

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

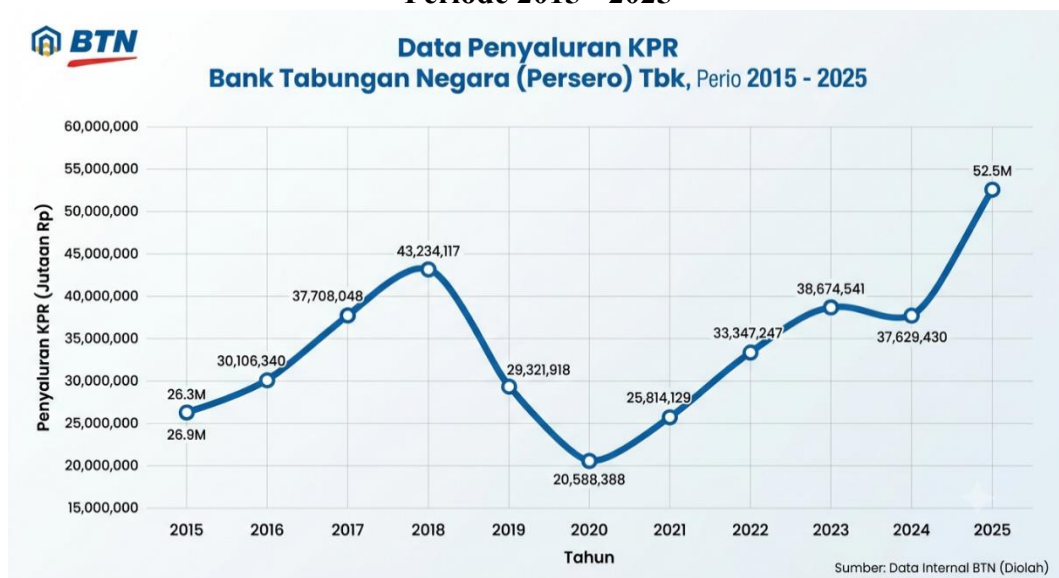
Sektor perumahan memiliki peran strategis dalam perekonomian nasional karena tidak hanya meningkatkan kualitas hidup masyarakat, tetapi juga mendorong pertumbuhan ekonomi melalui keterkaitannya dengan berbagai sektor turunan. Aktivitas pembangunan perumahan menimbulkan efek berganda (*multiplier effect*) yang luas, mulai dari industri konstruksi, bahan bangunan, jasa keuangan, serta penyerapan tenaga kerja. Besarnya aktivitas tersebut membutuhkan dukungan pembiayaan yang memadai agar dapat berjalan secara berkelanjutan. Oleh karena itu, perbankan memegang peran penting sebagai lembaga intermediasi yang menyalurkan pembiayaan perumahan melalui KPR (Cahyo et al., 2022).

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan fasilitas pembiayaan yang disediakan oleh perbankan kepada masyarakat untuk kepemilikan rumah, baik dalam bentuk pembelian, pembangunan, maupun renovasi, yang pelunasannya dilakukan secara angsuran dalam jangka waktu tertentu dengan jaminan berupa objek properti yang dibiayai (Otoritas Jasa Keuangan, 2023). Karakteristik KPR yang memiliki tenor panjang menjadikannya sensitif terhadap perubahan kondisi ekonomi makro, khususnya fluktuasi suku bunga. Selain itu, faktor internal perbankan seperti *Cost of Fund* juga diduga memengaruhi penyaluran KPR. Oleh karena itu, kinerja penyaluran KPR tidak terlepas dari berbagai faktor yang memengaruhinya, baik dari sisi eksternal maupun internal (Rombe et al., 2021).

Salah satu bank yang memiliki peran penting dalam penyaluran KPR di Indonesia adalah PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk yang secara konsisten berfokus pada pembiayaan sektor perumahan, khususnya melalui KPR. Hingga Desember 2025, BTN telah menyalurkan kredit perumahan sebanyak 5,97 juta unit dengan total nilai mencapai Rp555,11 triliun, dengan porsi terbesar berasal dari KPR, terutama pada segmen subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah (Tesaloni, 2026). Hal ini menunjukkan bahwa pembiayaan perumahan khususnya KPR, merupakan *core business* utama dalam struktur penyaluran kredit BTN.

Meskipun demikian, dalam praktiknya penyaluran KPR tidak selalu mengalami pertumbuhan yang stabil. Oleh karena itu, untuk memahami dinamika tersebut, berikut disajikan perkembangan penyaluran KPR BTN periode 2015–2025.

