

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA, KERANGKA PEMIKIRAN DAN HIPOTESIS

2.1 Bank

2.1.1 Pengertian Bank

Bank berasal dari kata Italia banco yang artinya bangku. Bangku inilah yang dipergunakan oleh bankir untuk melayani kegiatan operasionalnya kepada para nasabah. Istilah bangku secara resmi dan populer menjadi bank. Bank termasuk perusahaan industri jasa karena produknya hanya memberikan pelayanan jasa kepada masyarakat. Secara sederhana bank dapat diartikan sebagai lembaga keuangan yang kegiatan usahanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut ke masyarakat serta memberikan jasa-jasa bank lainnya. Sedangkan pengertian lembaga keuangan adalah setiap perusahaan yang bergerak di bidang keuangan di mana kegiatannya apakah hanya menghimpun dana atau hanya menyalurkan dana atau keduanya.

Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 yang dimaksud dengan bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya ke masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Menurut Hermansyah (2020: 6)” Bank adalah lembaga keuangan yang yang menjadi tempat bagi orang perseorangan, badan usaha swasta, badan usaha milik negara, bahkan lembaga pemerintahan yang menyimpan dana – dana yang dimilikinya.”

2.1.2 Fungsi Bank

Menurut Budisantoso & Nuritomo (2020), Fungsi bank secara umum adalah menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat. Fungsi umum bank ini juga disebut sebagai fungsi financial intermediary. Bank juga memiliki fungsi secara spesifik selain fungsinya sebagai *financial intermediary*. Secara spesifik, fungsi bank dibedakan menjadi 3 yaitu :

a. *Agent of Trust*

Fondasi utama bank dalam melakukan kegiatan perbankan adalah kepercayaan (*trust*). Masyarakat meletakkan uangnya di bank dengan unsur kepercayaan. Masyarakat percaya bahwa bank dapat mengelola uangnya dengan baik dan tidak menyalah gunakan dana mereka. Masyarakat juga percaya bahwa pada saat yang dijanjikan, simpanan mereka dapat diambil dan bank tidak akan bangkrut. Pihak bank juga harus memiliki landasan kepercayaan dalam memberikan dana kepada debitur. Bank percaya bahwa debitur dapat mengelola dana yang dipinjamkan dengan baik dan tidak akan menyalah gunakan dana tersebut. Pihak debitur juga dipercaya memiliki kemampuan serta niat untuk membayar pinjaman dana disertai kewajiban lainnya saat jatuh tempo yang sudah disetujui kedua belah pihak.

b. *Agent of Development*

Kegiatan perekonomian masyarakat dibedakan menjadi dua sektor yaitu sektor moneter dan sektor riil. Kedua sektor ini memiliki hubungan timbal balik sehingga tidak dapat dipisahkan. Kinerja salah satu sektor dapat memburuk apabila sektor lainnya juga tidak bekerja dengan baik. Perbankan

sebagai lembaga yang bergerak di sektor moneter sangat diperlukan bagi kelancaran kegiatan di sektor riil. Kegiatan penghimpunan dan penyaluran dana memungkinkan masyarakat melakukan berbagai kegiatan investasi, distribusi serta konsumsi. Kelancaran ketiga kegiatan ini sangat bergantung pada penggunaan uang. Pembangunan perekonomian dapat berjalan dengan optimal jika kegiatan investasi, distribusi dan konsumsi terus bergerak dengan lancar.

c. Agent of Services

Kegiatan utama bank telah diidentifikasi sebagai penghimpun dan penyalurdana. Bank juga memberikan pelayanan lain selain dari kegiatan utamatersebut. Jasa yang ditawarkan oleh perbankan sangat berkaitan dengankegiatan ekonomi masyarakat pada umumnya. Jasa perbankan ini antarlain berbentuk jasa pengiriman uang, penyimpanan barang berharga,pemberian jaminan serta penyelesaian tagihan.

