

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA, KERANGKA PEMIKIRAN, DAN HIPOTESIS

2.1 Tinjauan Pustaka

2.1.1 Teori Intermediasi Bank

Teori intermediasi bank menjelaskan bahwa bank merupakan lembaga keuangan yang berfungsi sebagai perantara (*financial intermediary*) antara pihak yang memiliki kelebihan dana (*surplus unit*) dan pihak yang membutuhkan dana (*deficit unit*) (Mishkin, 2019). Sejalan dengan hal tersebut, Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan juga menegaskan fungsi bank dalam menghimpun dana simpanan masyarakat untuk disalurkan kembali dalam bentuk kredit guna meningkatkan taraf hidup rakyat.

Dalam perspektif yang lebih modern, Freixas (2017) menekankan bahwa aktivitas intermediasi tidak hanya dipengaruhi oleh ketersediaan dana, tetapi juga oleh struktur *Cost of Fund*, risiko, dan kondisi pasar keuangan yang menentukan keputusan penyaluran kredit bank. Lebih lanjut, Berger et al. (2017) menyatakan bahwa bank tidak sekadar menyalurkan dana, tetapi juga mengelola risiko likuiditas dan profitabilitas melalui struktur pendanaan yang dimilikinya.

Dalam kerangka tersebut, *Cost of Fund* menjadi variabel strategis karena mencerminkan biaya yang harus ditanggung bank dalam menghimpun dana dari masyarakat sebagai sumber utama pembiayaan kredit. *Cost of Fund* ini menjadi dasar dalam penetapan suku bunga kredit serta menentukan margin keuntungan bank, sehingga secara langsung memengaruhi keputusan penyaluran kredit.

Dalam penelitian ini, Kredit Pemilikan Rumah (KPR) diposisikan sebagai bentuk utama penyaluran dana bank pada sektor perumahan. Oleh karena itu, perubahan *Cost of Fund* akan memengaruhi kemampuan bank dalam menyalurkan KPR, baik melalui penyesuaian suku bunga maupun strategi ekspansi kredit.

Mekanisme transmisi tersebut terjadi melalui kebijakan suku bunga, di mana fluktuasi *Cost of Fund* akan memengaruhi penetapan Suku Bunga Dasar Kredit (SBDK). Penurunan *Cost of Fund* memungkinkan bank untuk menurunkan suku bunga kredit, sehingga meningkatkan keterjangkauan angsuran dan mendorong permintaan KPR. Sebaliknya, peningkatan *Cost of Fund* akan menaikkan biaya kredit yang berpotensi menekan permintaan serta volume penyaluran kredit, khususnya pada kredit jangka panjang seperti KPR.

2.1.2 Teori Penetapan Harga Kredit (*Loan Pricing Theory*)

Teori penetapan harga kredit menjelaskan bagaimana bank menentukan tingkat suku bunga kredit berdasarkan berbagai komponen biaya dan risiko dalam rangka menjaga profitabilitas serta keberlanjutan fungsi intermediasi (Rose & Hudgins, 2020). Secara konseptual, *loan pricing* merupakan proses penentuan suku bunga kredit yang mempertimbangkan beberapa komponen utama, yaitu biaya dana (*Cost of Fund*), biaya operasional, risiko kredit, serta margin keuntungan bank.

Dalam struktur tersebut, *Cost of Fund* menjadi komponen paling fundamental karena mencerminkan harga bahan baku dana yang diperoleh bank. Perubahan pada *Cost of Fund* akan secara langsung memengaruhi tingkat suku bunga kredit melalui penyesuaian Suku Bunga Dasar Kredit (SBDK) (Choudhry, 2022).

Dalam perspektif *risk-based pricing*, bank juga mempertimbangkan tingkat risiko debitur dalam menentukan harga kredit. Debitur dengan risiko yang lebih tinggi akan dikenakan suku bunga yang lebih tinggi sebagai kompensasi atas potensi kerugian. Dengan demikian, suku bunga kredit merupakan hasil interaksi antara biaya dana dan tingkat risiko yang dihadapi bank (Bessis, 2018).

Dengan demikian, berdasarkan *Loan Pricing Theory*, *Cost of Fund* memiliki peran sentral dalam menentukan suku bunga kredit, yang selanjutnya memengaruhi tingkat permintaan dan penyaluran kredit, termasuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Oleh karena itu, secara teoritis perubahan *Cost of Fund* akan berdampak terhadap penyaluran KPR.

2.1.3 Teori Permintaan Kredit (*Credit Demand Theory*)

Teori permintaan kredit menjelaskan bahwa keputusan individu atau rumah tangga dalam mengajukan kredit dipengaruhi oleh berbagai faktor ekonomi, terutama tingkat suku bunga, pendapatan, serta kondisi ekonomi secara umum. Dalam kerangka ini, suku bunga dipandang sebagai harga dari kredit (*cost of borrowing*), sehingga perubahan suku bunga akan memengaruhi jumlah permintaan kredit di masyarakat (*International Monetary Fund*, 2023).

Ketika suku bunga meningkat, biaya pinjaman yang harus ditanggung oleh debitur akan semakin besar, sehingga beban cicilan meningkat dan minat masyarakat dalam mengajukan kredit cenderung menurun. Sebaliknya, penurunan suku bunga akan menurunkan biaya pinjaman dan meningkatkan daya tarik kredit, sehingga mendorong peningkatan permintaan kredit. Hubungan negatif antara suku bunga dan permintaan kredit ini juga ditegaskan dalam laporan World Bank (2021)

yang menyatakan bahwa kondisi pembiayaan dan tingkat suku bunga menjadi faktor utama dalam menentukan dinamika kredit di suatu negara.

Selain suku bunga, faktor pendapatan dan kondisi ekonomi makro turut memengaruhi permintaan kredit. Dalam kondisi ekonomi yang stabil dan pertumbuhan pendapatan yang baik, kemampuan masyarakat dalam memenuhi kewajiban kredit meningkat, sehingga permintaan kredit juga meningkat. Sebaliknya, ketidakpastian ekonomi akan menurunkan permintaan kredit karena meningkatnya risiko gagal bayar (European Central Bank, 2021).

