempengaruhi variabel dependen di masa sekarang (Gujarati dan Porter, 2009: 617).

Langkah yang digunakan secara garis besar untuk analisis ekonometri pada model ARDL sebagai berikut:

1. Uji stasioneritas pada variabel penelitian di tingkat level serta *first difference*
2. Uji lag optimum berfungsi untuk mengetahui panjang lag yang optimal untuk penelitian
3. Uji kointegrasi Bound-Test untuk mengetahui terdapat hubungan jangka panjang antar variabel
4. Uji asumsi klasik untuk mengetahui ada atau tidak permasalahan asumsi klasik pada model
5. Hasil dari estimasi model ARDL jangka pendek dan jangka panjang

IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

Tahapan awal analisis model ARDL adalah dilakukan uji stasionertas. Uji stasioneritas dilakukan dengan uji akar unit (*unit root test*) milik *Dickey Fuller* yaitu dilakukan uji *Augmented Dicky Fuller* (ADF). Berikut hasil uji stasioneritas ADF pada penelitian ini

Tabel 1. Hasil Unit Root Test Augmented Dickey-Fuller Test

No.	Variabel	Augmented Dickey Fuller (ADF)			
		At Level	Keterangan	First Difference	Keterangan
1.	Ln KPRS	0.9806	Tidak Stasioner	0.0000	Stasioner***
2.	BIRate	0.2737	Tidak Stasioner	0.0051	Stasioner***
3.	Ln_PDB	0.8735	Tidak Stasioner	0.0000	Stasioner***
4.	Ln_IHPR	0.0000	Stasioner***	0.0641	Stasioner*
5.	Ln ISSI	0.2734	Tidak Stasioner	0.0000	Stasioner**

Sumber: Olahan data Eviews 12

***p-value< 0.01. Stasioner pada level 1%

**p-value < 0.05. Stasioner pada level 5%

*p-value < 0.1. Stasioner pada level 10%

Uji ADF pada stasioner dapat dikatakan lulus ketika nilai probabilitas berada pada kurang dari 1%, 5%, dan/atau 10%. Variabel yang menunjukkan hasil stasioner pada tingkat level adalah IHPR yang stasioner pada level 1%. Sedangkan pada tingkat First Difference seluruh variabel dinyatakan stasioner. KPRS, *BI Rate*, PDB, ISSI dinyatakan stasioner pada level 1% sedangkan IHPR stasioner pada level 10%. Jadi dapat diambil kesimpulan bahwa seluruh variabel tidak terdapat akar unit di first difference sehingga dapat melanjutkan tahap pengujian berikutnya.

Uji Lag Optimum

Penentuan lag maksimum berfungsi untuk menjadi acuan dalam mendapatkan hasil yang paling baik dalam model ARDL. Jumlah lag optimum ditentukan dengan hasil lag length criteria VAR yang ditunjukkan dengan tanda bintang terbanyak merupakan pemilihan lag terbaik. Berdasarkan tabel berikut, lag maksimal yang ditetapkan adalah 3 karena memiliki jumlah bintang yang terbanyak.

Tabel 2. Lag Length Criteria

Lag	LogL	LR	FPE	AIC	SC	HQ
0	192.6967	NA	3.53e-11	-9.878774	-9.663302	-9.802110
1	445.7526	426.1994	2.19e-16	-21.88172	-20.58889*	-21.42174
2	482.4635	52.16806	1.27e-16	-22.49808	-20.12789	-21.65478
3	519.4369	42.81136*	8.21e-17*	-23.12826*	-19.68071	-21.90165*

Sumber: Olahan data Eviews 12

Uji Kointegrasi Bound Test

Agar dapat mengetahui model ARDL perlu dilakukan uji Bound Test untuk mengetahui hubungan jangka pendek dan jangka panjang antara variabel

Tabel 3. Hasil Uji Kointegrasi Bound Test

Test Statistic	Nilai	K
F-Statistic	4.557143	4
Signifikasi	I (0) Bound	I (I) Bound
10%	2.2	3.09
5%	2.56	3.49
2,5%	2.88	3.87
1%	3.29	4.37

Sumber: Olahan data Eviews 12

Hasil dari Uji Kointegrasi Bound Test pada tabel di atas menunjukkan nilai F-Statistik sebesar (4.557143) yang artinya nilai F-Statistik lebih besar dari critical value yang mengindikasikan adanya hubungan jangka panjang antar variabel.

Uji Asumsi

Berdasarkan hasil uji asumsi klasik yang telah dilakukan pada penelitian ini menunjukkan hasil sebagai berikut:

1. Uji Normalitas menunjukkan data terdistribusi normal. Karena Jarque Bera menunjukkan hasil 0.834606 dan nilai probabilitas sebesar 0.658821 yang menunjukkan lebih besar dari $\alpha = 5\%$
2. Uji Stabilitas model menunjukkan bahwa model penelitian berada pada keadaan stabil yang diketahui bahwa CUSUM serta CUSUMQ berada dalam batas $\alpha = 5\%$
3. Uji Autokorelasi menunjukkan bahwa tidak ditemukan masalah autokorelasi pada penelitian ini karena memiliki nilai probabilitas Obs R-Squared dengan nilai 0.9603 yang menunjukkan lebih besar dari $\alpha = 5\%$
4. Uji heteroskedastis pada model ARDL dengan menggunakan metode *Breusch-Pagan-Godfrey* menunjukkan tidak terjadi heteroskedastis karena nilai probabilitas Obs R-Squared sebesar 0.7381 yang menunjukkan lebih besar dari $\alpha = 5\%$

