

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA, KERANGKA PEMIKIRAN, DAN HIPOTESIS

2.1 Tinjauan Pustaka

2.1.1 Manajemen Dana Bank

Mengelola dana atau manajemen dana mempunyai dua pengertian yaitu pengertian dalam arti sempit dan dalam arti luas. Dalam arti sempit manajemen dana diartikan sebagai suatu proses pengelolaan dana pinjaman (*borrowed funds management*) untuk memenuhi kebutuhan likuiditas yang tak terduga. Dalam arti luas manajemen dana didefinisikan sebagai suatu proses perencanaan, pengendalian, dan pengkoordinasian sumber-sumber dana. Sumber dana ini menyangkut dana yang berasal dari instrument simpanan tradisional atau dari pihak ketiga, seperti giro (*demand deposit*), tabungan (*saving deposit*), dan deposito (*time deposit*) serta sumber dana lain nontradisional seperti pinjaman dari pasar uang, pinjaman dari badan, lembaga, perorangan dan pinjaman jangka menengah dan jangka panjang. Dalam bagian ini yang dimaksudkan sebagai manajemen dana adalah pengertian dalam arti luas.

Prinsip dasar manajemen dana adalah prinsip yang mendasari pola pemikiran dalam menetapkan suatu kebijakan manajemen dana bagi suatu bank. Dalam perkembangannya manajemen dana dimulai dari manajemen aktiva yaitu ketika dana-dana perbankan relatif murah dan tersedia dalam jumlah yang cukup besar, dan setelah itu berkembang menjadi manajemen pasiva atau manajemen dana bank pada saat dana-dana perbankan menjadi mahal dan terbatas jumlahnya, karena

masalah deregulasi perbankan, dan perkembangan terakhir mengarah kepada manajemen aktiva dan pasiva (*asset and liabilities management*), karena perkembangan naik turunnya tingkat bunga di pasaran baik dari segi aktiva maupun pasiva bank.

2.1.1.1 *Cost Of Fund*

Cost of fund atau dalam bahasa Indonesia sering disebut biaya dana, adalah biaya yang harus dikeluarkan oleh suatu lembaga keuangan, khususnya bank, untuk mendapatkan dana. Sederhananya, ini seperti biaya produksi untuk sebuah pabrik. Bedanya, yang diproduksi di sini adalah uang, *Cost of fund* juga dapat mencerminkan besaran tingkat suku bunga yang wajib dipenuhi oleh bank maupun lembaga keuangan lainnya untuk mendapatkan dana. Cara kerja *cost of fund* cukup sederhana. Bank akan menghitung total biaya yang dikeluarkan untuk mendapatkan dana dari berbagai sumber, seperti deposito, tabungan, pinjaman antar bank, hingga penerbitan obligasi. Setelah itu, biaya total tersebut akan dibagi dengan total dana yang berhasil dihimpun. Hasilnya adalah biaya rata-rata yang harus dikeluarkan bank untuk setiap rupiah dana yang dimilikinya. *Cost Of Fund* juga memiliki beberapa komponen dan faktor yang memengaruhinya antara lain:

1. Komponen *Cost Of Fund*

a. Sumber Dana

Komponen ini mengacu pada beragam jenis dana yang dapat diperoleh lembaga keuangan, khususnya bank, baik dari sumber internal maupun eksternal. Sumber dana ini dibagi menjadi dua golongan, yakni dana berbiaya dan tidak berbiaya.

b. *Loanable Fund*

Loanable Fund merupakan dana yang bisa dipinjamkan atau dialokasikan untuk pemberian kredit maupun investasi dalam surat berharga yang tujuan utamanya adalah menghasilkan pemasukan bagi bank.

c. *Reserve Requirement*

Reserve Requirement adalah dana yang sengaja ditahan atau wajib disimpan oleh bank untuk kepentingan likuiditas. Adapun besaran dananya ditentukan dan diatur secara langsung oleh Bank Indonesia sesuai pemberlakuan kebijakan.

d. Jumlah Dana

Komponen *cost of fund* ini merupakan total dari keseluruhan dana yang berhasil dihimpun oleh bank dari berbagai sumber. Sumber-sumber tersebut di antaranya adalah deposito, tabungan, kredit antarbank, dan sumber eksternal lainnya.

e. *Unloanable Fund*

Berbeda dengan *loanable fund*, komponen ini justru tidak bisa digunakan untuk berinvestasi atau memberikan pinjaman. Hal ini karena *unloanable fund* dialokasikan untuk kebutuhan pembelian aset tetap dan manajemen likuiditas.