Dalam konteks KPR, pengaruh suku bunga terhadap permintaan kredit menjadi lebih sensitif dibandingkan jenis kredit lainnya karena karakteristik KPR yang memiliki jangka waktu panjang dan nilai pembiayaan yang besar (Green & Wachter, 2019). Perubahan kecil pada suku bunga akibat fluktuasi *Cost of Fund* perbankan akan berdampak signifikan terhadap kalkulasi angsuran bulanan masyarakat. Mekanisme transmisi inilah yang menghubungkan bagaimana perubahan biaya dana di sisi hulu (*supply*) pada akhirnya mengontrol volume penyaluran KPR di sisi hilir (*demand*).

Temuan empiris di Indonesia juga mendukung teori tersebut. Penelitian oleh Arsyad dan Haeruddin (2022) menunjukkan bahwa suku bunga berpengaruh terhadap penyaluran kredit perbankan, di mana kenaikan suku bunga cenderung menurunkan permintaan kredit dari masyarakat. Hal ini menegaskan bahwa biaya pinjaman merupakan faktor utama dalam keputusan kredit, terutama pada kredit konsumtif seperti KPR.

2.1.4 *Cost of Fund* (Biaya Dana)

Cost of Fund merupakan rata-rata biaya yang dikeluarkan bank untuk memperoleh dana dari berbagai sumber pendanaan. Biaya ini mencerminkan tingkat bunga yang harus dibayarkan bank kepada penyimpan dana serta pihak lain yang menyediakan sumber pembiayaan (Choudhry, 2022). Dalam aktivitas perbankan, *Cost of Fund* menjadi indikator penting karena menunjukkan besarnya beban bunga riil yang wajib ditanggung bank dalam proses penghimpunan dana.

Secara operasional, *Cost of Fund* diukur melalui perbandingan antara total beban bunga dengan total dana yang menghasilkan beban bunga. Rasio ini menggambarkan besarnya biaya yang harus ditanggung bank untuk setiap satuan dana yang dihimpun. Semakin tinggi rasio tersebut, semakin besar tekanan biaya yang harus ditutup melalui pendapatan bunga kredit (Rose & Hudgins, 2020).

Lebih lanjut, *Cost of Fund* merupakan komponen utama dalam penentuan suku bunga kredit dan *interest spread*. *Interest spread* mencerminkan selisih antara pendapatan bunga kredit dan *Cost of Fund* yang menjadi sumber keuntungan bank sebelum memperhitungkan biaya operasional dan risiko (Choudhry, 2022). Oleh karena itu, perubahan *Cost of Fund* akan memengaruhi kebijakan penetapan suku bunga kredit serta margin bunga perbankan.

Dalam penelitian ini, *Cost of Fund* menjadi variabel utama yang diduga memengaruhi kemampuan bank dalam menyalurkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Mengingat KPR memiliki jangka waktu yang panjang dan sensitivitas yang tinggi terhadap perubahan suku bunga, maka perubahan *Cost of Fund* akan berdampak signifikan terhadap kebijakan penyaluran kredit perumahan, meskipun

pengaruh tersebut dalam praktiknya dapat dipengaruhi oleh faktor lain seperti kebijakan pemerintah dan kondisi pasar.

2.1.4.1 Komponen dan Perhitungan *Cost of Fund*

Komponen utama *Cost of Fund* secara komprehensif terdiri dari total beban bunga (*interest expenses*) dan keseluruhan dana sensitif bunga yang dihimpun oleh bank (*interest-bearing liabilities*). Dalam analisis keuangan perbankan modern, sumber dana yang menimbulkan beban bunga bagi bank tidak hanya terbatas pada Dana Pihak Ketiga (DPK) tradisional yang berasal dari masyarakat (seperti giro, tabungan, dan deposito). Bank skala nasional seperti PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk aktif melakukan diversifikasi pendanaan melalui instrumen keuangan lain yang juga memiliki konsekuensi biaya bunga, antara lain simpanan dari bank lain, pinjaman yang diterima, penerbitan surat berharga berupa obligasi (surat utang), serta pinjaman subordinasi (Choudhry, 2022; Rose & Hudgins, 2020).

Oleh karena itu, komponen *interest-bearing liabilities* ini dikelompokkan menjadi dua kategori utama (Koch & MacDonald, 2020):

- 1) Dana Inti Berbunga (*Core Interest-Bearing Funds*): Mencakup produk simpanan DPK konvensional yang memberikan imbal hasil bunga kepada nasabah, di mana porsi antara dana murah (*Current Account Saving Account*) dan dana mahal (deposito berjangka) akan memengaruhi efisiensi biaya secara keseluruhan.
- 2) Pendanaan Pasar Berbunga (*Wholesale Interest-Bearing Funds*): Mencakup instrumen non-DPK yang diperoleh dari pasar uang dan pasar modal, seperti

simpanan dari bank lain, pinjaman yang diterima, surat berharga yang diterbitkan, serta pinjaman subordinasi.

Secara konseptual, penggunaan total dana berbunga sebagai penyebut (*denominator*) memberikan gambaran biaya dana riil yang jauh lebih akurat dalam mengukur seluruh kewajiban finansial yang melekat pada struktur liabilitas bank. Pengukuran *Cost of Fund* dihitung melalui perbandingan antara total beban bunga kumulatif dengan total dana berbunga dalam satu periode akuntansi, yang dinyatakan dalam rumus matematika sebagai berikut (Siamat, 2018; Koch & MacDonald, 2020):

$$Cost\ of\ Fund = \left(\frac{\text{Beban Bunga}}{\text{Dana Berbunga}} \right) \times 100\%$$

Di mana komponen penyebutnya dijabarkan secara spesifik berdasarkan akun riil perbankan yaitu (Koch & MacDonald, 2020):

$$DB = DPK + SBL + PL + SBD + PS$$

Keterangan:

- ❖ DB = Dana Berbunga
- ❖ DPK = Dana Pihak Ketiga (Giro, Tabungan, Deposito)
- ❖ SBL = Simpanan dari Bank Lain
- ❖ PL = Pinjaman yang Diterima
- ❖ SBD = Surat Berharga yang Diterbitkan
- ❖ PS = Pinjaman Subordinasi

Rasio tersebut menunjukkan persentase biaya aktual yang harus dikeluarkan oleh bank untuk setiap rupiah dana berbunga yang dikelolanya. Semakin tinggi nilai *Cost of Fund*, semakin besar tekanan biaya pendanaan yang

harus ditutup melalui pendapatan bunga dari penyaluran aset produktif, khususnya Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Dengan demikian, rumus berbasis dana berbunga ini menjadi indikator vital bagi manajemen untuk menilai efisiensi manajemen pasiva (*liability management*) serta menentukan kebijakan Suku Bunga Dasar Kredit (SBDK) secara akurat (Otoritas Jasa Keuangan, 2024).