Analisa Jangka Pendek

Hasil jangka pendek dengan menggunakan metode ARDL dapat ditunjukkan dengan metode general to specific yaitu dengan menggunakan model ECM. Model ini akan menghilangkan variabel ARDL yang tidak signifikan sehingga menghasilkan hasil yang lebih sederhana (parsimonious regression). Hasil ECM memiliki berbagai hasil lag namun penulis mengambil salah satu contoh

variabel agar dapat memberikan gambaran estimasi jangka pendek secara umum

Tabel 4. Hasil Estimasi Model ARDL Jangka Pendek

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.	Keterangan
D(BIRATE)	0.011133	0.002421	4.598485	0.0002	Signifikan***
D(LN_PDB)	0.167034	0.060165	2.776285	0.0113	Signifikan**
D(LN_IHPR)	-1.074390	0.424437	-2.531329	0.0194	Signifikan**
D(LN_ISSI)	-0.011494	0.012459	-1.056385	0.3028	Tidak Signifikan
CointEq(-1)*	-0.608727	0.104622	-5.818339	0.0000	Signifikan

Sumber: Olahan data Eviews 12

Keterangan: Tingkat signifikansi ditandai dengan *** untuk 1%, ** untuk 5%, dan * untuk 10%

Hasil estimasi jangka pendek ARDL dari ECM adalah sebagai berikut:

1. Variabel *BI Rate* berpengaruh signifikan positif pada pembiayaan KPR Syariah pada jangka pendek. Peningkatan 1 persen dari *BI Rate* maka akan meningkatkan pembiayaan KPR Syariah sebesar 0.011133 persen
2. Variabel produk domestik bruto (PDB) berpengaruh positif signifikan pada pembiayaan KPR Syariah pada jangka pendek. Peningkatan 1 persen dari PDB maka secara signifikan akan meningkatkan 0.167034 persen pembiayaan KPR Syariah pada jangka pendek.
3. Variabel Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) berpengaruh negatif signifikan pada pembiayaan KPR Syariah pada jangka pendek. Peningkatan 1 persen dari IHPR maka secara signifikan akan menurunkan 1.074390 persen pembiayaan KPR Syariah pada jangka pendek.
4. Variabel Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) tidak berpengaruh signifikan pada pembiayaan KPR pada jangka pendek. Peningkatan 1 persen dari ISSI maka tidak berpengaruh signifikan pada pembiayaan KPR Syariah pada jangka pendek.

Analisa Jangka Panjang

Tabel 5. Hasil Estimasi Model ARDL Jangka Panjang

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
BIRATE	-0.010994	0.007812	-1.407275	0.1740
Ln_PDB	1.127291	0.500129	2.253998	0.0350**
Ln_IHPR	-0.933029	0.883496	-1.056064	0.3029
Ln_ISSI	0.033201	0.051598	0.643457	0.5269
C	0.025249	0.004877	5.177616	0.0000

Sumber: Olahan data Eviews

Keterangan: Tingkat signifikansi ditandai dengan *** untuk 1%, ** untuk 5%, dan * untuk 10%

Berikut penjelasan dari hasil estimasi model ARDL jangka panjang:

1. Variabel *BI Rate* tidak berpengaruh signifikan pada pembiayaan KPR Syariah pada jangka panjang. Peningkatan 1 persen dari *BI Rate* maka tidak berpengaruh signifikan pada pembiayaan KPR Syariah pada jangka panjang.
2. Variabel Produk Domestik Bruto (PDB) berpengaruh positif signifikan pada pembiayaan KPR Syariah pada jangka panjang. Peningkatan 1% PDB maka secara signifikan akan meningkatkan 1.127291 persen pembiayaan KPR Syariah pada jangka panjang.
3. Variabel Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) tidak berpengaruh signifikan pada pembiayaan KPR Syariah di pada jangka panjang. Peningkatan 1 persen dari Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) maka tidak berpengaruh signifikan pada pembiayaan KPR Syariah pada jangka panjang.
4. Variabel Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) tidak berpengaruh signifikan pada pembiayaan KPR Syariah di pada jangka panjang. Peningkatan 1 persen dari ISSI maka tidak berpengaruh signifikan pada pembiayaan KPR Syariah pada jangka panjang.

Pengaruh *BI Rate* Terhadap Pembiayaan KPR Bank Syariah

Hasil estimasi menggunakan model ARDL menunjukkan bahwa *BI Rate* atau suku bunga memiliki pengaruh positif yang signifikan terhadap pembiayaan KPR Syariah. Hal ini mengindikasikan bahwa kenaikan *BI Rate* akan diikuti oleh peningkatan pembiayaan KPR Syariah. Meskipun terdapat pandangan umum bahwa bank syariah tidak terpengaruh oleh perubahan suku bunga, penelitian ini mengungkapkan adanya korelasi positif antara suku bunga acuan, seperti *BI Rate*, dengan pembiayaan KPR Syariah. Temuan ini sejalan dengan penelitian Ibrahim (2006), yang menyatakan bahwa

peningkatan suku bunga dapat mendorong peningkatan pembiayaan kredit perbankan.

