

## **BAB II**

### **KAJIAN PUSTAKA, KERANGKA PEMIKIRAN DAN HIPOTESIS**

#### **2.1 Kajian Pustaka**

##### **2.1.1 Pengertian Kredit**

Pengertian kredit menurut Undang-Undang Perbankan No. 10 Tahun 1988 “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Sedangkan pengertian kredit menurut Widayati (2019) Kata kredit berasal dari bahasa Romawi yaitu “credere” yang artinya percaya, kredit dapat diartikan juga sebagai pemberian prestasi (misalnya uang, barang) dengan balas prestasi (kontraprestasi) yang akan terjadi pada waktu yang akan datang”.

Menurut Dewi (2013:93) kredit dalam pengertian umum merupakan kepercayaan atas kemampuan pihak debitur (penerima kredit) untuk membayar sejumlah uang pada masa yang akan datang.

Menurut Prandikafa (2016) secara etimologi, kata kredit berasal dari bahasa latin yaitu “credete” yang berarti percaya, atau “to believe” atau “to trust”. Jadi dasar pemikiran pemberian kredit pada dasarnya berlandaskan kepercayaan. Dilihat dari sudut pandang ekonomi, kredit diartikan sebagai penundaan pembayaran. Maksudnya pengertian pengembalian atas penerimaan uang atau suatu barang yang tidak dilakukan secara bersamaan pada saat penerimaannya, akan tetapi pengembaliannya dilakukan di masa yang akan datang.

Dari beberapa pengertian kredit diatas dapat disimpulkan bahwa kredit merupakan suatu kepercayaan yang diberikan oleh satu pihak kepada pihak lainnya yang dapat berupa uang atau tagihan yang nilainya diukur dengan uang berdasarkan persetujuan atau kesepakatan yang dibuat oleh kedua belah pihak tersebut yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu.

### **2.1.2 Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)**

Menurut Bank Indonesia, “KPR adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah.”

Menurut Puspita (2018), KPR merupakan salah satu produk perbankan yang disediakan bagi debitur untuk pembiayaan perumahan. Perumahan disini bukan dalam arti rumah tempat tinggal pada umumnya, tetapi meliputi ruang untuk membuka usaha seperti rumah toko (ruko) dan rumah kantor (rukan), serta apartemen mewah dan rumah susun. Melalui pembiayaan KPR, kita tidak harus menyediakannya seharga rumah. Cukup memiliki uang muka tertentu, dan rumah idaman pun menjadi milik kita. Kita bisa leluasan menempatnya karena meski masih mengangsur rumah itu sudah menjadi rumah kita sendiri.

Menurut Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dalam website nya <https://sikapiuangmu.ojk.go.id> menjelaskan bahwa ada 2 jenis KPR, diantaranya :

#### **1. KPR Subsidi**

KPR Subsidi merupakan suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat yang mempunyai penghasilan menengah kebawah, hal ini guna untuk memenuhi kebutuhan memiliki rumah atau perbaikan rumah. Adapun

bentuk dari subsidi tersebut telah diatur sendiri oleh pemerintah, sehingga tidak semua masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini.

## 2. KPR Non Subsidi

KPR Non Subsidi adalah KPR yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat tanpa adanya campur tangan pemerintah. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan.

### 2.1.3 Pengertian Suku Bunga Kredit

Modal merupakan perpindahan dana dari masyarakat, unit bisnis dan pemerintah ke bank atau Lembaga keuangan lainnya. Dalam hal ini bank menjadi kreditur dalam perputaran dana. Dana yang telah di terima dari masyarakat akan digunakan untuk menyalurkan kembali kepada masyarakat yang kekurangan dana. Dalam hal ini masyarakat yang kekurangan dana mempunyai alternatif untuk meminjam dana dari bank. Begitupun sebaliknya, masyarakat yang kelebihan dana bisa menyimpan dana nya ke bank atau lembaga keuangan lainnya. Masyarakat yang meminjam dana akan dibebankan bunga sebagai harga dana yang dipinjam. Jadi tingkat bunga adalah harga dari pinjaman.