2.1.4.2 Faktor-Faktor yang Mempengaruhi *Cost of Fund*

Cost of Fund dipengaruhi oleh berbagai faktor yang berasal dari kondisi internal maupun eksternal perbankan, yang berkaitan erat dengan manajemen portofolio pasiva, dinamika pasar keuangan, serta tingkat risiko yang dihadapi bank (Choudhry, 2022). Faktor-faktor tersebut dapat dijabarkan sebagai berikut:

a. Struktur Komposisi Dana Berbunga (*Interest-Bearing Liabilities*)

Struktur liabilitas sensitif bunga merupakan faktor internal utama yang menentukan efisiensi biaya dana. Semakin besar proporsi pendanaan yang bersumber dari dana mahal, seperti deposito berjangka, penerbitan obligasi, maupun pinjaman subordinasi maka, semakin tinggi beban *Cost of Fund* yang harus ditanggung oleh bank (Koch & MacDonald, 2020). Sebaliknya, apabila bank mampu meningkatkan porsi dana murah konvensional atau *Current Account Saving Account* (CASA) seperti giro dan tabungan, maka rata-rata biaya pendanaan kumulatif dapat ditekan. Komposisi ini membentuk nilai CoF akhir melalui mekanisme rata-rata tertimbang biaya dari masing-masing komponen pasiva berbunga tersebut.

b. Pergerakan Suku Bunga Pasar dan Kebijakan Moneter

Suku bunga pasar, khususnya suku bunga acuan yang ditetapkan oleh Bank Sentral (seperti *BI-Rate*), secara langsung memengaruhi tingkat ekspektasi imbal hasil para pemilik dana dan investor pasar modal (Rose & Hudgins, 2020). Ketika terjadi tren kenaikan suku bunga acuan, bank terpaksa menaikkan suku bunga simpanan DPK maupun kupon obligasi baru yang diterbitkan demi mempertahankan daya saing pendanaan di pasar keuangan. Penyesuaian ini secara otomatis memicu kenaikan CoF secara agregat.

c. Kondisi Likuiditas Perbankan dan Persaingan Pasar

Ketersediaan likuiditas dalam industri perbankan memengaruhi intensitas persaingan antarlembaga keuangan dalam menghimpun dana. Pada situasi likuiditas pasar menegat (*tight money policy*), perbankan cenderung melakukan perang suku bunga (*interest rate war*) dengan menaikkan insentif bunga untuk menarik dana pihak ketiga maupun instrumen pendanaan pasar uang (*wholesale funds*) (Choudhry, 2022). Fenomena kelangkaan likuiditas ini akan mendorong kenaikan CoF secara signifikan, sedangkan kondisi likuiditas yang longgar akan membuat biaya dana lebih terkendali.

d. Tingkat Risiko dan Kredibilitas Bank (*Bank-Specific Risk*)

Tingkat risiko internal perbankan, baik dari aspek profil risiko likuiditas maupun risiko kredit, memengaruhi persepsi investor dan deposan. Berdasarkan prinsip *risk-return trade-off*, bank yang dinilai memiliki profil risiko lebih tinggi atau peringkat utang (*rating*) yang lebih rendah harus membayar premi risiko (*risk premium*) yang lebih besar dalam bentuk bunga simpanan atau

kupon obligasi yang lebih tinggi untuk menarik minat pasar (Bessis, 2018).

Kredibilitas dan stabilitas bank yang terjaga dengan baik akan membantu menekan komponen biaya tersebut.

Secara keseluruhan, *Cost of Fund* mencerminkan tingkat efisiensi pengelolaan komponen pasiva yang dipengaruhi oleh interaksi dinamis antara kebijakan manajemen aset-liabilitas internal (*Asset-Liability Management*) dan faktor makroekonomi eksternal (Koch & MacDonald, 2020). Perubahan pada faktor-faktor ini akan memengaruhi besarnya beban bunga riil bank, yang pada akhirnya memformulasi ulang kebijakan penentuan harga kredit, khususnya dalam menentukan volume penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang memiliki durasi pembiayaan jangka panjang.

2.1.5 Kredit

Kredit merupakan salah satu kegiatan utama perbankan dalam menjalankan fungsi intermediasi. Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan berdasarkan perjanjian pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Dalam perspektif keuangan modern, kredit dipahami sebagai bentuk penyaluran dana oleh lembaga keuangan kepada individu maupun badan usaha yang disertai kewajiban pengembalian sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati (Saunders & Cornett, 2018). Dengan demikian, kredit tidak hanya mencerminkan aktivitas penyaluran dana, tetapi juga mengandung unsur risiko dan imbal hasil (*return*) yang harus dikelola secara optimal oleh bank.

Secara konseptual, kredit merupakan instrumen utama dalam fungsi intermediasi perbankan, di mana dana yang dihimpun dari masyarakat disalurkan kembali kepada pihak yang membutuhkan pendanaan untuk mendukung aktivitas ekonomi. Melalui kegiatan penyaluran kredit ini, bank memperoleh pendapatan bunga (*interest income*) yang menjadi sumber utama keuntungan operasional lembaga keuangan.

2.1.5.1 Jenis-Jenis Kredit

Kredit yang diberikan oleh bank kepada masyarakat dapat diklasifikasikan berdasarkan beberapa kriteria utama, yaitu tujuan penggunaan dan jangka waktu pengembalian kredit (Otoritas Jasa Keuangan, 2024). Klasifikasi tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut:

A. Kredit Berdasarkan Tujuan Penggunaan

1. Kredit Konsumtif

Kredit konsumtif merupakan kredit yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan pribadi yang bersifat konsumsi dan tidak secara langsung menghasilkan pendapatan atau nilai tambah ekonomi, seperti pembelian kendaraan, barang elektronik, dan pemenuhan kebutuhan perumahan.

2. Kredit Produktif

Kredit produktif merupakan kredit yang digunakan untuk membiayai kegiatan usaha yang bertujuan menghasilkan nilai tambah ekonomi, seperti pembiayaan modal kerja dan investasi guna meningkatkan kapasitas produksi dan pendapatan.