Selain itu, studi yang dilakukan oleh Chong dan Liu (2009) mengungkapkan bahwa kenaikan suku bunga juga berdampak pada peningkatan pembiayaan, termasuk pembiayaan perbankan. Sebagai negara dengan sistem perbankan ganda (dual banking system), perubahan suku bunga masih menjadi salah satu pertimbangan bagi bank syariah dalam menetapkan tingkat margin. Oleh karena itu, kenaikan *BI Rate* cenderung menarik lebih banyak nasabah untuk menempatkan dana di bank syariah, yang pada akhirnya meningkatkan likuiditas bank serta memperkuat kemampuan bank dalam menyalurkan pembiayaan (Hidayati et al., 2014). Dalam jangka pendek, dampak ini lebih terlihat karena penyesuaian terhadap suku bunga biasanya berlangsung lebih cepat dibandingkan dampak jangka panjang yang dipengaruhi oleh faktor struktural lainnya.

Dalam jangka panjang, *BI Rate* ternyata tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap pembiayaan KPR Syariah. Hal ini disebabkan oleh fakta bahwa bank syariah tidak menggunakan *BI Rate* sebagai acuan dalam menentukan tingkat margin pada pembiayaan terutama pembiayaan KPR pada periode jangka panjang. Sebagaimana seharusnya, bank syariah tidak menjadikan *BI Rate* sebagai referensi utama dalam penetapan tingkat margin, karena dalam Al-Qur'an telah ditegaskan larangan untuk terikat dengan praktik riba. Larangan ini tercantum dalam surat Ali-Imran ayat 130, yang menyatakan

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا الرِّبَا أَضْعَافًا مُضَاعَفَةً وَاتَّقُوا اللَّهَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ

Yā ayyuhal-lazīna āmanū lā ta'kulur-ribā ad'āfam mudā'afah(tan), wattaqullāha la'allakum tuflihūn(a).

Artinya: Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan riba dengan berlipat ganda dan bertakwalah kepada Allah agar kamu beruntung. (Kementerian Agama, 2022).

Lalu juga terdapat kebijakan makroprudensial yang dimiliki oleh Bank Indonesia yaitu *financing to value* yang diperuntukan sebagai acuan dalam pembiayaan KPR Syariah (Indrawan et al., 2020). Menurut Bank Indonesia, *financing to value* merupakan rasio yang diatur Bank Indonesia untuk kebijakan makroprudensial yang digunakan dalam mengatur jumlah kredit perbankan syariah pada pembiayaan kredit untuk menentukan dana yang diberikan pada pembiayaan KPR syariah.. Kebijakan ini bertujuan untuk mendorong perekonomian melalui pertumbuhan kredit properti.

Dikarenakan secara jangka panjang *BI Rate* tidak lagi dijadikan sebagai acuan dalam menentukan jumlah pembiayaan yang dilakukan. Tingkat pemahaman agama yang semakin meningkat juga tetap akan menjaga loyalitas nasabah bank syariah untuk melakukan pembiayaan pada bank syariah sehingga meskipun terdapat fluktuasi pada *BI Rate* maka tidak akan berpengaruh signifikan terhadap pembiayaan KPR Syariah. Hasil penelitian ini juga selaras dengan penelitian milik (Thumaninah Jibril, H., et al., 2019) yang menyatakan bahwa suku bunga memiliki pengaruh tidak signifikan terhadap pembiayaan bank syariah. Selain itu hal ini juga selaras dengan penelitian milik Merung (2013) yang menunjukkan hasil penelitiannya bahwa suku bunga tidak berpengaruh signifikan terhadap pembiayaan kredit.

Pengaruh PDB Terhadap Pembiayaan KPR Bank Syariah

Hasil uji ARDL menunjukkan bahwa Produk Domestik Bruto secara positif signifikan mempengaruhi pembiayaan KPR Syariah di Bank Syariah dalam jangka pendek dan juga jangka panjang. Allah Subhanahu wa Ta'ala berfirman dalam surat At-Taubah ayat 105:

وَقُلْ اَعْمَلُوا فَسَيَرَى اللَّهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ وَالْمُؤْمِنُونَ وَسَتُرَدُّونَ إِلَىٰ عِلْمِ الْغَيْبِ وَالشَّهَادَةِ فَيُنَبِّئُكُمْ بِمَا كُنْتُمْ تَعْمَلُونَ

Wa quli'malū fa sayarallāhu 'amalakum wa rasūluhū wal-mu'minūn(a), wa saturaddūna ilā 'ālimil-gaibi wasy-syahādati fa yunabbi'ukum bimā kuntum ta'malūn(a).

Artinya: Katakanlah (Nabi Muhammad), “Bekerjalah! Maka, Allah, rasul-Nya, dan orang-orang mukmin akan melihat pekerjaanmu. Kamu akan dikembalikan kepada (Zat) yang mengetahui yang gaib dan yang nyata. Lalu, Dia akan memberitakan kepada kamu apa yang selama ini kamu kerjakan.” (Kementerian Agama, 2022)

Berdasarkan ayat tersebut, Allah memerintahkan manusia untuk bekerja dan mencari nafkah guna memenuhi kebutuhan hidupnya. Sebagaimana disebutkan dalam firman-Nya, bekerja merupakan salah

satu bentuk ketaatan kepada Allah. Memenuhi kebutuhan hidup, seperti memiliki rumah atau meningkatkan kesejahteraan, merupakan bagian dari tanggung jawab manusia. Produk Domestik Bruto (PDB) mencerminkan tingkat produktivitas masyarakat dalam menghasilkan barang dan jasa serta berkaitan erat dengan tingkat pekerjaan dan produktivitas manufaktur. Tenaga kerja merupakan faktor penting dalam proses produksi dan menjadi salah satu sumber utama pertumbuhan ekonomi, karena berkontribusi langsung terhadap PDB melalui produksi barang dan jasa, khususnya di sektor manufaktur (Tasseven, 2017). Lebih lanjut, hubungan antara lapangan kerja dan pertumbuhan PDB tampak jelas dalam berbagai analisis ekonomi, di mana peningkatan produktivitas tenaga kerja di berbagai sektor memberikan kontribusi yang signifikan terhadap pertumbuhan PDB per kapita (Foster-McGregor & Verspagen, 2016).