Menurut Moh. Sofyan (2016) tingkat bunga atau yang disebut dengan bunga bank dapat diartikan sebagai balas jasa yang diberikan oleh bank yang berdasarkan prinsip konvensional kepada nasabah yang membeli atau menjual produknya. Bunga juga dapat diartikan sebagai harga yang harus dibayar kepada nasabah yang memiliki simpanan dengan yang harus dibayar oleh nasabah yang memperoleh pinjaman kepada bank.

Menurut Sunariyah (2014:80), suku bunga adalah harga dari pinjaman. Suku bunga tersebut dinyatakan dalam persentase pokok per unit waktu. Bunga merupakan suatu ukuran harga daya yang digunakan oleh debitur yang nantinya harus dibayarkan kepada kreditur.

Berdasarkan definisi diatas, dapat disimpulkan bahwa tingkat suku bunga adalah balas jasa yang harus dibayar dari pemakaian uang untuk jangka waktu tertentu. Suku bunga pada Bank Mandiri yang digunakan untuk penyaluran kredit kepada nasabah disebut Suku Bunga Dasar Kredit (SBDK).

### **2.1.3 Pengertian Pendapatan Bunga Kredit**

Pendapatan adalah salah satu aktiva lancar yang penting untuk perusahaan industri, perdagangan maupun bank. Secara umum, pendapatan adalah penghasilan yang timbul selama aktivitas normal entitas dan dikenal dengan bermacam – macam sebutan yang berbeda seperti penjualan, penghasilan jasa (fees), bunga, dividen, dan royalti. Pendapatan yang diterima oleh bank terdiri dari pendapatan operasional dan non operasional. Pendapatan operasional diperoleh bank dalam menjalankan kegiatan operasionalnya yaitu pemberian kredit dimana pendapatan yang diperoleh berupa bunga, provisi, dan komisi.

Menurut IAI (Ikatan Akuntansi Indonesia) (PSAK No.23:2010) mendefinisikan bunga adalah pembebanan untuk penggunaan kas atau setara dengan kas atau jumlah terutang kepada entitas. Dari pengertian tersebut dapat ditarik satu definisi yaitu, pendapatan bunga kredit adalah pendapatan yang berasal dari pembebanan untuk penggunaan kas atau setara kas atau jumlah terutang kepada

bank, yang berbentuk imbalan yang dibayarkan debitur atas kredit yang diterimanya.

Sedangkan menurut Yasin Setiawan pada website [www.siaksoft.net](http://www.siaksoft.net) “Pendapatan/*revenue* merupakan penambahan kotor atas modal modal satu perusahaan dan yang termasuk di dalam revenue pada umumnya adalah penjualan suatu produk baik produk barang maupun produk jasa.”

Dari beberapa pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa pendapatan merupakan hasil yang diperoleh dari kegiatan usaha bank atas dana perusahaan yang mengendap di bank untuk periode tertentu yang berasal dari penjualan suatu produk baik produk barang maupun produk jasa yang diberikan oleh bank tersebut.

### 2.1.5 Penelitian Terdahulu

Sebelum penulis melakukan penelitian, penulis mempelajari dan membaca penelitian terdahulu yang dilakukan oleh peneliti terdahulu. Untuk menjaga keaslian penelitian, maka dapat dibandingkan dengan penelitian-penelitian terdahulu yang berkaitan dengan variable penelitian ini, yaitu sebagai berikut :

**Tabel 2. 1**  
**Penelitian Terdahulu**

No	Judul Penelitian/Judul Referensi	Hasil Penelitian	Persamaan	Perbedaan
1	Analisis Pengaruh Tingkat Suku Bunga Kredit Pemilikan Rumah Terhadap Jumlah Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) TBK. Kantor Cabang Pamanukan.  Oleh: Wati Aris Astuti, Novi Nurmala Dewi (2017) Vol.15 No.1	Adanya pengaruh antara tingkat suku bunga KPR terhadap jumlah pengajuan KPR pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pamanukan. Semakin tinggi suku bunga maka akan menyebabkan jumlah pengajuan KPR mengalami penurunan	Variabel Independent: Tingkat suku bunga KPR.	Variabel Dependent: pendapatan bunga kredit. Tempat penelitian: PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk.