B. Kredit berdasarkan Jangka Waktu

1. Kredit Jangka Pendek

Kredit jangka pendek merupakan kredit yang memiliki jangka waktu atau tenor pengembalian kurang dari satu tahun, yang umumnya digunakan untuk memenuhi kebutuhan operasional dan modal kerja jangka pendek usaha.

2. Kredit Jangka Panjang

Kredit jangka panjang merupakan kredit dengan jangka waktu pengembalian yang panjang, umumnya lebih dari tiga tahun, yang digunakan untuk pembiayaan investasi berskala besar atau pembelian aset tetap bernilai tinggi seperti tanah dan bangunan. KPR secara konsisten dikategorikan sebagai kredit jangka panjang karena karakteristik produknya memiliki tenor pengembalian yang panjang (berkisar antara 10 hingga 20 tahun).

2.1.6 Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan fasilitas pembiayaan yang disediakan oleh bank kepada nasabah perorangan untuk memperoleh rumah, baik melalui pembelian, pembangunan, maupun renovasi, dengan sistem pembayaran secara angsuran dalam jangka waktu tertentu sesuai perjanjian kredit (Otoritas Jasa Keuangan, 2024).

Menurut Kasmir (2018), KPR merupakan salah satu bentuk kredit konsumtif jangka panjang yang diberikan bank kepada masyarakat untuk kepemilikan rumah dengan jaminan berupa objek properti yang dibiayai. Definisi ini menegaskan bahwa KPR tidak hanya berfungsi sebagai pembiayaan, tetapi juga memiliki karakteristik sebagai kredit dengan agunan dan risiko jangka panjang.

Dalam praktik perbankan, KPR umumnya mensyaratkan uang muka (*down payment*) sebagai bentuk komitmen awal dari debitur serta menjadikan properti yang dibiayai dijadikan sebagai agunan hingga kredit dilunasi. Skema pembayaran KPR dapat menggunakan sistem suku bunga tetap (*fixed rate*), suku bunga mengambang (*floating rate*), maupun kombinasi keduanya sesuai ketentuan bank.

Secara karakteristik, KPR memiliki nilai kredit yang relatif besar, jangka waktu panjang, serta tingkat sensitivitas yang tinggi terhadap perubahan suku bunga dan kondisi ekonomi makro. Karakteristik tersebut menyebabkan penyaluran KPR sangat dipengaruhi oleh perubahan *Cost of Fund* yang ditanggung bank.

Dalam penelitian ini, KPR diposisikan sebagai variabel dependen (Y) berupa bentuk ekspansi kredit jangka panjang yang sensitif terhadap pergerakan *Cost of Fund*. Peningkatan biaya dana akan mendorong bank menyesuaikan suku bunga KPR untuk menjaga margin keuntungan, yang pada akhirnya akan memengaruhi tingkat permintaan masyarakat serta realisasi penyaluran KPR pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.

2.1.6.1 Karakteristik KPR

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu produk kredit konsumtif yang memiliki karakteristik khusus dibandingkan dengan jenis kredit lainnya. Karakteristik tersebut mencakup jangka waktu pembiayaan, nilai kredit, sistem pembayaran, penggunaan agunan serta sensitivitas terhadap perubahan suku bunga (Otoritas Jasa Keuangan, 2024). Adapun karakteristik utama KPR adalah sebagai berikut:

a. Jangka Waktu Kredit Relatif Panjang

KPR memiliki jangka waktu pembiayaan yang relatif panjang, umumnya berkisar antara 10 hingga 25 tahun. Jangka waktu yang panjang ini meningkatkan eksposur risiko bagi bank, terutama terkait fluktuasi kondisi ekonomi makro dan keberlanjutan kemampuan bayar (*repayment capacity*) debitur dalam jangka panjang.

b. Menggunakan Agunan Berupa Properti

KPR menggunakan properti (tanah dan bangunan) yang dibiayai sebagai jaminan utama atau agunan kredit. Agunan ini diikat secara hukum melalui Hak Tanggungan dan berfungsi sebagai bentuk mitigasi risiko *default* bagi bank apabila debitur tidak mampu memenuhi kewajibannya dalam membayar angsuran berkala.

c. Nilai Kredit Relatif Besar

KPR umumnya memiliki nilai pembiayaan yang relatif besar karena digunakan untuk mengambil alih atau membeli aset properti yang bernilai tinggi. Besarnya plafon kredit yang diberikan disesuaikan dengan kapasitas pendapatan debitur serta kebijakan manajemen risiko bank, termasuk kepatuhan terhadap rasio *Loan to Value* (LTV).

d. Pembayaran Dilakukan Secara Angsuran Berkala

Pengembalian KPR dilakukan melalui sistem pembayaran angsuran secara berkala (bulanan) selama tenor yang telah disepakati. Angsuran ini terdiri dari dua komponen utama, yaitu pembayaran pokok pinjaman (*principal*) dan beban

bunga kredit (*interest fee*), yang dihitung berdasarkan skema pembiayaan yang ditetapkan bank.

e. Sensitif Terhadap Perubahan Suku Bunga

KPR memiliki sensitivitas yang sangat tinggi terhadap pergerakan suku bunga di pasar keuangan akibat jangka waktunya yang panjang. Perubahan suku bunga acuan pasar akan langsung memengaruhi besarnya beban angsuran bulanan yang harus dibayar debitur, terutama pada periode penerapan skema bunga mengambang (*floating rate*).

2.1.7 Hubungan *Cost of Fund* dengan Penyaluran Kredit

Dalam teori intermediasi keuangan, bank berfungsi sebagai lembaga perantara yang menghimpun dana dari pihak surplus dan menyalurkannya kepada pihak defisit. Dalam proses tersebut, *Cost of Fund* menjadi komponen utama dalam pembentukan biaya kredit. Hal ini terjadi karena seluruh komponen dana berbunga yang dihimpun bank menimbulkan beban bunga aktual yang harus ditutup melalui pendapatan bunga dari ekspansi kredit (Choudhry, 2022).