Pembiayaan KPR Syariah di bank syariah dipengaruhi secara positif oleh PDB, baik dalam jangka pendek maupun jangka panjang. Peningkatan PDB sering kali diikuti oleh peningkatan pendapatan rata-rata masyarakat (Migué & Bélanger, 2013). Selain itu penelitian milik Dianty et al., (2022) dan juga Mogaka et al., (2015) menemukan bahwa PDB berpengaruh positif signifikan terhadap pembiayaan KPR. Dalam jangka pendek, hal ini memberikan dampak langsung terhadap pembiayaan, karena masyarakat memiliki kepercayaan diri dan kemampuan lebih besar untuk mengajukan pembiayaan. Temuan ini sejalan dengan penelitian Filotto et al. (2018), yang menyatakan bahwa pertumbuhan PDB dalam jangka pendek memengaruhi kredit perumahan, serta penelitian Comunale (2020), yang menunjukkan bahwa pertumbuhan PDB meningkatkan jumlah kredit pada jangka pendek. Dalam jangka panjang, pertumbuhan PDB mencerminkan stabilitas dan keberlanjutan ekonomi suatu negara. Dengan pendapatan yang terus meningkat, masyarakat dapat mengalokasikan penghasilannya untuk mengambil pembiayaan kredit. Hal ini sesuai dengan penelitian Mohd. Yusof et al. (2018), Shukor et al. (2016), dan Filotto et al. (2018), yang menyatakan bahwa peningkatan PDB umumnya menyebabkan peningkatan pemberian kredit rumah oleh perbankan dalam jangka panjang.

Selain itu, bank syariah cenderung lebih terdorong untuk menyediakan pembiayaan kredit ketika PDB mengalami peningkatan, karena hal ini menunjukkan bahwa ekonomi berada dalam kondisi yang kuat dan produktivitas sektor industri meningkat. Dalam situasi tersebut, bank syariah menjadi lebih optimis untuk menyalurkan pembiayaan KPR Syariah dengan harapan dapat memperoleh return yang lebih besar. Penelitian Chukwuogor et al. (2021) juga mendukung hal ini dengan menyatakan bahwa pertumbuhan PDB secara signifikan memengaruhi profitabilitas bank, yang pada akhirnya berdampak pada kemampuan bank untuk menyalurkan pembiayaan kredit, termasuk pembiayaan kredit rumah.

Pengaruh IHPR Terhadap Pembiayaan KPR Bank Syariah

Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) merupakan salah satu indikator penting yang mencerminkan dinamika perubahan harga properti dari waktu ke waktu. Penelitian yang menggunakan model ARDL menunjukkan bahwa dalam jangka pendek, IHPR memiliki pengaruh negatif signifikan terhadap pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah di bank syariah. Temuan ini mengindikasikan bahwa ketika IHPR meningkat, pembiayaan KPR Syariah cenderung mengalami penurunan. Fenomena ini sejalan dengan teori permintaan, yang menyatakan bahwa kenaikan harga suatu barang akan diikuti oleh penurunan permintaan terhadap barang tersebut (Helmold, 2022). Dalam konteks ini, kenaikan IHPR dapat menimbulkan persepsi bahwa harga properti menjadi lebih mahal, sehingga mengurangi minat masyarakat untuk mengambil pembiayaan KPR Syariah.

Konsep elastisitas permintaan juga relevan dalam menjelaskan fenomena tersebut, yaitu permintaan terhadap KPR Syariah menjadi lebih elastis saat harga properti meningkat. Dengan kata lain, kenaikan harga rumah dapat menyebabkan penurunan signifikan dalam jumlah permintaan KPR, karena calon peminjam cenderung mencari alternatif lain atau menunda keputusan pembelian. Penelitian yang dilakukan oleh Li dan Tahsin (2021) mendukung temuan ini, dengan menyebutkan bahwa setelah krisis keuangan tahun 2008, kenaikan harga rumah berdampak pada penurunan pembiayaan KPR. Hasil serupa juga disampaikan dalam penelitian Sabriani et al. (2023), yang menyatakan bahwa peningkatan IHPR dapat menurunkan pembiayaan KPR. Berdasarkan kondisi tersebut, bank sebaiknya lebih berhati-hati dalam menyalurkan pembiayaan kredit, terutama ketika kondisi ekonomi tidak stabil dan terjadi kenaikan harga barang yang tidak diimbangi oleh kemampuan masyarakat untuk membayar. Hal ini sejalan dengan peringatan dalam Surah Al-A'raf (7:31).