Gambar 1.1
Data Penyaluran KPR Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
Periode 2015 - 2025



Sumber: PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.

Berdasarkan data penyaluran KPR pada BTN periode 2015–2025, terlihat adanya fluktuasi yang cukup signifikan. Penyaluran KPR meningkat dari Rp26,30 triliun pada tahun 2015 menjadi Rp43,23 triliun pada tahun 2018. Namun, pada periode 2019 hingga 2020 terjadi penurunan tajam hingga sekitar Rp20,59 triliun yang dipengaruhi oleh perlambatan ekonomi akibat pandemi, penurunan daya beli, serta meningkatnya kehati-hatian perbankan dalam menyalurkan kredit.

Selanjutnya, pada periode 2021 hingga 2023 penyaluran KPR kembali meningkat secara bertahap hingga mencapai Rp38,67 triliun seiring dengan pemulihan ekonomi dan kondisi suku bunga yang lebih akomodatif. Pada tahun 2024 terjadi sedikit penurunan, namun pada tahun 2025 penyaluran KPR kembali meningkat signifikan hingga mencapai sekitar Rp52,50 triliun.

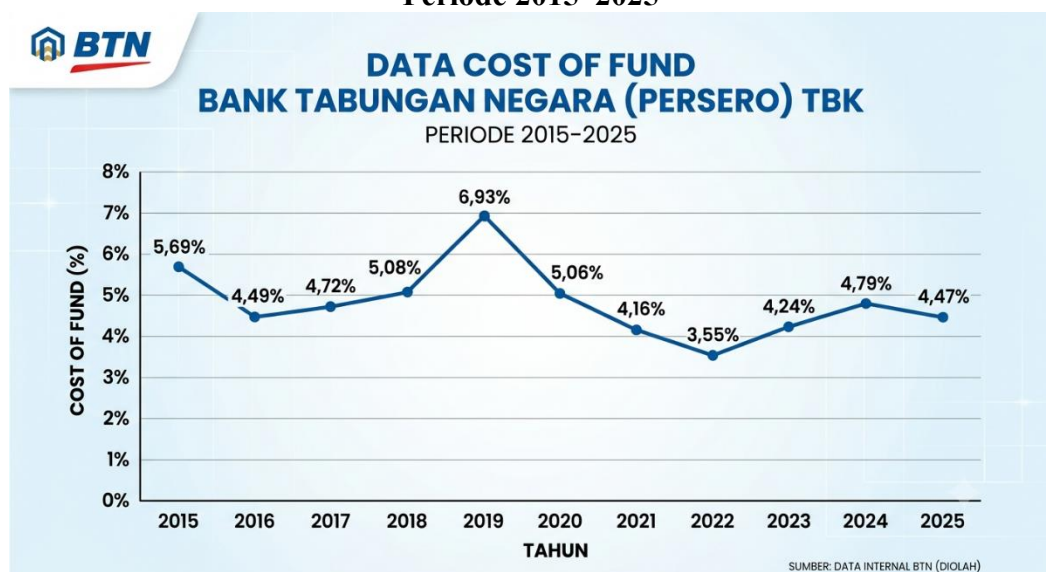
Fluktuasi penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tersebut menunjukkan bahwa kinerja pembiayaan perumahan pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk belum sepenuhnya stabil dan dipengaruhi oleh berbagai faktor. Kondisi ini berpotensi menghambat efektivitas program pembiayaan perumahan nasional, khususnya dalam memperluas akses kepemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Oleh karena itu, diperlukan analisis lebih lanjut terhadap faktor-faktor yang memengaruhi penyaluran KPR, terutama dari sisi internal bank *Cost of Fund*.

Sejalan dengan hal tersebut, penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tidak hanya dipengaruhi oleh faktor eksternal, tetapi juga oleh faktor internal perbankan. Salah satu faktor internal yang secara teoritis memiliki peran penting adalah *Cost of Fund*. *Cost of Fund* merupakan biaya yang dikeluarkan oleh bank untuk

memperoleh dana yang dihimpun dari pihak ketiga, yang selanjutnya digunakan sebagai sumber utama dalam aktivitas penyaluran kredit. Secara teoritis, penurunan *Cost of Fund* seharusnya meningkatkan penyaluran KPR. Namun, data empiris menunjukkan bahwa hubungan tersebut tidak selalu terjadi secara konsisten, sehingga menimbulkan pertanyaan mengenai efektivitas mekanisme transmisi biaya dana terhadap penyaluran kredit (Choudhry, 2022).