2. Faktor yang memengaruhi *Cost Of Fund*

a. Kompetisi antarbank

Ketika bank satu dengan yang lainnya saling memberikan penawaran bunga tinggi, maka peningkatan *cost of fund* pun akan terjadi.

b. Kondisi Ekonomi

Peningkatan *cost of fund* juga dapat disebabkan oleh ketidakstabilan perekonomian atau tingginya laju inflasi. Dalam situasi seperti ini, bank sering kali harus menaikkan tingkat suku bunga simpanan untuk menarik dana dari masyarakat. Secara tidak langsung, hal ini membuat *cost of fund* meningkat.

c. Tingkat suku bunga

Kenaikan suku bunga acuan Bank Indonesia (BI) biasanya diikuti dengan kenaikan *cost of fund* pada bank. Hal ini terjadi karena bunga yang dibayarkan bank kepada nasabah simpanan juga akan meningkat.

d. Kebijakan Pemerintah

Cost of fund juga dapat naik karena adanya kebijakan pemerintah pada sektor perbankan, seperti regulasi terkait tingkat bunga deposito.

2.1.1.2 *Signalling Theory* (Teori Sinyal)

Signalling Theory (Teori Sinyal) merupakan teori yang dapat digunakan pada nilai perusahaan. Teori sinyal (*signaling theory*) pertama kali diperkenalkan oleh Spence di dalam penelitiannya yang berjudul *Job Market Signaling*, dimana Nursanita (2019:157) mengemukakan bahwa isyarat atau signal memberikansuatu sinyal pihak pengirim (pemilik informasi) yang berusaha memberikan potonganinformasi relevan yang dapat dimanfaatkan oleh pihak penerima. Pihak penerimakemudian akan menyesuaikan perilakunya sesuai dengan pemahamannya terhadap sinyal tersebut.

Signalling Theory berarti signal yang diberikan oleh manajemen perusahaan kepada investor selaku petunjuk mengenai prospek perusahaan tersebut (Houston, 2016:184). Ketika eksekutif puncak meningkatkan kepemilikan di perusahaan, mereka mengkomunikasikan ke pasar modal bahwa strategi diversifikasi merupakan untuk kepentingan terbaik pemiliknya. Para pemimpin perusahaan muda dalam penawaran umum perdana (IPO) menumpuk dewan direksi mereka dengan berbagai kelompok direktur bergengsi untuk mengirim pesan kepada calon investor tentang legitimasi perusahaan. Hal ini menggambarkan bagaimana satu pihak bisa melaksanakan aksi untuk memberikan sinyal mutu yang mendasarinya kepada pihak lain..

2.1.1.3 Mekanisme Transmisi Kebijakan Moneter

Taylor (1995) menyatakan bahwa mekanisme transmisi kebijakan moneter Adalah “*The process through which monetary policy decisions are transmitted into changes in real GDP and inflation*”. Mekanisme transmisi kebijakan moneter menggambarkan tindakan otoritas moneter melalui perubahan-perubahan instrumen moneter dan target operasionalnya mempengaruhi berbagai variabel ekonomi dan keuangan sebelum akhirnya berpengaruh ke tujuan akhir inflasi. saluran suku bunga (*Interest rate channel*), lebih menekankan pentingnya aspek harga di pasar keuangan terhadap berbagai aktivitas ekonomi di sektor riil. Dalam kaitan ini, kebijakan moneter yang di tempuh bank sentral akan berpengaruh terhadap perkembangan berbagai suku bunga di sektor keuangan dan selanjutnya akan berpengaruh pada tingkat inflasi dan output riil.