يٰۤاٰدَمُ خُذُوْا زِيْنَتَكُمْ عِنْدَ كُلِّ مَسْجِدٍ وَكُلُوْا وَاشْرَبُوْا وَلَا تُسْرِفُوْاۗ اِنَّهٗ لَا يُحِبُّ الْمُسْرِفِيْنَ

Yā banī ādama khuḏu zīnatakum 'inda kulli masjid wa kulu wasyrabū wa lā tusrifū, innahū lā yuḥibbul-musrifīn

Artinya: Hai anak Adam, pakailah pakaianmu yang indah di setiap (memasuki) mesjid, makan dan minumlah, dan janganlah berlebih-lebihan. (Kementerian Agama, 2022)

Ayat ini menekankan pentingnya prinsip keseimbangan dan menghindari perilaku konsumtif yang berlebihan, baik dalam pengelolaan keuangan individu maupun dalam praktik perbankan syariah. Ketidakseimbangan dalam pengelolaan pembiayaan, termasuk pengabaian terhadap dinamika IHPR dan faktor eksternal lainnya, dapat menyebabkan risiko yang lebih tinggi. Oleh karena itu, bank syariah perlu memastikan kebijakan pembiayaan yang bijaksana dan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah untuk menciptakan stabilitas ekonomi yang berkelanjutan.

Berdasarkan hasil penelitian menggunakan ARDL dalam jangka panjang, IHPR memiliki pengaruh tidak signifikan terhadap pembiayaan KPR Syariah di Bank Syariah. Hal ini didefinisikan bahwa ketika IHPR mengalami peningkatan atau penurunan tidak akan berdampak signifikan terhadap KPR Syariah. Karena memiliki rumah adalah kebutuhan primer bagi masyarakat, jadi meskipun harga sedang mengalami kenaikan, akan tetap ada permintaan untuk pembelian rumah. Pemerintah akan lebih beradaptasi, membuat regulasi, dan kebijakan agar dapat memenuhi kebutuhan masyarakat dalam mempermudah mendapatkan tempat tinggal dan dapat mengendalikan tingkat IHPR apabila terus terjadi peningkatan sehingga tidak akan memiliki dampak secara signifikan pada pembiayaan KPR Syariah. Hal ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Anastasia, N & Hidayat, F (2019) bahwa IHPR tidak berpengaruh signifikan terhadap pembiayaan KPR.

Pengaruh IHPR Terhadap Pembiayaan KPR Bank Syariah

Berdasarkan analisis yang dilakukan menggunakan metode ARDL, Indeks Saham Syariah Indonesia (ISSI) tidak menunjukkan pengaruh signifikan terhadap pembiayaan KPR Syariah di bank syariah, baik dalam jangka pendek maupun jangka panjang. Temuan ini konsisten dengan hasil penelitian Oikarinen (2009), yang menyimpulkan bahwa tidak ada pengaruh signifikan antara harga saham dan pembiayaan kredit. Fenomena ini dapat dijelaskan oleh perbedaan karakteristik antara pasar saham dan pembiayaan perbankan, yang memiliki orientasi dan mekanisme yang berbeda.

Meskipun ISSI berfungsi sebagai indikator kinerja saham syariah di Indonesia, keterkaitannya dengan pembiayaan KPR Syariah relatif kecil, disebabkan oleh perbedaan tujuan dan orientasi masing-masing sektor. Pasar saham syariah lebih mencerminkan ekspektasi investor terhadap kondisi ekonomi secara keseluruhan, sedangkan pembiayaan KPR Syariah berfokus pada kebutuhan nyata masyarakat untuk memiliki rumah (Paolo Pietro Biancone et al., 2019). Dalam jangka pendek, ketidakhadiran pengaruh signifikan dapat dijelaskan oleh volatilitas tinggi yang terjadi di pasar saham syariah. Hal ini menyebabkan indeks saham syariah menjadi sangat fluktuatif, sehingga dampaknya terhadap pembiayaan KPR Syariah yang relatif stabil dan bersifat jangka panjang menjadi kurang signifikan. Gonzalo M. et al. (2020) juga menemukan bahwa kinerja indeks saham tidak memiliki pengaruh signifikan terhadap pembiayaan perbankan, terutama karena volatilitas jangka pendek pasar modal yang tidak terhubung langsung dengan aktivitas pembiayaan bank.

Pergerakan indeks saham syariah juga tidak menunjukkan dampak signifikan terhadap sektor perbankan syariah secara keseluruhan, termasuk pembiayaan KPR. Hal ini disebabkan oleh prioritas perbankan syariah yang lebih menekankan pada pembiayaan berbasis aset dan transaksi riil, sehingga tidak terlalu terpengaruh oleh fluktuasi pasar modal (Muharrami et al., 2018). Investor di pasar modal syariah umumnya berfokus pada keuntungan yang diperoleh dari kenaikan nilai saham, sedangkan sektor perbankan syariah lebih mengutamakan stabilitas jangka panjang dalam aktivitas pembiayaannya.