2.1.3 Jenis – jenis Bank

Menurut Sumartik dan Mistik (2018:16) dalam Buku Ajar Manajemen Perbankanjenis– jenis bank dapat diklasifikasikan berdasarkan beberapa aspek,diantaranya jenis–jenis bank berdasarkan fungsinya, berdasarkan kepemilikannya, berdasarkan statusnya, berdasarkan kegiatan operasionalnya, berdasarkan bentuk badan usahanya hingga jenis bank menurut organisasinya. Untuk lebih jelasnya, simak daftar jenis-jenis bank yang ada di Indonesia lengkap beserta penjelasan singkat, tugas dan contohnya.

Jenis Jenis Bank Berdasarkan Fungsinya

1) Bank Sentral

Bank sentral di suatu negara, pada umumnya adalah sebuah instansi yang bertanggung jawab atas kebijakan moneter di wilayah negara tersebut. Bank Sentral berusaha untuk menjaga stabilitas nilai mata uang, stabilitas sektor perbankan, dan sistem finansial secara keseluruhan. Di Indonesia, fungsi bank sentral diselenggarakan oleh Bank Indonesia.

2) Bank Umum

Bank umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah, yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Sifat jasa yang diberikan adalah umum, dalam arti dapat memberikan seluruh jasa perbankan yang ada. Begitu pula dengan wilayah operasinya dapat dilakukan di seluruh wilayah. Diperoleh dari situs resmi [gramedia.com](http://www.gramedia.com)

3) Bank Perkreditan Rakyat

Bank Perkreditan Rakyat (BPR) adalah Bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah, yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

2.2 Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

2.2.1 Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Kredit Pemilikan Rumah atau biasa disebut dengan KPR adalah program atau fasilitas pinjam dari bank untuk membeli rumah secara kredit. KPR dianggap sebagai salah satu solusi untuk pembelian rumah dengan cara mencicil, dan

program ini membantu masyarakat untuk memiliki rumah idaman sendiri bilamana tidak tersedia uang tunai.

Sesuai dengan visi yang diemban Bank BTN yaitu menjadi bank terkemuka dan menguntungkan dalam pembiayaan perumahan dan mengutamakan kepuasan nasabah, BTN kini menjadi pilihan utama masyarakat untuk KPR. Kredibilitas bank yang berulang tahun setiap tanggal 9 Februari dalam mengelola kredit perumahan menjadi jaminan bagi masyarakat Indonesia untuk memilih BTN sebagai banknya untuk KPR. BTN sebagai bank terpercaya untuk kredit perumahan kini semakin mengukuhkan posisinya sebagai lembaga keuangan perbankan yang handal memahami konsumennya dalam pembiayaan perumahan. Melalui produk- produknya, Bank BTN hadir untuk memenuhi kebutuhan masyarakat.

Hardjono (2008) memberikan pengertian bahwa: “KPR atau Kredit Pemilikan Rumah merupakan salah satu jenis pelayanan pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah atau renovasi rumah”.

2.2.2 Jenis jenis Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Terdapat beberapa jenis KPR yang berlaku di Indonesia yang nantinya bisa kamu pilih sesuai dengan keinginan dan kebutuhan. Berikut penjelasannya akan dipaparkan di bawah ini. (Sumber: website resmi btn)

1. KPR Bersubsidi

Fasilitas kredit kepemilikan rumah yang merupakan program dari Pemerintah yang ditujukan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah

(MBR) dengan suku bunga rendah dan cicilan ringan untuk pembelian rumah sejahtera tapak dan rumah sejahtera susun yang dibangun oleh pengembang. Bentuk subsidi yang diberikan oleh Pemerintah yaitu bantuan uang muka sebesar Rp4.000.000. Selain subsidi bantuan uang muka, KPR Bersubsidi memiliki suku bunga ringan 5% tetap sampai jangka waktu kredit berakhir (hingga 20 tahun) dan uang muka mulai 1%.