Pengaruh suku bunga terhadap permintaan konsumsi terjadi terutama karena bunga deposito merupakan komponen dari pendapatan masyarakat (*income effect*) dan bunga kredit sebagai pembiayaan konsumsi (*substitution effect*). Sementara itu, pengaruh suku bunga terhadap permintaan investasi terjadi karena suku bunga kredit merupakan komponen biaya modal (*cost of capital*). Pengaruh melalui investasi dan konsumsi tersebut selanjutnya akan berdampak pada besarnya permintaan agregat dan pada akhirnya akan menentukan tingkat inflasi dan output riil dalam ekonomi.

2.1.1.4 Bank

Menurut Kasmir (2022:25), bank adalah lembaga keuangan yang kegiatan usahanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kembali ke masyarakat dalam bentuk kredit dan bentuk-bentuk lainnya, dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat banyak.

Bank dikenal sebagai lembaga keuangan yang berfokus pada penerimaan simpanan giro, tabungan, dan deposito. Selain itu, bank juga berfungsi sebagai tempat bagi masyarakat untuk meminjam uang saat membutuhkan. Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup orang banyak. Kegiatan menghimpun dana merupakan proses memperoleh dana dari masyarakat, yang sering disebut sebagai pendanaan atau *funding*. Sedangkan, Menurut Yulisari, dkk (2021:31) Bank adalah

lembaga keuangan yang berfungsi sebagai pemberi pinjaman dan penyimpan dana bagi masyarakat umum pada saat diperlukan. Bank juga memiliki fungsi antara lain:

1. *Agent of Trust* (Agen Kepercayaan)

Fungsi ini menunjukkan aktivitas Intermediasi yang dilakukan oleh dunia perbankan dilakukan berdasarkan asas kepercayaan bahwa kegiatan pengumpulan dana yang dilakukan oleh bank tentu harus didasari rasa percaya dari masyarakat atau nasabah terhadap kredibilitas dan eksistensi dari masing-masing bank. Tanpa rasa percaya, masyarakat tidak akan menitipkan dananya di bank yang bersangkutan. Kepercayaan ini berkaitan dengan masalah keamanan dana masyarakat yang ada di setiap bank.

2. *Agent of Development* (Agen Pembangunan)

Fungsi ini sangat berkaitan dengan tanggung jawab bank dalam menunjang kelancaran transaksi ekonomi yang berkaitan oleh setiap pelaku ekonomi. Dalam menjalankan kegiatan produksi, distribusi, dan konsumsi, diperlukan uang sebagai alat pembayaran, satuan hitung, dan pertukaran.

3. *Agent of Service* (Agen Pelayanan)

Industri perbankan adalah lembaga yang bergerak dibidang jasa keuangan maupun non-keuangan. Selain memberikan pelayanan jasa keuangan, bank memberikan jasa transfer, kontak pengaman, dan penagihan atau inkaso.

2.1.2 Suku Bunga Acuan (BI- Rate)

Pada tanggal 19 Agustus 2016, Bank Indonesia (BI) memperkuat kerangka operasi moneter dengan mengimplementasikan suku bunga acuan baru, yaitu BI-7 *Day Reverse Repo Rate* (BI7DRR). Instrumen BI7DRR adalah suku acuan yang baru yang memiliki hubungan yang lebih kuat ke suku bunga pasar uang, sifatnya transaksional atau diperdagangkan di pasar, dan mendorong pendalaman pasar keuangan, khususnya penggunaan instrumen repo. Pada 21 Desember 2023, Bank Indonesia menggunakan nama *BI-Rate* sebagai suku bunga kebijakan menggantikan BI7DRR untuk memperkuat komunikasi kebijakan moneter.