Dalam jangka panjang, hasil penelitian ini sejalan dengan temuan dari Mohd Yusof et al. (2018), yang menunjukkan bahwa indeks saham syariah tidak berpengaruh signifikan terhadap pembiayaan KPR Syariah. Hal ini disebabkan oleh perbedaan preferensi rumah tangga dalam berinvestasi untuk menghindari risiko atas investasi yang dapat memiliki kemungkinan hasil yang berbeda-beda tergantung kondisi perekonomian suatu negara. Salah satu alasan utama adalah perbedaan tujuan dan kebutuhan investasi antara rumah tangga dan investor saham. Saham sering dianggap sebagai sumber pendapatan pasif dengan risiko tinggi, mengingat fluktuasi nilai yang cepat sesuai dengan kondisi pasar global. Sebaliknya, pembiayaan KPR lebih relevan bagi masyarakat yang membutuhkan tempat tinggal

atau memiliki tujuan investasi properti jangka panjang.

V. SIMPULAN

Berdasarkan hasil temuan dengan menggunakan metode kuantitatif dengan menggunakan model Autoregressive Distributed Lag (ARDL). Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui ada atau tidaknya pengaruh *BI Rate*, PDB, IHPR, dan ISSI terhadap pembiayaan KPR Syariah di Bank Syariah periode tahun 2014-2024. Hasil penelitian ini menunjukkan variabel PDB berpengaruh positif signifikan terhadap pembiayaan KPR Syariah baik dalam jangka pendek dan juga jangka panjang. Sedangkan *BI Rate* berpengaruh signifikan positif dalam jangka pendek namun dalam jangka panjang tidak berpengaruh signifikan. IHPR memiliki pengaruh signifikan negatif dalam jangka pendek namun dalam jangka panjang tidak berpengaruh signifikan. Selain itu ISSI tidak berpengaruh signifikan baik dalam jangka pendek ataupun jangka panjang.

Berdasarkan penelitian ini, disarankan agar pemerintah dan pemangku kebijakan memainkan peran strategis dalam mengelola faktor makroekonomi yang memengaruhi pembiayaan KPR Syariah di bank syariah, termasuk memprioritaskan alokasi anggaran untuk program pembangunan perumahan rakyat dan infrastruktur guna mendorong peningkatan PDB serta menciptakan efek multiplier yang positif. Bank syariah disarankan meningkatkan efisiensi operasional, inovasi produk pembiayaan, edukasi masyarakat, dan strategi berbasis data IHPR untuk memperbesar pangsa pasar KPR Syariah. Lembaga regulator keuangan, seperti OJK dan BI, perlu menciptakan regulasi yang mendukung stabilitas *BI Rate*, pertumbuhan PDB yang inklusif, pengelolaan IHPR, serta optimalisasi ISSI untuk memperkuat sektor keuangan syariah. Bagi akademisi, penelitian ini membuka peluang untuk mengembangkan studi lanjutan mengenai hubungan variabel-variabel tersebut terhadap pembiayaan KPR Syariah, baik melalui model prediktif maupun eksplorasi variabel baru, serta memperkaya pembelajaran ekonomi Islam dan keuangan syariah.

KONTRIBUSI PENULIS

Konseptualisasi, D.C.A.P.; metodologi, D.C.A. dan N.L.; perangkat lunak, D.C.A.P.; validasi, D.C.A.P.; analisis formal, D.C.A.P.; investigasi, D.C.A.P.; sumber daya, D.C.A.P.; kurasi data, D.C.A.P.; penulisan – persiapan draf asli, D.C.A.P.; penulisan – tinjauan dan penyuntingan, D.C.A.P.; visualisasi, D.C.A.P.; supervisi, N.L. Seluruh penulis telah membaca dan menyetujui versi akhir naskah yang dipublikasikan.

PENDANAAN

Penelitian ini tidak menerima pendanaan eksternal.

PERNYATAAN PERSETUJUAN YANG DIINFORMASIKAN

Tidak berlaku.

PERNYATAAN KETERSEDIAAN DATA

Data yang mendukung temuan penelitian ini tersedia berdasarkan permintaan kepada penulis korespondensi [D.C.A.P.].

KONFLIK KEPENTINGAN

Para penulis menyatakan tidak memiliki konflik kepentingan.

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis mengucapkan terima kasih kepada Ibu Prof. Nisful Laila atas bimbingan, arahan, dan dukungan yang telah diberikan selama proses penyusunan skripsi ini, sehingga penelitian dapat terselesaikan dengan baik.