2. KPR Non-Subsidi

Berbeda dengan jenis sebelumnya, KPR yang satu ini dapat dijangkau oleh seluruh masyarakat Indonesia. Yang mana semua kebijakan KPR akan ditetapkan oleh pihak perbankan. Mulai dari besar kredit, jangka waktu, hingga suku bunganya juga akan disesuaikan dengan peraturan bank masing-masing. Jenis KPR ini merupakan jenis yang konvensional di mana seluruh biaya merupakan hasil kebijakan bank umum tanpa adanya campur tangan pemerintah. Di samping itu, jika terlambat membayar cicilan, denda yang dikenakan bernilai cukup tinggi jika dibandingkan dengan KPR Subsidi.

3. KPR Syariah

Sesuai dengan namanya, jenis yang satu ini menerapkan prinsip syariah, yakni bebas riba sebagaimana prinsip ajaran agama Islam. KPR Syariah adalah pembiayaan yang diperuntukan bagi nasabah untuk pembelian rumah, rumah toko, rumah kantor, apartemen dan/atau berikutan tanah serta jenis properti lainnya untuk dimiliki, dengan akad sesuai syariah. Saat ini KPR Syariah memiliki berbagai pilihan skema akad pembiayaan yang

banyak digunakan antara lain, Beragam pilihan skema akad ini membuat nasabah bisa mendapatkan banyak keberkahan (banyak kebaikan) karena selain semakin mudah menggunakan layanan KPR Syariah, fitur produknya juga menarik dan proses pengajuan yang simpel dan persetujuan yang cepat dengan angsuran yang ringan.

4. KPR *Take Over*

Sejalan dengan namanya, jenis KPR yang satu ini merupakan pemindahan fasilitas KPR atau sejenisnya dari bank asal ke bank baru yang diinginkan. Pemindahan ini boleh dilakukan dengan syarat maksimum limit kredit sebesar outstanding terakhir di bank asal atau sebesar limit kredit baru sesuai dengan perhitungan bank. Jadi, jika kamu berencana untuk mengambil jenis yang ini, pastikan kamu sudah mengetahui terlebih dahulu sistem, syarat, beserta pengajuannya.

2.3 Return On Asset

2.3.1 Pengertian *Return On Asset*

Menurut Munawir (2019: 89) *Return On Assets* adalah suatu bentuk rasio profitabilitas yang dimaksudkan untuk dapat mengukur kemampuan perusahaan dengan keseluruhan dana yang diinvestasikan dalam aktiva yang digunakan untuk operasional perusahaan.

Menurut Raiyan, et.al (2020) ROA atau (*Return On Assets*) merupakan perbandingan antara laba bersih dengan total aset. Rasio ini menunjukkan berapa besar laba bersih diperoleh perusahaan bila diukur dari nilai asetnya.

Menurut Sujarweni, (2021) ROA adalah rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan modal yang diinvestasikan untuk menghasilkan laba bersih terhadap total aset.

Dari berbagai pendapat para ahli diatas maka dapat diartikan bahwa *Return On Asset* merupakan variabel yang menunjukkan seberapa besar kontribusi aset dalam menciptakan laba bersih berdasarkan tingkat aset tertentu. Semakin rendah ROA berarti semakin rendah pula jumlah laba bersih yang dihasilkan dari setiap rupiah yang tertanam dalam total aset. Begitupun sebaliknya, semakin tinggi ROA berarti semakin tinggi pula jumlah laba bersih yang dihasilkan dari setiap dana rupiah dana yang tertanam dalam total aset.

2.3.2 Manfaat *Return on Asset*

Menurut (Kasmir, 2019), beberapa manfaat yang diperoleh dari *return on asset* ini adalah :

1. Untuk mengetahui seberapa besar laba perusahaan dalam satu periode.
2. Untuk membandingkan antara laba perusahaan tahun lalu dengan sekarang.
3. Untuk mengetahui perkembangan laba dalam kurun waktu tertentu.
4. Untuk mengetahui laba setelah dengan modal sendiri.
5. Untuk mengetahui produktivitas seluruh dana perusahaan.