Namun demikian, fenomena empiris pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara teori dan kondisi di lapangan, di mana penurunan *Cost of Fund* tidak selalu diikuti oleh peningkatan penyaluran KPR secara proporsional. Untuk memperjelas kondisi tersebut, disajikan data perkembangan *Cost of Fund* BTN periode 2015–2025 yang menunjukkan adanya fluktuasi, dengan peningkatan signifikan pada tahun 2019 sebelum kembali menurun pada periode berikutnya.

Gambar 1.2
Data *Cost of Fund* Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
Periode 2015–2025



Sumber: PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.

Berdasarkan data tersebut, *Cost of Fund* cenderung mengalami penurunan dari 5,69% pada tahun 2015 menjadi 5,08% pada tahun 2018. Namun, pada tahun 2019 terjadi peningkatan tajam hingga mencapai 6,93%, sebelum kembali menurun pada periode 2020 hingga 2022 hingga berada pada kisaran 3,55%. Selanjutnya, *Cost of Fund* kembali mengalami fluktuasi pada periode 2023 hingga 2025.

Fenomena ini mencerminkan tantangan efisiensi yang dihadapi oleh PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk sebagai bank penugasan yang berada di antara fluktuasi suku bunga pasar dan kebijakan bunga KPR subsidi yang ditetapkan oleh pemerintah. Perubahan *Cost of Fund* tersebut berpotensi memengaruhi kemampuan bank dalam menjaga keseimbangan antara efisiensi biaya dan stabilitas penyaluran kredit. Di sisi lain, bank tetap dituntut untuk mempertahankan volume penyaluran kredit guna memenuhi target kuota nasional melalui program subsidi seperti Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).

Kondisi ini menunjukkan bahwa penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk belum sepenuhnya mencerminkan hubungan teoritis yang konsisten dengan faktor biaya dana (*Cost of Fund*), sehingga menimbulkan pertanyaan mengenai sejauh mana pengaruh *Cost of Fund* terhadap penyaluran KPR secara empiris. Apabila kondisi ini tidak dikaji secara mendalam, maka berpotensi menyebabkan bias dalam perumusan kebijakan kredit, khususnya dalam penetapan suku bunga dan strategi penyaluran kredit yang tidak sepenuhnya berbasis pada kondisi biaya dana yang sebenarnya. Selain itu, ketidakjelasan hubungan tersebut juga dapat menyebabkan ketidaktepatan dalam pengambilan

keputusan perbankan, baik dalam aspek manajemen risiko, penentuan target ekspansi kredit, maupun pengelolaan struktur pendanaan bank.

Secara teoritis, *Cost of Fund* merupakan komponen utama dalam pembentukan suku bunga kredit, sehingga perubahan biaya dana seharusnya berdampak pada perubahan tingkat suku bunga dan pada akhirnya memengaruhi penyaluran kredit. Namun, dalam praktiknya hubungan tersebut tidak selalu bersifat langsung maupun linear. Studi dalam literatur keuangan menunjukkan bahwa bank cenderung melakukan penyesuaian suku bunga secara tidak penuh (*loan rate smoothing*), sehingga perubahan biaya dana tidak selalu segera diikuti oleh perubahan dalam penyaluran kredit. Selain itu, pengaruh *Cost of Fund* terhadap penyaluran kredit juga dipengaruhi oleh faktor institusional, struktur pasar, serta karakteristik perbankan, sehingga dampaknya menjadi tidak seragam dalam berbagai kondisi ekonomi.

Adanya *research gap* dari penelitian terdahulu menunjukkan bahwa pengaruh *Cost of Fund* terhadap penyaluran kredit masih belum konsisten. Sebagian penelitian menyatakan bahwa *Cost of Fund* berpengaruh terhadap penyaluran kredit karena merupakan komponen utama dalam penentuan suku bunga kredit serta menjadi dasar dalam kebijakan pembiayaan perbankan. Perubahan *Cost of Fund* akan memengaruhi tingkat suku bunga yang ditetapkan bank (Reserve Bank of Australia, 2022), yang selanjutnya berdampak pada permintaan dan penyaluran kredit (Ledoux et al., 2021).