DAFTAR PUSTAKA

- Alwi, M., Fadhli, R., & Harun, A. (2023). Enhancing digital literacy through Islamic banking: Collaborative approaches. *International Journal of Islamic Finance and Digital Economy*, 8(1), 34–52.
- Amin, H. (2020). Examining the influence of factors critical for the consumer to accept the offered Islamic home financing. *Journal of Islamic Accounting and Business Research*, 11(7), 1379–1402. <https://doi.org/10.1108/JIABR-07-2018-0110>
- Anastasia, N., & Hidayat, F. (2019). Hubungan Indeks Harga Properti Residenaial, Produk Domestik Bruto, Suku Bunga KPR dan Kredit Perbankan. *Ekuitas (Jurnal Ekonomi dan Keuangan)*, 3(1), 95–111.
- Chiu, S., Newberger, R., & Paulson, A. (2005). Islamic finance in the United States. *Society*, 42(6), 64–68. <https://doi.org/10.1007/BF02687517>
- Chong, B.S. and Liu, M.-H. (2009), “Islamic banking: interest-free or interest-based?”, *Pacific-Basin Finance Journal*, Vol. 17 No. 1, pp. 125-144
- Chukwuogor, C., Anoruo, E., & Ndu, I. (2021). An empirical analysis of the determinants of the U.S. banks’ profitability. *Banks and Bank Systems*, 16(4), 209–217. [https://doi.org/10.21511/bbs.16\(4\).2021.17](https://doi.org/10.21511/bbs.16(4).2021.17)
- Daly, S., & Frikha, M. (2016). Islamic Finance: Basic Principles and Contributions in Financing Economic. *Journal of the Knowledge Economy*, 7(2), 496–512. <https://doi.org/10.1007/s13132-014-0222-7>
- Demyanyk, Y., & Van Hemert, O. (2011). Understanding the subprime mortgage crisis. The review of financial studies, 24(6), 1848-1880.
- Di Maggio, M., Kermani, A., Keys, B. J., Piskorski, T., Ramcharan, R., Seru, A., & Yao, V. (2017). Interest rate pass-through: Mortgage rates, household consumption, and voluntary deleveraging. *American Economic Review*, 107(11), 3550-3588.
- Dianty, H. N., Nursyamsiah, T., & Hasanah, Q. (2022). Pengaruh Guncangan Makroekonomi dan Kebijakan Pelonggaran Financing to Value terhadap Penyaluran KPR Syariah di Indonesia. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 8(3), 2725. <https://doi.org/10.29040/jiei.v8i3.6360>
- Febriandika, N. R., Sanusi, M., Al Yanafi, Y., & Kusuma, D. G. (2024). Determinants of the millennial generation’s intention to use Sharia home mortgages. *International Journal of Advanced and Applied Sciences*, 11(1), 32–39. <https://doi.org/10.21833/ijaas.2024.01.004>
- Febriandika, N. R., Sanusi, M., Al Yanafi, Y., & Kusuma, D. G. (2024). Determinants of the millennial generation’s intention to use Sharia home mortgages. *International Journal of Advanced and Applied Sciences*, 11(1), 32–39. <https://doi.org/10.21833/ijaas.2024.01.004>
- Filotto, U., Giannotti, C., Mattarocci, G., & Scimone, X. (2018). Residential mortgages, the real estate market, and economic growth: evidence from Europe. *Journal of Property Investment and Finance*, 36(6), 552–577. <https://doi.org/10.1108/JPIF-09-2017-0060>
- Foster–McGregor, N., & Verspagen, B. (2016). The role of structural change in the economic development of Asian economies. *Asian Development Review*, 33(2Special I), 74–93. https://doi.org/10.1162/ADEV_a_00073
- Gonzalo, M. M. de la Torre, et al. (2020). Stock market performance and bank lending: Evidence from the Euro Area. *Journal of Banking & Finance*.
- Gujarati, Damodar N dan Porter, Dawn C. (2009). Basic econometrics. 5th Edition, Mc Graw Hill Inc., New York.
- Hammad Ahmad Khan, H. (2024). The effects of housing price on the mortgage debt in Malaysia: new evidence from FMOLS method. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 17(1), 60–78. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-11-2022-0167>
- Hasan, A., Harahap, A. S., Az-Zahra, M. T., Ibrahim, M., & Zahra, A. A. (2023). Pendapatan Nasional Dalam Perspektif Ekonomi Islam. *Eco-Iqtishodi: Jurnal Ilmiah Ekonomi dan Keuangan Syariah*, 5(1), 19-34.
- Helmold, M. (2022). Economic Pricing, 3C-Pricing and Cost-Estimation Concepts. In *Management for Professionals: Vol. Part F376*. https://doi.org/10.1007/978-3-031-10097-0_6
- Hernández Trejo, F. (2021). Financialization and crisis of the new home mortgage market for workers in Mexico | Financiarización y crisis del mercado hipotecario de viviendas nuevas para los