Secara konseptual berdasarkan *Loan Pricing Theory*, suku bunga kredit dibentuk dari beberapa komponen utama, yaitu biaya dana (*cost of fund*), biaya operasional (*overhead cost*), premi risiko (*risk premium*), dan target margin keuntungan (Koch & MacDonald, 2020). Dengan demikian, CoF menjadi fondasi dasar dalam struktur penetapan suku bunga kredit. Peningkatan *Cost of Fund* akan mendorong manajemen bank untuk menyesuaikan kebijakan ekspansi kreditnya melalui beberapa mekanisme respons berikut:

a. Penyesuaian Suku Bunga Kredit (*Transmission Mechanism*)

Bank cenderung menaikkan suku bunga kredit guna menjaga agar Margin Bunga Bersih atau *Net Interest Margin* (NIM) tetap stabil. Namun, berdasarkan *Credit Demand Theory*, kenaikan suku bunga kredit ini akan direspons negatif oleh pasar karena meningkatkan beban angsuran yang harus ditanggung debitur, sehingga menahan laju pertumbuhan KPR baru.

b. Pengendalian Volume Penyaluran Kredit

Manajemen bank dapat memilih untuk membatasi atau mengerem ekspansi volume kredit guna mengurangi tekanan biaya modal dan menjaga kualitas portofolio aset produktif, terutama dalam kondisi di mana biaya dana agregat sedang merangkak naik.

c. Pengetatan Seleksi Risiko Debitur (*Credit Rationing*)

Ketika biaya modal mahal, bank akan menjadi jauh lebih selektif dalam menyalurkan pembiayaan. Bank cenderung memprioritaskan calon debitur yang memiliki profil risiko sangat rendah dan kapasitas pembayaran (*repayment capacity*) yang kuat demi menghindari potensi risiko gagal bayar di masa depan.

Lebih lanjut, Choudhry (2022) menjelaskan bahwa profitabilitas bank sangat ditentukan oleh selisih antara imbal hasil aset produktif (*yield on assets*) dan biaya dari liabilitas (*cost of liabilities*). Peningkatan biaya liabilitas berbunga tanpa diimbangi dengan kenaikan imbal hasil aset akan menyebabkan penyempitan margin (*margin squeeze*), sehingga membatasi kapasitas finansial bank dalam melakukan ekspansi dan memacu penyaluran kredit.

Namun demikian, hubungan antara *Cost of Fund* dan penyaluran KPR tidak selalu bersifat linear. Dalam kondisi empiris tertentu, bank dapat tetap mencatatkan tren penyaluran KPR yang positif meskipun CoF sedang meningkat. Hal ini sangat dimungkinkan apabila didukung oleh tingkat efisiensi operasional yang tinggi, penguatan porsi dana murah (CASA), maupun adanya intervensi kebijakan stimulus dari pemerintah.

Dalam konteks Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, hubungan tersebut menjadi lebih kompleks karena dipengaruhi oleh karakteristik kredit jangka panjang serta adanya kebijakan subsidi seperti Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Oleh karena itu, pengaruh *Cost of Fund* terhadap penyaluran KPR perlu diuji secara empiris untuk memperoleh gambaran yang lebih akurat mengenai hubungan keduanya.

2.1.8 Penelitian Terdahulu

Tabel 2. 1
Penelitian terdahulu

No	Judul Penelitian	Persamaan	Perbedaan	Hasil Penelitian	Sumber Referensi
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Pengaruh <i>Cost of Fund</i> terhadap Penyaluran Kredit Perbankan	Sama-sama menggunakan variabel <i>Cost of Fund</i> dan penyaluran kredit	Fokus pada penyaluran kredit perbankan secara makro, tidak spesifik pada produk KPR dan tidak menggunakan objek empiris Bank BTN.	<i>Cost of fund</i> berpengaruh signifikan terhadap penyaluran kredit	Naiborhu & Ulfa (2023)
2	<i>The Effect of Cost of Funds on Bank Lending Behavior in Emerging Markets</i>	Sama-sama menganalisis transmisi <i>Cost of Fund</i> terhadap perilaku penawaran kredit bank.	Menggunakan agregat data lintas negara (<i>emerging markets</i>), tidak spesifik pada pertumbuhan KPR, dan mengabaikan faktor penugasan pemerintah.	<i>Cost of fund</i> berpengaruh negatif terhadap penyaluran kredit (<i>lending behavior</i>).	<i>International Monetary Fund</i> (2023)
3	<i>Determinants of Bank Lending: Evidence from</i>	Sama-sama meneliti faktor-faktor internal perbankan yang menentukan ekspansi kredit.	Tidak menggunakan variabel <i>Cost of Fund</i> secara langsung melainkan menggunakan proksi	Kondisi likuiditas dan pergerakan suku bunga secara signifikan memengaruhi	Sari & Prasetyo (2022)

No	Judul Penelitian	Persamaan	Perbedaan	Hasil Penelitian	Sumber Referensi
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
	<i>Indonesian Banking</i>		makro dan likuiditas umum.	volume kredit perbankan.	
4	<i>Feasibility Analysis of Financing Subsidized Mortgage Customers at Bank BTN Syariah</i>	Sama-sama membahas sektor pembiayaan perumahan (KPR) dengan lokus analisis pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.	Menggunakan pendekatan kualitatif (analisis kelayakan), tidak menguji variabel kuantitatif <i>Cost of Fund</i> , dan berbasis pada unit syariah.	Prinsip kehati-hatian dan analisis kelayakan nasabah menjadi faktor penentu utama dalam realisasi pembiayaan KPR.	Herman et al. (2022)
5	Pengaruh Dana Pihak Ketiga, Suku Bunga, dan Likuiditas terhadap Penyaluran Kredit	Sama-sama meneliti faktor-faktor di sisi pasiva perbankan terhadap volume kredit.	Menggunakan komponen DPK secara parsial, tidak mengintegrasikan <i>Cost of Fund</i> berbasis dana berbunga secara utuh.	DPK berpengaruh positif, sedangkan tingkat suku bunga pasar berpengaruh negatif terhadap volume kredit.	Wulandari & Hidayat (2021)
6	<i>The Relationship Between Funding Cost and Loan Growth</i>	Sama-sama meneliti keterkaitan antara biaya dana perbankan (<i>funding cost</i>)	Menggunakan agregat data ekonomi global, tidak spesifik pada instrumen KPR jangka panjang, dan tidak meneliti objek spesifik Bank BTN.	Peningkatan biaya dana (<i>funding cost</i>) terbukti secara signifikan menahan laju pertumbuhan kredit.	World Bank (2021)
7	<i>Bank Funding Costs and Lending Behavior</i>	Sama-sama meneliti implikasi biaya dana (<i>funding costs</i>) terhadap kebijakan kredit bank.	Berfokus pada struktur pendanaan bank-bank di Eropa dan tidak dikontekstualisasikan pada program KPR subsidi nasional.	Komponen biaya dana memengaruhi penetapan harga kredit yang berujung pada penyesuaian penawaran volume kredit.	European Central Bank (2021)
8	Pengaruh Faktor Internal Bank terhadap Penyaluran Kredit	Sama-sama meneliti kontribusi faktor-faktor internal (karakteristik bank) terhadap kredit.	Menggunakan rasio CAR, NPL, dan LDR; tidak memosisikan <i>Cost of Fund</i> sebagai variabel independen utama.	Penyaluran kredit perbankan dipengaruhi secara simultan oleh kinerja CAR, NPL, dan LDR bank.	Erisandi (2020)
9	<i>The Impact of Interest Rate on Mortgage Lending</i>	Sama-sama membahas kredit perumahan (KPR)	Meneliti transmisi suku bunga secara langsung ke konsumen, tidak melihat efisiensi biaya dana (<i>Cost of Fund</i>) di sisi internal bank.	Perubahan tingkat suku bunga pasar memiliki pengaruh negatif yang kuat terhadap pertumbuhan permintaan KPR.	Green & Wachter (2019)
10	Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penyaluran Kredit	Sama-sama mengkaji determinan yang memengaruhi ekspansi volume kredit perbankan.	Menggunakan kombinasi variabel makroekonomi, serta tidak menyertakan pengujian terhadap variabel <i>Cost of Fund</i> .	Aktivitas kredit dipengaruhi oleh kombinasi faktor internal kinerja bank dan kondisi siklus makroekonomi.	Panuntun & Sutrisno (2018)