Menurut Bank Indonesia Suku Bunga Acuan (*BI Rate*) merupakan suku bunga acuan yang mencerminkan arah kebijakan moneter yang diambil oleh Bank Indonesia. Seperti pada website Line Bank dijelaskan bahwa cara kerja *BI Rate* ditetapkan oleh (DGBI) Dewan Gubernur Bank Indonesia dalam setiap Rapat Dewan Gubernur yang diadakan setiap bulan, keputusan tentang *BI Rate* didasarkan pada analisis data ekonomi seperti tingkat inflasi, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas keuangan. Pernyataan tersebut mengungkapkan bahwa *BI Rate*, atau suku bunga acuan Bank Indonesia, memiliki berbagai fungsi dan karakteristik penting. Suku bunga ini berlaku selama satu bulan sebelum dapat mengalami perubahan atau penyesuaian kebijakan oleh Bank Indonesia, tergantung pada kondisi ekonomi serta tujuan kebijakan moneter. Selain itu, *BI Rate* mencerminkan posisi atau kebijakan yang diterapkan oleh bank sentral terkait tingkat suku bunga untuk mencapai sasaran tertentu.

Suku Bunga Acuan (*BI Rate*) berfungsi sebagai acuan bagi perbankan umum di Indonesia dalam menetapkan tingkat bunga, baik untuk simpanan maupun pinjaman. Tinggi atau rendahnya tingkat *BI Rate* dapat memengaruhi kondisi perekonomian nasional secara keseluruhan. Hal ini disebabkan oleh kecenderungan lembaga keuangan untuk menyesuaikan tingkat bunga yang mereka tetapkan, baik untuk simpanan maupun pinjaman, agar selaras dengan perubahan *BI Rate*.. Penyesuaian ini penting untuk menjaga keseimbangan dengan kebijakan moneter yang berlaku dan dinamika ekonomi.

Kebijakan suku bunga *BI Rate* terbukti cukup efektif dalam mencapai stabilitas inflasi dan menjaga nilai tukar rupiah. Namun, tantangan yang muncul adalah potensi dampak negatif terhadap likuiditas perbankan. Hal ini dapat mengganggu posisi kredit perbankan, yang pada akhirnya berdampak pada aktivitas ekonomi di sektor riil, terutama pada sektor produktif masyarakat dan dunia usaha. Karena tingginya suku bunga di lembaga keuangan, khususnya suku bunga pinjaman, masyarakat menjadi enggan untuk meminjam dana atau modal usaha dari bank. Akibatnya, aktivitas ekonomi masyarakat menurun, yang pada akhirnya berdampak negatif terhadap perkembangan ekonomi secara keseluruhan, terutama dalam sektor-sektor produktif. Ketika Suku Bunga Acuan (*BI Rate*) mengalami kenaikan, perbankan terpaksa menaikkan suku bunga kredit mereka. Hal ini dapat menyulitkan masyarakat dalam memenuhi kewajiban pembayaran kredit, yang pada akhirnya memicu terjadinya kredit macet. Peningkatan rasio kredit bermasalah ini akan berdampak pada menurunnya keuntungan atau kemampuan bank dalam menghasilkan laba dari aset-aset yang dimiliki. Peranan suku bunga terhadap

perekonomian bertujuan untuk menstabilkan nilai tukar melalui kebijakan fiskal ataupun kebijakan moneter. Kebijakan fiskal yang berkesinambungan berusaha menekan defisit anggaran serendah mungkin, baik melalui peningkatan pajak maupun pengurangan subsidi.

2.1.2.1 Dampak Suku Bunga Acuan (BI Rate)

1. Dampak Kenaikan BI Rate

- a. Kenaikan suku bunga deposito.
- b. Nilai tukar mata uang Rupiah menguat.
- c. Permintaan terhadap properti menurun karena pinjaman hipotek menjadi lebih mahal.
- d. Kegiatan investasi berkurang karena biaya modal pada pasar saham naik.
- e. Pengajuan kredit menurun karena suku bunga pinjaman yang naik.
- f. Daya beli masyarakat menurun karena harga barang dan jasa meningkat.
- g. Laju inflasi lebih terkontrol dan melambat.

2. Dampak Penurunan BI Rate

- a. Menurunkan suku bunga deposito.
- b. Melemahkan nilai tukar mata uang Rupiah.
- c. Aktivitas di sektor properti meningkat karena permintaannya naik sehingga dapat memberikan stimulus pada konstruksi dan real estate.
- d. Biaya kredit menjadi lebih terjangkau yang mendorong perusahaan untuk berekspansi dan melakukan investasi sehingga memberikan sentimen positif sekaligus menaikkan laba.
- e. Mendorong peningkatan terhadap konsumsi dan daya beli masyarakat.