- trabajadores en México. *Scripta Nova*, 25(1), 11–31. <https://doi.org/10.1344/sn2021.25.32232>
- Hernández Trejo, F. (2021). Financialization and crisis of the new home mortgage market for workers in Mexico | Financiarización y crisis del mercado hipotecario de viviendas nuevas para los trabajadores en México. *Scripta Nova*, 25(1), 11–31. <https://doi.org/10.1344/sn2021.25.32232>
- Hidayati, A. N. (2014.). *Pengaruh inflasi, bi rate dan kurs terhadap profitabilitas bank syariah di indonesia*.
- Ibrahim, M.H. (2006), “Stock prices and bank loan dynamics in a developing country: the case of Malaysia”, *Journal of Applied Economics*, Vol. 9 No. 1, pp. 71-89.
- Indrawan, I. W., Rahman, M. P., & Senusi, N. A. (2020). Financing-to-value (ftv) policy and its impact on residential property prices in indonesia. *Journal of Islamic Monetary Economics and Finance*, 6(3), 577–596. <https://doi.org/10.21098/jimf.v6i3.1176>
- Kementerian Agama RI. (2022). Al-Quran dan terjemahannya (online). (<https://quran.kemenag.go.id>, diakses pada 20 Desember 2024).
- Khan, F. (2010). How “Islamic” is Islamic Banking? *Journal of Economic Behavior and Organization*, 76(3), 805–820. <https://doi.org/10.1016/j.jebo.2010.09.015>
- Kim, S. B., & Moreno, R. (1994). Stock prices and bank lending behavior in Japan. *Economic Review-Federal Reserve Bank of San Francisco*, (1), 31.
- Kurtoglu, B., & Durusu-Ciftci, D. (2024). Identifying the nexus between financial stability and economic growth: the role of stability indicators. *Journal of Financial Economic Policy*, 16(2), 226–246. <https://doi.org/10.1108/JFEP-09-2023-0260>
- Lawry, S., Samii, C., Hall, R., Leopold, A., Hornby, D., & Mtero, F. (2017). The impact of land property rights interventions on investment and agricultural productivity in developing countries: a systematic review. *Journal of Development Effectiveness*, 9(1), 61–81. <https://doi.org/10.1080/19439342.2016.1160947>
- Li, Y., & Tahsin, S. (2021). Home price appreciation and residential lending standards. *Journal of Economics and Business*, 114. <https://doi.org/10.1016/j.jeconbus.2020.105954>
- López, C. M., Patraporn, R. V., & Weng, S. (2023). The Impact of Housing Experience on the Well-Being of 1.5-Generation Immigrants: The Case of Millennial and Gen-Z Renters in Southern California. *Housing Policy Debate*, 33(1), 224–250. <https://doi.org/10.1080/10511482.2022.2099935>
- Mankiw, N. (2003). *Pengantar Ekonomi* (2nd ed.). Erlangga
- Mansyur, Z. (2020). Implementasi teori maqashid syari’ah asy-syatibi dalam muamalah kontemporer. *Jurisdictie: Jurnal Hukum Dan Syariah*, 11(1), 67–92. <https://doi.org/10.18860/j.v11i1.7675>
- Merung, J. R. (2013). Faktor-faktor yang Mempengaruhi Kebijakan Pemberian Kredit Pensiunan pada PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk. *Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis dan Akuntansi*, 1(3).
- Migué, J.-L., & Bélanger, G. (2013). Interregional growth divergence and living standards convergence. *Independent Review*, 17(3), 369–377.
- Mohd Yusof, R., Usman, F. H., Mahfudz, A. A., & Arif, A. S. (2018). Macroeconomic shocks, fragility and home financing in Malaysia: can rental index be the answer? *Journal of Islamic Accounting and Business Research*, 9(1), 17–44. <https://doi.org/10.1108/JIABR-11-2015-0058>
- Narida, Tisya Surya (2020) *Aparture Residences : Hunian Vertikal Generasi Z dengan Pendekatan Biofilik*. Other thesis, Institut Teknologi Sepuluh Nopember.
- 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>
- Paolo Pietro Biancone, Silvana Secinaro, & Mohamad Kamal. (2019). Crowdfunding and Fintech Business Model Sharia Compliant. *European Journal of Islamic Finance*, 1–10.
- Peng, Z., & Kong, D.-J. (2010). Do stock prices influence bank loans in China? In *Proceedings of the IASTED International Conference on Modelling, Identification and Control*. ACTA Press.
- Rahman, F. K., Tareq, M. A., Yunanda, R. A., & Mahdzir, A. (2017). Maqashid Al-Shari’ah-based performance measurement for the halal industry. *Humanomics*, 33(3), 357–370. <https://doi.org/10.1108/H-03-2017-0054>
- Ridwan, R., & Mayapada, A. G. (2022). Does sharia governance influence corporate social responsibility disclosure in Indonesia Islamic banks? In *Journal of Sustainable Finance and Investment* (Vol. 12, Issue 2, pp. 299–318). Taylor and Francis Ltd.

- <https://doi.org/10.1080/20430795.2020.1749819>
- Sabriani, A. A., Irawan, T., & Santoso, Moch. H. (2023). Dinamika Indeks Harga Properti Residensial Dan Non-Performing Loan Properti Sebelum Dan Saat Pandemi Covid-19. *JEMSI (Jurnal Ekonomi, Manajemen, Dan Akuntansi)*, 9(5), 1772–1780. <https://doi.org/10.35870/jemsi.v9i5.1397>
- Samarasinghe, A., & Uylangco, K. (2022). Stock market liquidity and traditional sources of bank business. *Accounting & Finance*, 62(3), 3107-3145.
- Samers, M. (2011). Islamic Housing Finance. In *International Encyclopedia of Housing and Home*. <https://doi.org/10.1016/B978-0-08-047163-1.00138-7>
- Shukor, N. B. B. M., Said, R. B., & Majid, R. B. A. (2016). The Relationship between Housing Finance and Macroeconomics Variables in Malaysia. *MATEC Web of Conferences*, 66. <https://doi.org/10.1051/mateconf/20166600100>
- Sugiyono. (2022). *Metode penelitian kuantitatif, kualitatif, dan R&D*. Alfabeta.
- Tasseven, O. (2017). The relationship between economic development and female labor force participation rate: A panel data analysis. In *Contributions to Economics* (Vol. 2018). https://doi.org/10.1007/978-3-319-47021-4_38
- Thumaninah Jibril, H., Kaluge, D., & Karim, K., (2019). Permintaan pembiayaan murabahah berdasarkan tingkat inflasi dan suku bunga *bi rate* pada bank syariah di indonesia. In *Jurnal Bisma* (Vol. 13, Issue 3). <https://jurnal.unej.ac.id/index.php/BISMA>
- van der Drift, R., de Haan, J., & Boelhouwer, P. (2023). Mortgage credit and house prices: The housing market equilibrium revisited. *Economic Modelling*, 120. <https://doi.org/10.1016/j.econmod.2022.106136>
- World Bank. (2023). Indonesia: Ringkasan negara. <https://www.worldbank.org/en/country/indonesia/overview>. Diakses pada 8 September 2024.