Berdasarkan hasil kajian komprehensif terhadap berbagai penelitian terdahulu, dapat disimpulkan bahwa *Cost of Fund* merupakan salah satu faktor internal paling fundamental yang memengaruhi performa ekspansi kredit perbankan, khususnya dalam memformulasi volume penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Secara teoritis, efisiensi biaya dana memiliki keterkaitan kausalitas langsung dengan struktur penentuan suku bunga kredit. Oleh karena itu, fluktuasi *Cost of Fund* secara otomatis akan memengaruhi kebijakan bank dalam menyalurkan kreditnya. Temuan empiris dari Naiborhu dan Ulfa (2023) membuktikan bahwa *Cost of Fund* memiliki pengaruh signifikan terhadap volume kredit. Hasil tersebut konsisten dengan studi lembaga internasional seperti *International Monetary Fund* (2023) dan *World Bank* (2021) yang menegaskan bahwa peningkatan biaya pendanaan (*funding cost*) memiliki kecenderungan kuat dalam menekan volume ekspansi kredit. Selain itu, *European Central Bank* (2021) juga menemukan bahwa dinamika biaya pendanaan mendikte perilaku penawaran kredit bank di pasar keuangan.

Namun demikian, pola hubungan antara *Cost of Fund* terhadap penyaluran kredit tidak selalu menunjukkan hasil yang linear atau konsisten pada setiap kondisi makro. Beberapa peneliti berargumen bahwa ekspansi kredit tidak hanya sensitif terhadap komponen biaya dana riil semata, melainkan juga dipengaruhi oleh konvergensi faktor internal bank dan dinamika pasar lainnya. Penelitian oleh Erisandi (2020) serta Panuntun dan Sutrisno (2018) mengindikasikan bahwa indikator kinerja seperti *Capital Adequacy Ratio* (CAR), *Non-Performing Loan* (NPL), dan *Loan to Deposit Ratio* (LDR) turut berkontribusi terhadap kebijakan

penyaluran dana bank. Argumentasi tersebut diperkuat oleh temuan Wulandari dan Hidayat (2021) serta Sari dan Prasetyo (2022) yang menekankan bahwa aspek likuiditas, volume Dana Pihak Ketiga (DPK), dan pergerakan suku bunga acuan pasar memegang peranan penting dalam menentukan agresivitas penyaluran kredit industri perbankan.

Di sisi lain, literatur empiris yang secara khusus membahas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sejauh ini masih relatif terbatas dan sangat jarang mengaitkannya secara langsung dengan variabel *Cost of Fund*. Riset yang dilakukan oleh Herman et al. (2022) lebih menitikberatkan lokus analisisnya pada aspek kualitatif kelayakan pembiayaan nasabah KPR. Sementara itu, studi oleh Green dan Wachter (2019) mendemonstrasikan bahwa tingkat suku bunga pasar memiliki pengaruh negatif yang kuat terhadap permintaan kredit perumahan (*mortgage lending*). Fenomena literatur ini mengindikasikan bahwa dalam ranah penelitian kredit perumahan, variabel suku bunga konsumen jauh lebih dominan digunakan dibandingkan variabel *Cost of Fund* di sisi hulu (*supply-side*), padahal secara struktur pembentukan harga kredit, biaya dana riil merupakan komponen utama pembentuk suku bunga tersebut.

Berdasarkan penelusuran literatur di atas, ditemukan sebuah kesenjangan penelitian (*research gap*) yang nyata. Pertama, belum banyak penelitian yang secara spesifik menguji bagaimana pengaruh transmisi *Cost of Fund*, terutama yang berbasis pada totalitas dana berbunga (*interest-bearing liabilities*) terhadap volume penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Kedua, belum ada pengujian yang mengambil objek empiris khusus pada bank yang memiliki model bisnis tunggal

(*monoline*) dengan fokus utama di sektor perumahan nasional seperti PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Ketiga, sebagian besar studi terdahulu cenderung mengabaikan karakteristik unik KPR sebagai kredit jangka panjang yang mendapatkan intervensi kebijakan subsidi dari pemerintah (seperti skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan/FLPP). Berlandaskan pada *research gap* tersebut, penelitian ini dilakukan untuk menguji secara empiris "Pengaruh *Cost of Fund* terhadap Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Periode 2015–2025" guna memperoleh bukti empiris yang lebih spesifik dan kontekstual.