2.3.3 Faktor – Faktor yang Mempengaruhi *Return on Asset*

Menurut Munawir (2019:89) besarnya ROA dipengaruhi oleh dua faktor:

1. turnover dari Operating,

2. Profit Margin, yaitu jumlah nilai operasi yang dinyatakan dalam persentase dan kuantitas penjualan bersih.

2.3.4 Indikator Return On Asset

Perhitungan return on asset Menurut Kasmir (2018:202) dapat dilakukan dengan rumus sebagai berikut:

$$ROA = \frac{\text{Earning After Interest and Tax}}{\text{total assets}}$$

$$ROA = \frac{\text{Laba Setelah Pajak}}{\text{Total Aset}}$$

Keterangan :

1. *Earning After Interest and Tax* Laba setelah pajak yaitu selisih lebih pendapatan atas biaya-biaya yang dibebankan yang merupakan kenaikan bersih atas modal, setelah dikurangi pajak.
2. Total Asset adalah total aset yang dimiliki oleh perusahaan

2.4 Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu berfungsi sebagai pendukung dan juga sebagai acuan dalam penelitian ini, karena penelitian-penelitian sebelumnya memiliki kesamaan antara satu atau lebih variabel. Hasil dari beberapa penelitian yang digunakan sebagai bahan referensi dan perbandingan dalam penelitian ini, antara lain sebagai berikut dalam bentuk tabel:

Tabel 2.1
Penelitian Terdahulu

No	Penelitian, Tahun, Tempat Peneliti	Persamaan	Perbedaan	Hasil Penelitian	Sumber Referensi
1.	Sri Salsa Fajriah (2024) (Universitas Muhammadiyah Makassar, Makassar)	Perhitungan <i>Return On Asset</i> (ROA) Pada PT Bank Tabungan Negara	permohonan kredit terhadap simpanan atau Loan to Deposit Ratio (LDR) dan rasio kredit bermasalah atau <i>Non Performing Loan</i> (NPL)	Hasil penelitianmenun jukanbahwa ROA digunakan untuk mengukur kemampuan manajemen dalam menghasilkan laba dari pengelolaan aset pada tiap tahunnya, dan mengukur keefektifan suatu kestandaran Bank Indonesia.	Skripsi Universitas Muhammad iyahMakass ar, Makasar 2024
2.	Bayu Yudistira, Dedi Supiyadi(April 2024) (Universitas Indonesia Membangun)	Pengaruh <i>Return On Asset</i> Terhadap PTBank Tabungan Negara	Pengaruh <i>Net Interest Margin</i> (NIM), dan BiayaOperasion al Pendapatan Operasional (BOPO) Terhadap Harga Saham Pada PT Bank Tabungan Negara (BTN) Periode 2013- 2022	oleh karena itu Bank BTN harus memperhatikan aset yang dimiliki oleh perusahaan untuk memperoleh laba yang maksimal, sehingga dengan nilai ROA yang tinggi akan memberikan dampak positif terhadap Bank tersebut.	Jurnal Komunitas Dosen Indonesia Volume 6, Nomor 3, April 2024
3.	Nexia Nada Ramadhayanti (Juni 2023)(Politeknik	Pengaruh <i>Return On Asset</i> Terhadap Penyaluran Kredit PemilikanRumah(	Pengaruh <i>Non Performing Loan</i> (NPL), dan inflasi	Hasil penelitian menunjukkan bahwa peningkatan	Politeknik Negeri Jakarta, Jurusan D4