2.1.3 Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Menurut Bank Tabungan Negara (BTN), Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah produk keuangan berupa program cicilan yang disediakan oleh pihak bank bagi nasabah yang berencana untuk membeli rumah. Dengan fasilitas KPR, nasabah tidak harus menyiapkan dana sebesar harga properti, melainkan cukup menyediakan uang muka, biaya bank, pajak, dan notaris, lalu melunasi sisa biaya yang harus dibayarkan dalam skema angsuran yang nantinya perlu menyediakan uang muka atau *Down Payment* (DP), kemudian sisanya dicicil dalam jangka waktu tertentu. KPR ini sangat membantu bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah tapi belum memiliki dana tunai yang mencukupi.

Menurut Bank Tabungan Negara ada beberapa jenis KPR yang berlaku di Indonesia yaitu :

1. KPR Subsidi

KPR Subsidi merupakan suatu kredit yang diperuntukan kepada nasabah atau masyarakat menengah kebawah dalam rangka untuk memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumahnya. Bentuk subsidi yang diberikan yaitu meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi ini diatur sendiri oleh pemerintah, sehingga tidak setiap nasabah atau masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Pada KPR Subsidi ini terdapat KPR FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) yang merupakan program pemerintah yang memberikan kemudahan pembiayaan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan bunga tetap 5%

Dengan suku bunga rendah dan uang muka mulai 1%, program ini menjadi solusi tepat bagi keluarga yang ingin memiliki rumah pertama. Melalui bank penyalur seperti BTN, program ini menawarkan proses yang mudah dan berbagai keuntungan untuk mewujudkan impian memiliki hunian. Selain menjadi hak dasar setiap individu, kepemilikan rumah juga menjadi indikator penting dalam mengukur kesejahteraan suatu bangsa. Namun, bagi masyarakat berpenghasilan rendah, impian memiliki rumah sendiri seringkali menjadi tantangan yang sulit diatasi.

2. KPR Non Subsidi

KPR Non Subsidi merupakan KPR yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh masing-masing bank yang bersangkutan, tetapi di bank BTN bunga standar umumnya di 7% (*fixed* 3 tahun) hingga 10% ke atas maka dari itu, penentuan besarnya kredit ataupun suku bunga yang diberikan berbeda-beda sesuai dengan kebijakan pihak bank yang bersangkutan.

KPR nonsubsidi menggunakan bunga yang mengikuti kebijakan bank, baik *fixed period* maupun *floating* setelah beberapa tahun, KPR nonsubsidi memberikan variasi yang jauh lebih luas, mulai dari perumahan premium sampai apartemen tengah kota, sehingga kualitas bangunan dan akses lokasi lebih bisa disesuaikan dengan kebutuhan.

Kredit pemilikan rumah bagi nasabah segmen menengah ke atas. Layanan KPR non subsidi terdiri dari produk KPR BTN Platinum, KPA BTN, dan Kredit Ruko.

a) KPR BTN Platinum

Fasilitas kredit untuk membeli rumah baru atau lama, dalam proses pembangunan (*indent*) maupun memindahkan pembiayaan dari bank lain (*take over*), dengan pelayanan cepat dan mudah.

b) KPA BTN

Fasilitas kredit untuk membeli apartemen/ kondominium baru atau lama, dalam proses pembangunan (*indent*) maupun memindahkan pembiayaan dari bank lain (*take over*), dengan pelayanan cepat dan mudah.

c) Kredit Ruko BTN

Fasilitas kredit untuk membeli unit rumah toko, rumah usaha, rumah kantor, maupun kios dengan pelayanan yang cepat dan mudah.

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 yang berikutan tanah, serta jenis properti lainnya untuk dimiliki dengan akad sesuai syariah.

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. suku bunganya mulai dari 2,65% FR 3 tahun

dan 4,5% FR 5 tahun, Bebas biaya provisi dan administrasi, serta *cash back* biaya appraisal.