2.2 Kerangka Pemikiran

Dalam sistem keuangan, bank berperan sebagai lembaga intermediasi yang berfungsi menghimpun dana dari pihak surplus (*deposan/investor*) dan menyalurkannya kembali kepada pihak defisit (*debitur*) dalam bentuk kredit. Berdasarkan *Financial Intermediation Theory*, efisiensi dan kapasitas bank dalam menyalurkan kredit sangat dipengaruhi oleh tata kelola pos pasiva serta besarnya beban biaya yang timbul dari aktivitas penghimpunan dana tersebut, yang diukur melalui rasio *Cost of Fund*. Dalam penelitian ini, *Cost of Fund* dihitung secara komprehensif dengan membandingkan total beban bunga terhadap keseluruhan dana berbunga (*interest-bearing liabilities*) yang mencakup Dana Pihak Ketiga (DPK), simpanan bank lain, pinjaman yang diterima, surat berharga yang diterbitkan, serta pinjaman subordinasi.

Cost of Fund merupakan komponen hulu (*supply-side*) paling utama dalam struktur biaya bank yang mendikte kebijakan penetapan harga produk aktif.

Berdasarkan *Loan Pricing Theory*, tingkat suku bunga kredit yang dibebankan kepada nasabah dikonstruksikan dari penjumlahan beberapa komponen dasar, yaitu biaya dana (*cost of fund*), biaya operasional (*overhead cost*), premi risiko (*risk premium*), dan target margin keuntungan (*profit margin*). Oleh karena itu, setiap terjadi fluktuasi pada nilai *Cost of Fund*, manajemen bank akan melakukan penyesuaian terhadap tingkat suku bunga kredit yang ditawarkan kepada pasar.

Mekanisme transmisi pengaruh *Cost of Fund* terhadap volume penyaluran kredit secara teoritis berjalan melalui dua jalur utama:

- 1) Jalur Langsung (*Supply-Side Mechanism*): Peningkatan *Cost of Fund* secara langsung meningkatkan beban operasional bank dan menggerus *Net Interest Margin* (NIM). Kondisi ini memaksa manajemen bank melakukan pengetatan seleksi risiko (*credit rationing*) dan bersikap lebih konservatif dalam menyalurkan kredit demi menjaga profitabilitas serta kualitas aset produktif.
- 2) Jalur Tidak Langsung (*Demand-Side Mechanism*): Peningkatan *Cost of Fund* akan ditransmisikan oleh bank dalam bentuk kenaikan suku bunga kredit. Berdasarkan *Credit Demand Theory*, kenaikan suku bunga ini akan direspons secara negatif oleh pasar karena memperberat beban angsuran bulanan, sehingga menurunkan minat masyarakat untuk mengajukan kredit baru. Sebaliknya, penurunan CoF akan melonggarkan struktur biaya bank, memberikan ruang untuk menurunkan suku bunga kredit, dan memacu ekspansi penyaluran kredit.

Dalam konteks Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, pengaruh *Cost of Fund* memiliki karakteristik yang jauh

lebih sensitif dan kompleks. Hal ini disebabkan oleh sifat produk KPR yang merupakan kredit konsumtif jangka panjang (tenor 10 hingga 25 tahun) dengan plafon pinjaman yang relatif besar. Keterkaitan erat ini didukung oleh Naiborhu dan Ulfa (2023) yang membuktikan pengaruh signifikan CoF terhadap volume kredit, serta selaras dengan studi makro oleh *International Monetary Fund* (2023), *World Bank* (2021), dan *European Central Bank* (2021). Sensitivitas sektor perumahan terhadap pergerakan suku bunga yang dipicu oleh CoF ini juga dipertegas oleh temuan Green dan Wachter (2019).

Namun demikian, peneliti memandang bahwa hubungan antara *Cost of Fund* dan penyaluran KPR pada Bank BTN tidak selalu bersifat linear dan proporsional. Terdapat konvergensi faktor internal perbankan seperti kecukupan modal atau *Capital Adequacy Ratio* (CAR), pengelolaan risiko macet atau *Non-Performing Loan* (NPL), dan tingkat likuiditas atau *Loan to Deposit Ratio* (LDR) yang ikut menentukan kapasitas penyaluran kredit bank (Erisandi, 2020; Panuntun & Sutrisno, 2018; Sari & Prasetyo, 2022). Lebih dari itu, sebagai bank yang mendapatkan penugasan khusus dari pemerintah, ekspansi KPR di Bank BTN juga sangat dipengaruhi oleh kebijakan eksternal seperti kuota subsidi Fasilitas Likuiditas Pembiayaan (FLPP).

Oleh karena itu, dalam penelitian ini *Cost of Fund* diposisikan sebagai variabel utama yang memiliki pengaruh terhadap penyaluran KPR melalui mekanisme suku bunga kredit. Secara teoritis, hubungan antara *Cost of Fund* dan penyaluran KPR bersifat negatif, di mana peningkatan biaya dana cenderung menurunkan penyaluran kredit. Namun, dalam konteks PT Bank Tabungan Negara

(Persero) Tbk sebagai bank penugasan pemerintah, pengaruh tersebut diduga tidak sepenuhnya dominan karena adanya intervensi kebijakan subsidi serta faktor internal perbankan lainnya.

Berdasarkan pada pemikiran tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menguji secara empiris pengaruh *Cost of Fund* terhadap penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk periode 2015–2025.

Fenomena & Research Gap

Terjadinya fluktuasi *Cost of Fund* dan penyaluran KPR pada BTN menunjukkan hubungan yang tidak selalu konsisten. Secara teoritis, penurunan *Cost of Fund* seharusnya mendorong peningkatan penyaluran kredit melalui penurunan suku bunga, namun secara empiris kondisi tersebut tidak selalu terjadi secara proporsional. Selain itu, hasil penelitian terdahulu menunjukkan adanya perbedaan temuan mengenai pengaruh *Cost of Fund* terhadap penyaluran kredit, sehingga menimbulkan



Grand Theory

Financial Intermediation Theory menyatakan bahwa bank berfungsi sebagai lembaga intermediasi yang menghimpun dana dan menyalurkannya dalam bentuk kredit, di mana efektivitas penyaluran kredit dipengaruhi oleh pengelolaan dana dan *Cost of Fund* (Mishkin, 2019).

Loan Pricing Theory menyatakan bahwa suku bunga kredit ditentukan oleh *Cost of Fund*, biaya operasional, risiko, dan margin keuntungan, sehingga perubahan *Cost of Fund* akan memengaruhi penyaluran kredit (Choudhry, 2022).