No	Penelitian, Tahun, Tempat Peneliti	Persamaan	Perbedaan	Hasil Penelitian	Sumber Referensi
	Negeri Jakarta)	KPR) pada PT Bank Tabungan Negara Tbk	terhadap penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT Bank Tabungan Negara Tbk	ROA akan diikuti oleh peningkatan jumlah KPR yang disalurkan oleh bank	keuangan dan perbankan Skripsi Terapan
4.	Imron Burhan (2023) (Politeknik Bosowa, Indonesia)	Analisis Pertumbuhan <i>Return On Asset</i> (ROA) Pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	Analisis Pertumbuhan <i>Net Profit Margin</i> Pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis pertumbuhan <i>Return On Assets</i> (ROA). Penelitian ini menggunakan teknik analisis deskripsi kuantitatif yang bertujuan untuk menjelaskan data dan fenomena secara faktual, sistematis, dan akurat.. Data penelitian ini diperoleh dari dokumentasi meliputi dokumen laporan laba rugi dan laporan posisi keuangan, PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.	Jurnal Analisa Akuntansi dan Perpajakan Volume: 7 nomor: 1 (2023)
5.	Melia Lestari Tarigan, Aswin Akbar (November 2022)(Sekolah	Pengaruh ROA Terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan	Pengaruh DAR Terhadap Kinerja Keuangan	Menurut (Sujarweni, 2021) ROA adalah rasio	Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen Sukma,

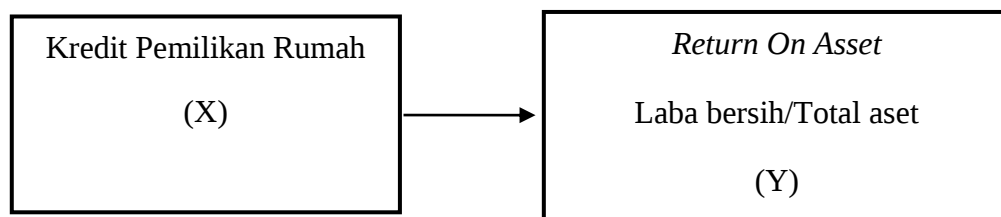
No	Penelitian, Tahun, Tempat Peneliti	Persamaan	Perbedaan	Hasil Penelitian	Sumber Referensi
	Tinggi Ilmu Manajemen Sukma, Medan Jl. Sakti Lubis Nomor 80, Siti Rejo I, Kec. Medan Kota, Kota Medan, Sumatera Utara, Indonesia)		Perusahaan Industri Sub Sektor Otomotif Dan Komponen	yang digunakan untuk mengukur kemampuan modal yang diinvestasikan untuk menghasilkan laba bersih terhadap total aset. Menurut (Utami & Welas, 2019) ROA adalah rasio yang menunjukkan hasil atas jumlah aktiva yang digunakan perusahaan	Medan Vol : 4 No:2 November 2022
6.	Nurmiati, Aliah Pratiwi (2022)(Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Bima, Nusa Tenggara Barat)	(Return On Assets) ROA	Analisis Struktur Modal Dalam Meningkatkan Laba pada PT. Lotte Cemical Titan, Tbk	Menurut Raiyan, et.al (2020) ROA atau (Return On Assets) merupakan perbandingan antara laba bersih dengan total aset. Rasio ini menunjukkan berapa besar laba bersih diperoleh perusahaan bila diukur dari nilai asetnya.	Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Bima, Nusa Tenggara Barat Jurnal Manajemen, Vol: 12 No: 1 (2022) 85-95
7.	Eka septiyani, Maryono, Agus Budi Santosa (2022) (Universitas	Pengaruh rasio keuangan terhadap return on assets (ROA).	Variabel penelitian ini memiliki variabel ialah current	Kemampuan Return On Asset (ROA) untuk mementingkan perusahaan	Jurnal ilmiah Akuntansi dan Keuangan