2.1.4 Laporan Keuangan

Menurut Hery (2020:3) menyatakan bahwa, “Laporan keuangan merupakan *output* dari proses akuntansi yang berperan dalam menyampaikan informasi terkait data keuangan atau aktivitas perusahaan kepada pihak-pihak yang membutuhkan. Secara sederhana, laporan ini menjadi media informasi yang menghubungkan perusahaan dengan pihak terkait, sekaligus memberikan gambaran tentang kondisi keuangan dan kinerja perusahaan”. Berdasarkan pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa laporan keuangan merupakan hasil akhir dari proses akuntansi yang berfungsi untuk mencatat, meringkas, dan menyajikan informasi mengenai kondisi keuangan suatu perusahaan. Laporan ini memberikan gambaran tentang keadaan keuangan perusahaan pada waktu tertentu atau dalam suatu periode, serta berperan sebagai sumber informasi penting bagi berbagai pihak yang berkepentingan, baik internal maupun eksternal. Tujuan dari laporan keuangan adalah untuk:

1. Menyediakan informasi mengenai jenis dan jumlah aset yang menjadi milik perusahaan
2. Menyediakan informasi mengenai jenis dan jumlah kewajiban serta ekuitas yang menjadi milik perusahaan
3. Menyediakan informasi mengenai jenis dan jumlah pendapatan yang diterima dan biaya yang harus dikeluarkan oleh perusahaan

4. Menyediakan informasi mengenai perubahan pada aset, kewajiban, dan ekuitas perusahaan
5. Menyediakan informasi mengenai perkembangan bisnis perusahaan selama periode pelaporan
6. Menyediakan informasi mengenai catatan atas laporan keuangan
7. Informasi keuangan lainnya.

2.1.5 Penelitian Terdahulu

Tabel 2.1
Penelitian Terdahulu

No	Peneliti, Tahun, dan Tempat	Judul Penelitian	Hasil	Sumber Referensi	Persamaan	Perbedaan
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1.	Naro, V. M. S., Purnami, A. A. S., & Wulandari, I. G. A. A. (2020).	Pengaruh Dana Pihak Ketiga, BI <i>Rate</i> Dan Inflasi Terhadap Penyaluran Kredit Pada PT. Bank Mandiri, Periode 2014(I) -2018(IV).	Berdasarkan hasil analisis dapat dilihat bahwa nilai B2 sebesar 17.745,047 dengan signifikan sebesar 0.395 yang lebih besar dari nilai kesalahan 0,05 artinya bahwa <i>bi rate</i> mempunyai pengaruh positif dan tidak signifikan terhadap jumlah penyaluran kredit Pada PT. Bank Mandiri.	Warmadewa Economic Development Journal (WEDJ), 4(1), Pp.28-38. Sari & Abundanti, 2016)	Meneliti BI <i>Rate</i> sebagai variabel X	Terletak pada pendekatan dan ruang lingkup . Penelitian ini lebih menekankan dan memfokuskan mengenai pengaruh DPK,dan Inflasi terhadap penyaluran kredit

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
2.	Pulungan & Muslih (2020)	Pengaruh DPK,NIM, Dan BI <i>Rate</i> Terhadap Penyaluran Kredit Bank Umum Konvensional Di Indonesia Perioede 2015-2018	Hasil penelitian menunjukan bahwa: Variabel NIM dan BI <i>Rate</i> berpengaruh signifikan terhadap penyaluran kredit dengan arah negatif	Menara Ekonomi: Penelitian Dan Kajian Ilmiah Bidang Ekonomi, 6(3).	Meneliti BI <i>Rate</i> sebagai variabel X	Meneliti variabel lain Y seperti DPK dan NIM
3.	Irma Widya Syafitri(2021)	Pengaruh BI <i>Rate</i> , NIM, dan Dana Pihak Ketiga (DPK) Terhadap Penyaluran Kredit Perbankan Pada Bank Umum Di Indonesia	Hasil penelitian menunjukan bahwa BI <i>Rate</i> berpengaruh secara signifikan dan bernilai positif terhadap penyaluran kredit	State Islamic Universitas Of Sultan Syarif Kasim Riau	Meneliti Variabel BI <i>Rate</i>	Meneliti variabel Y lain seperti NIM dan DPK
4.	Muhammad Reza Arfiansyah (2025)	Pengaruh Suku Bunga Acuan (BI Rate) Terhadap Net Interest Margin (NIM). Pada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Perioede 2014-2023	Hasil penelitian menunjukan bahwa terdapat pengaruh signifikan dan positif antara suku bunga acuan (BI Rate) terhadap Net Interest Margin (NIM)	Repositori. unsil.ac.id	Meneliti variabel X nya Suku Bunga (BI <i>Rate</i>)	Meneliti variabel (Y) lain seperti NIM
5.	Stefano Rahadian Rama Djati (2017)	Analisis Pengaruh ROA, NPL, Suku Bunga Bank Indonesia (BI <i>Rate</i>), Dan	Berdasarkan analisis regresi menunjukan bahwa variabel BI <i>Rate</i> tidak berpengaruh signifikan	Emprints.u ndip.ac.id	Meneliti variabel X nya Suku Bunga (BI <i>Rate</i>)	Meneliti variabel lain Y nya seperti ROA,NPL, Dan GDP