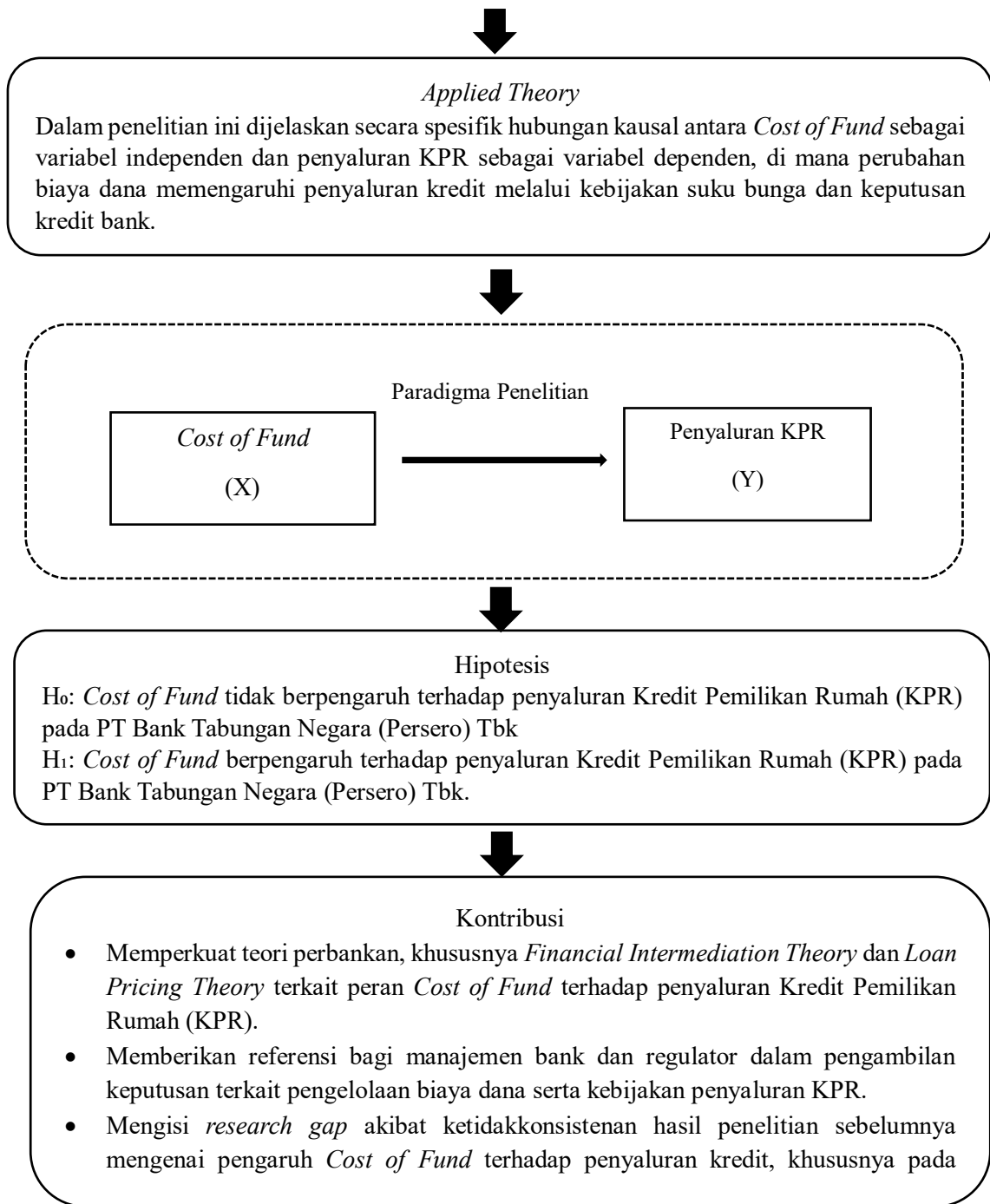
Middle Theory

Teori Permintaan Kredit (*Credit Demand Theory*) menyatakan bahwa permintaan kredit dipengaruhi oleh suku bunga sebagai biaya pinjaman, di mana kenaikan suku bunga menurunkan permintaan kredit dan sebaliknya (International Monetary Fund, 2023; World Bank, 2021).

Teori Intervensi Pemerintah (Subsidi Perumahan) menyatakan bahwa kebijakan subsidi dapat menurunkan beban bunga debitur sehingga meningkatkan akses kredit, sehingga pengaruh *Cost of Fund* tidak selalu dominan.

Perspektif Risiko dan Likuiditas Perbankan menyatakan bahwa penyaluran kredit dipengaruhi oleh kondisi internal bank seperti likuiditas, risiko kredit, dan kecukupan modal (European Central Bank, 2021; Sari & Prasetyo, 2022).

Teori Kredit Perumahan (*Mortgage Lending Theory*) menyatakan bahwa suku bunga berpengaruh signifikan terhadap permintaan KPR, di mana kenaikan suku bunga akan menurunkan permintaan kredit perumahan (Green & Wachter, 2019).



Gambar 2.1

Kerangka Pemikiran

2.3 Hipotesis

Berdasarkan kerangka pemikiran yang telah diuraikan, penelitian ini merumuskan hipotesis sebagai berikut:

H₁: *Cost of Fund* berpengaruh negatif dan signifikan terhadap penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.

Hipotesis ini didasarkan pada *Financial Intermediation Theory* dan *Loan Pricing Theory* yang menempatkan *Cost of Fund* sebagai dasar utama penentuan harga kredit. Dalam fungsi intermediasi, seluruh beban biaya dari pengelolaan total dana berbunga (*interest-bearing liabilities*) wajib ditutup melalui pendapatan bunga dari penyaluran aset produktif bank.

Secara teoritis, kenaikan *Cost of Fund* akan mempersempit margin keuntungan dan memaksa bank menaikkan suku bunga kredit. Kenaikan suku bunga ini direspons negatif oleh pasar karena memperberat angsuran, sehingga menekan volume permintaan dan realisasi penyaluran KPR. Sebaliknya, penurunan CoF melonggarkan struktur biaya pasiva bank, memberikan ruang untuk menetapkan suku bunga kompetitif, serta memacu ekspansi penyaluran KPR.

Meskipun hubungan ini dapat dimoderasi oleh faktor eksternal seperti kuota subsidi FLPP, tingkat likuiditas, dan risiko internal, pengujian statistik dalam penelitian ini tetap ditujukan untuk mengukur signifikansi arah serta besarnya kontribusi perubahan *Cost of Fund* terhadap fluktuasi nominal penyaluran KPR Bank BTN periode 2015–2025.