No	Penelitian, Tahun, Tempat Penelitian	Persamaan	Perbedaan	Hasil Penelitian	Sumber Referensi
	Stikubank Semarang)		adequacy ratio (CAR), <i>non performing loan</i> (NPL), net interest margin (NIM), biaya operasional terhadap pendapatan operasional (BOPO) serta loan to deposit ratio (LDR).	dalam mendapatkan <i>Earning</i> ketika kegiatan beroperasi atau kegiatan dengan memakai aset yang dimiliki, penyebab bank menjadi tidak efisien semakin tinggi juga biaya operasional maka menyebabkan ROA semakin kecil (VMS et al., 2020)	Volume: 5 No: 3 (2022)
8.	Yuni Mayanti (Maret 2022) (UIN Sunan Gunung Djati Bandung, Indonesia)	Pengaruh ROA terhadap Perusahaan Perbankan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia	Pengaruh ROE, dan EPS terhadap Harga Saham Perusahaan Perbankan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia	ROA mampu mengukur kemampuan perusahaan menghasilkan keuntungan pada masa lampau untuk kemudian diproyeksikan di masa yang akan datang	Jurnal Accounting Information System (AIMS) Volume 5 No. 1 Maret 2022 : 26-39
9.	Palupi Permata Rahmi, Listri Herlina (2021) Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia Membangun (STIE INABA)	Pengaruh ROA Pada PTBank Tabungan Negara Tbk	Pengaruh CAR, NPL, BOPO, NIM, LDR Pada PT Bank Tabungan Negara, Tbk	Return on Assets (ROA). Return On Asset (ROA) merupakan salah satu rasio profitabilitas yang dapat mengukur kemampuan perusahaan dalam	Jurnal Ekonomi Volume: 12 (2021)

No	Penelitian, Tahun, Tempat Peneliti	Persamaan	Perbedaan	Hasil Penelitian	Sumber Referensi
				menghasilkan laba.	
10.	Dzikri Abdurohman (2020)(Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung)	<i>Return On Asset (ROA) Pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk</i>	Menghitung Rasio Likuiditas pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.	Return on Asset Ratio (ROA), (rasio untuk mengukur Tingkat pengembalian aset merupakan rasio profitabilitas untuk menilai persentase keuntungan (laba) yang diperoleh perusahaan terkait sumber daya atau total aset sehingga efisiensi suatu perusahaan dalam mengelola asetnya bisa terlihat dari persentase rasio ini).	Jurnal Ilmiah Nasional Vol. 2 No. 1 Tahun 2020
11.	Hasan Fahmi Kusnandar (2019)(Politeknik Triguna Tasikmalaya, Maret 2019)	Penyaluran kredit pemilikan rumah secara parsial berpengaruh signifikan terhadap return on asset	Penyaluran kredit pemilikan rumah berpengaruh signifikan terhadap Non Performing Loan secara simultan	menunjukkan bahwa ROA dapat mengukur tingkat efektifitas manajemen bank dalam mengelola aktiva yang dikuasainya berbagai income atau pendapatan bagi pihak bank.	Jurnal Universitas Islam Majapahit Volume: 2 Nomor: 1 Bulan: 2 Terbit: 2019

2.5 Kerangka Pemikiran

Hubungan kredit pemilikan rumah (X) terhadap *Return On Asset* (Y) Kerangka pemikiran dalam penelitian pengaruh Kredit Pemilikan Rumah (KPR) terhadap *Return on Asset* (ROA) pada Bank BTN dari tahun 2020 hingga 2024 dengan mempertimbangkan hubungan antara penyaluran KPR sebagai produk kredit utama bank BTN dan kinerja keuangan, yang diukur melalui ROA. Sebagai salah satu instrumen kredit yang penting dalam portofolio Bank BTN, perubahan dalam penyaluran KPR diperkirakan berdampak pada profitabilitas bank, khususnya ROA, yang menunjukkan seberapa efisien bank menggunakan asetnya untuk menghasilkan keuntungan. Dilihat dari pertumbuhan tahunan kredit pemilikan rumah dan return on asset, keduanya mengalami peningkatan setiap tahunnya, tetapi pada tahun 2020 ada penurunan di karena adanya pandemi COVID-19.



Gambar 2.1
Kerangka Pemikiran

2.6 Hipotesis

Hipotesis merupakan dugaan sementara dari suatu permasalahan dalam penelitian. Berdasarkan penjelasan dan kerangka permasalahan yang diuraikan sebelumnya maka dapat dibuat dugaan sementara dari penelitian ini sebagai berikut.

H1:Kredit Pemilikan Rumah (KPR) memiliki pengaruh positif terhadap *Return on Asset* (ROA) pada Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk periode 2020-2024.