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
		Pertumbuhan Ekonomi (GDP) Terhadap Penyaluran Kredit KPR (Studi Pada Bank Persero Periode 2011-2015)	terhadap Kredit KPR.			
6.	Dewi Yulindra (2024)	Pengaruh inflasi dan tingkat suku bunga bank indonesia (BI Rate) Terhadap Penyaluran Kredit Pada PT Mandiri Utama Finance Cabang Palopo Perioede 2019-2024	Hasil penelitian menunjukkan bahwa BI Rate secara persial berpengaruh positif dan signifikan terhadap penyaluran kredit	Journal Repository. uinpalopo.ac.id Universitas Islam Negeri Palopo, 2025	Meneliti Variabel X (BI Rate)	Meneliti variabel Y lain seperti Inflasi
7.	Sari, Afridha Rahma (2024)	Pengaruh BI Rate , NPF, FDR, Dan ROA Terhadap Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Syariah Di Indonesia Perioede 2018-2022	Dengan menggunakan metode penelitian regresi linier berganda dan diperoleh hasil, BI Rate berpengaruh positif tetapi tidak signifikan terhadap penyaluran KPR	Repository. UPN “Veteran” Yogyakarta	Meneliti Variabel X Suku Bunga Acuan (BI Rate)	Meneliti variabel Y lain seperti NPF,FDR, Dan ROA, serta penelitiannya pada Bank Syariah
8.	(Marsela & Suci, 2022)	Pengaruh Inflasi, Bi Rate, Dan Non Performing Loan Terhadap Penyaluran Kredit Pada	Hasil penelitian menunjukan bahwa BI Rate berpengaruh negatif dan signifikan terhadap penyaluran	Bisma: Jurnal Manajemen ,Vol.8 No.3, Desember 2022	Meneliti Variabel X BI Rate	Meneliti variabel lain selain BI Rate serta variabel Y nya terhadap penyaluran

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
		BPR Konvensional Kabupaten Kelungkung Yang Terdaftar Di Otoritas Jasa Keuangan Indonesia	kredit pada BPR Konvensional Kabupaten Kelungkung Yang Terdaftar Di Otoritas Jasa Keuangan Indonesia			kredit bukan KPR
9.	(Kwan C, Situmorang, 2020)	Analisis Pengaruh DPK, NPL, LDR, CAR, Dan <i>BI Rate</i> Terhadap Penyaluran Kredit Pada Bank Perkreditan Rakyat Di Kota Batam	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa DPK, CAR, LDR & <i>BI Rate</i> memiliki pengaruh positif secara parsial terhadap penyaluran kredit dengan nilai signifikansi masing-masing Sebesar 0.00, 0.00, 0.00 & 0.034.	Jurnal Ilmiah Akuntansi Dan Finansial Indonesia 4(1), 49-64, 2020	Meneliti Variabel X <i>BI Rate</i>	Meneliti variabel lain selain <i>BI Rate</i> serta variabel Y nya terhadap penyaluran kredit bukan KPR
10.	Rani Dwiastika Listyani Puteri, Rani Destia Wahyuninasih, Sukma April Rilaninarum, Muhammad Riyan Bagus Widiyanto	Pengaruh Inflasi, Nilai Tukar, Suku Bunga BI, Dan Pertumbuhan Ekonomi Terhadap Volume Penyaluran KPR Di Era Covid-19	Hasil penelitian ini menyatakan bahwa variabel tingkat suku bunga (<i>BI Rate</i>) berpengaruh dan berdampak negatif terhadap penyaluran KPR di era Covid-19	Kne Social Scinces 9 (21), 407-424-407-424, 2024	Meneliti Variabel Suku Bunga Acuan (<i>BI Rate</i>)	Meneliti variabel lain selain <i>BI Rate</i> , serta penelitian tersebut mengambil data pada era Covid-19