Namun demikian, beberapa penelitian terbaru menunjukkan bahwa pengaruh *Cost of Fund* terhadap penyaluran kredit tidak selalu signifikan, karena penyaluran

kredit juga dipengaruhi oleh faktor lain seperti kondisi likuiditas, risiko kredit, serta faktor makroekonomi. Penelitian oleh Naiborhu & Ulfa menunjukkan bahwa kebijakan penyaluran kredit tidak hanya ditentukan oleh *Cost of Fund*, tetapi juga oleh faktor struktural perbankan dan kebijakan pemerintah. Temuan ini sejalan dengan studi dari *Reserve Bank of Australia* (2022) dan *European Central Bank* (2021) yang menunjukkan bahwa *Cost of Fund* memengaruhi suku bunga kredit dan kondisi pembiayaan, namun dampaknya terhadap penyaluran kredit bersifat tidak langsung dan bergantung pada kondisi pasar serta karakteristik perbankan.

Berdasarkan fenomena empiris PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk serta adanya perbedaan hasil penelitian terdahulu tersebut, maka penelitian ini dilakukan untuk menganalisis “Pengaruh *Cost of Fund* terhadap penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Periode 2015–2025”.

1.2 Identifikasi Masalah Penelitian

Berdasarkan latar belakang penelitian yang telah diuraikan, maka identifikasi masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana perkembangan *Cost of Fund* pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk periode 2015–2025.
2. Bagaimana perkembangan Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk periode 2015–2025.
3. Bagaimana pengaruh *Cost of Fund* terhadap penyaluran Kredit Pemilikan Rumah pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk periode 2015–2025.

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini untuk:

1. Menganalisis perkembangan *Cost of Fund* pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk periode 2015–2025.
2. Menganalisis perkembangan Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk periode 2015-2025.
3. Menganalisis pengaruh *Cost of Fund* terhadap Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk selama periode 2015 –2025.

1.4 Kegunaan Hasil Penelitian

1.4.1 Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi ilmiah dalam pengembangan studi manajemen perbankan, khususnya mengenai mekanisme *Cost of Fund* dan dinamika penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat menjadi literatur tambahan yang relevan bagi pengembangan teori efisiensi perbankan di Indonesia.

1.4.2 Kegunaan Praktis

1. Bagi Penulis

Penelitian ini menjadi sarana untuk mengimplementasikan teori-teori perbankan dan keuangan yang telah diperoleh selama perkuliahan ke dalam analisis empiris. Selain itu, penelitian ini memberikan pemahaman mengenai operasional perbankan, khususnya dalam pengelolaan sumber dana dan strategi penyaluran kredit.

2. Bagi Universitas

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi tambahan referensi akademik bagi civitas akademika dan memperkaya koleksi literatur di lingkungan universitas. Selain itu, hasil penelitian ini dapat menjadi bahan kajian atau pembanding bagi penelitian selanjutnya yang membahas topik serupa.

3. Bagi Pembaca

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan mengenai faktor-faktor yang memengaruhi penyaluran KPR pada bank yang berfokus pada sektor perumahan. Bagi peneliti selanjutnya, hasil penelitian ini dapat dijadikan referensi awal dalam pengembangan variabel penelitian yang lebih luas.

1.5 Lokasi dan Waktu Penelitian

1.5.1 Lokasi Penelitian

Objek penelitian ini difokuskan pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan data sekunder yang diperoleh dari laporan keuangan tahunan (*Annual Report*) dan laporan keberlanjutan yang dipublikasikan secara resmi melalui situs *website* BTN (www.btn.co.id).

1.5.2 Jadwal Penelitian

Penyusunan tugas akhir ini direncanakan berlangsung selama 4 (empat) bulan, terhitung mulai bulan Februari hingga Mei tahun 2026. Rincian tahapan kegiatan penelitian digambarkan dalam matriks jadwal penelitian sebagai berikut:

Tabel 1. 1
Jadwal Penelitian

No	Nama Kegiatan	Tahun 2026																	
		Februari				Maret				April				Mei				Juni	
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2
1	Pengajuan outline dan rekomendasi pembimbing																		
2	Konsultasi awal dan menyusun rencana kegiatan																		
3	Proses bimbingan untuk menyelesaikan proposal																		
4	Seminar Proposal Tugas Akhir																		
5	Revisi Proposal Tugas Akhir dan persetujuan revisi																		
6	Pengumpulan dan pengolahan data																		
7	Proses bimbingan untuk menyelesaikan Tugas Akhir																		
8	Ujian Tugas Akhir, revisi Tugas Akhir, dan pengesahan Tugas Akhir																		