2.2 Kerangka Pemikiran

Saat ini, sektor properti merupakan salah satu lokomotif pertumbuhan ekonomi nasional yang memiliki efek pengganda (*multiplier effect*) terhadap sektor-sektor lainnya. Dalam mendukung pertumbuhan tersebut, lembaga keuangan perbankan memegang peran sentral sebagai penyedia pembiayaan bagi masyarakat. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN) sebagai bank yang fokus pada pembiayaan perumahan memiliki kontribusi terbesar dalam menyalurkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Indonesia.

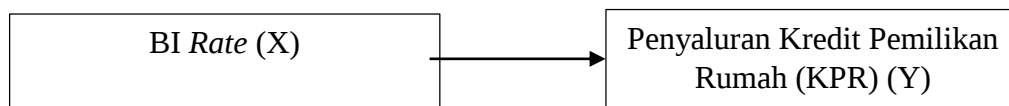
Keberhasilan penyaluran KPR ini tidak hanya dipengaruhi oleh kebijakan internal bank, tetapi juga sangat bergantung pada kondisi ekonomi makro, salah satunya adalah perubahan suku bunga acuan atau *BI Rate*. Dalam mekanisme transmisi kebijakan moneter, *BI Rate* berperan sebagai sinyal kebijakan yang memengaruhi suku bunga pasar, termasuk bunga kredit perbankan. Ketika *BI Rate* meningkat, BTN sebagai penyalur kredit cenderung melakukan penyesuaian dengan menaikkan suku bunga KPR-nya.

Peneliti membatasi ruang lingkup pada data non subsidi realisasi baru untuk melihat *BI Rate* itu sendiri secara langsung memengaruhi penyaluran KPR pada bank BTN. Penelitian Djati (2017), Rahma (2024), dan Dwiastika et al. (2024) menunjukkan bahwa pengaruh *BI Rate* terhadap penyaluran KPR berbeda-beda sehingga hal tersebut sangat krusial untuk diteliti dampaknya secara spesifik pada Bank BTN sebagai market leader.

Dari keseluruhan uraian di atas, diketahui bahwa Penyaluran KPR pada Bank BTN memiliki keterkaitan erat dengan kebijakan *BI Rate*. Hal ini dikarenakan

BI *Rate* bertindak sebagai variabel eksternal yang menentukan keterjangkauan (*affordability*) nasabah dalam mengakses kredit perumahan. Oleh karena itu, untuk membantu dalam memahami pengaruh BI *Rate* terhadap penyaluran KPR diperlukan suatu kerangka pemikiran. Berdasarkan landasan teori yang telah diuraikan di atas, disusun hipotesis yang merupakan alur pemikiran dari peneliti, kemudian digambarkan dalam kerangka teoritis yang disusun sebagai berikut:

Gambar 2.1
Kerangka Pemikiran



Sumber: diolah, 2026

2.3 Hipotesis

Menurut (Sugiyono, 2022:63) menyatakan bahwa, hipotesis merupakan jawaban sementara terhadap rumusan masalah penelitian telah dinyatakan dalam bentuk kalimat pertanyaan. Berdasarkan kerangka pemikiran yang telah dibahas di atas maka hipotesis dari penelitian ini adalah “Terdapat pengaruh signifikan negatif antara BI *Rate* da penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (BTN) Persero Tbk Periode 2015-2024”.