2	<p>Analisis Kredit Pemilikan Rumah Terhadap Pendapatan Bunga Pada PT. Bank Tabungan Negara (Perseo) Tbk. Cabang Makassar. Oleh: Muzakkar, (2016) Vol.2 No.6</p>	<p>Hasil penelitian menunjukkan berdasarkan Analisis rasio keuangan menunjukkan adanya koneksi Kredit pemilikan Rumah. Semakin banyak penyaluran KPR maka semakin banyak pula kenaikan suku bunga produktif</p>	<p>Variabel dependent: Pendapatan bunga.</p>	<p>Variabel Independent: Tingkat Suku Bunga KPR. Tempat Penelitian: PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk.</p>
3	<p>Pengaruh Tingkat Suku Bunga KPR Terhadap Jumlah Debitur Pada Pembelian Rumah KPR (Studi Kasus Pada Bank BTN Cabang Kendari). Oleh: Andi Nurhidayat, Makmur Kambolong, Candra Puspita Ningtyas (2020) Vol.5 No.1</p>	<p>Hasil dari penelitian ini menunjukan bahwa tingkat suku bunga yang di tawarkan bank BTN berpengaruh signifikan terhadap jumlah debitur atau nasabah dalam melakukan pengajuan KPR. Hal tersebut dapat di lihat pada distribusi nilai bahwa <math>t_{hitung}</math> sebesar <math>9,448 &gt; 1,677</math> <math>t_{tabel}</math> artinya <math>H_0</math> di tolak dan <math>H_1</math> diterima</p>	<p>Variabel Independent: Tingkat suku bunga KPR.</p>	<p>Variabel Dependent: pendapatan bunga kredit. Tempat penelitian: PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk.</p>

4	<p>Pengaruh Pendapatan Bunga Kredit Terhadap Profitabilitas Pada Perusahaan Jasa Sektor Keuangan Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia.</p> <p>Oleh: Muhammad Ridwan (2018).</p>	<p>Hasil persamaan regresi <math>Y = -6.468 + 0.629 X</math> menunjukkan bahwa pendapatan bunga kredit berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas dengan tingkat signifikansi <math>&lt;0,05</math>. Korelasi antara pendapatan bunga kredit dan profitabilitas diperoleh koefisien <math>r = 0,608</math> berada pada interval <math>(0,60-0,799)</math> dalam kategori kuat. Hasil uji-t menunjukkan nilai signifikansi <math>0,000 &lt; \alpha = 0,05</math> sehingga dapat disimpulkan bahwa pendapatan bunga kredit berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas dan hipotesis diterima.</p>	<p>Variabel dependent: Pendapatan bunga Kredit</p>	<p>Variabel Independent: Tingkat Suku Bunga KPR. Tempat Penelitian: PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk.</p>
---	---	---	--	---

5	<p>Analisis Suku Bunga KPR: Acuan dan Faktor Penentunya Berdasarkan Jenis Bank.</p> <p>Oleh: Heru Dwi Prasetya (2014)</p>	<p>Dalam pengujian tingkat sensitifitas didapatkan hasil bahwa BI rate, inflasi, suku bunga deposito dan dana pihak ketiga relatif kurang sensitif terhadap suku bunga KPR dari tiap bank baik bank pemerintah, bank swasta nasional, bank campuran maupun bank asing. Hal ini dapat disebabkan karena rumah merupakan termasuk kebutuhan primer sehingga dengan tingkat bunga berapapun masyarakat tetap membutuhkan rumah.</p>	<p>Variabel Independent: Suku Bunga KPR.</p>	<p>Tempat penelitian: PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk.</p>
---	---	--	--	---

## 2.2 Kerangka Pemikiran

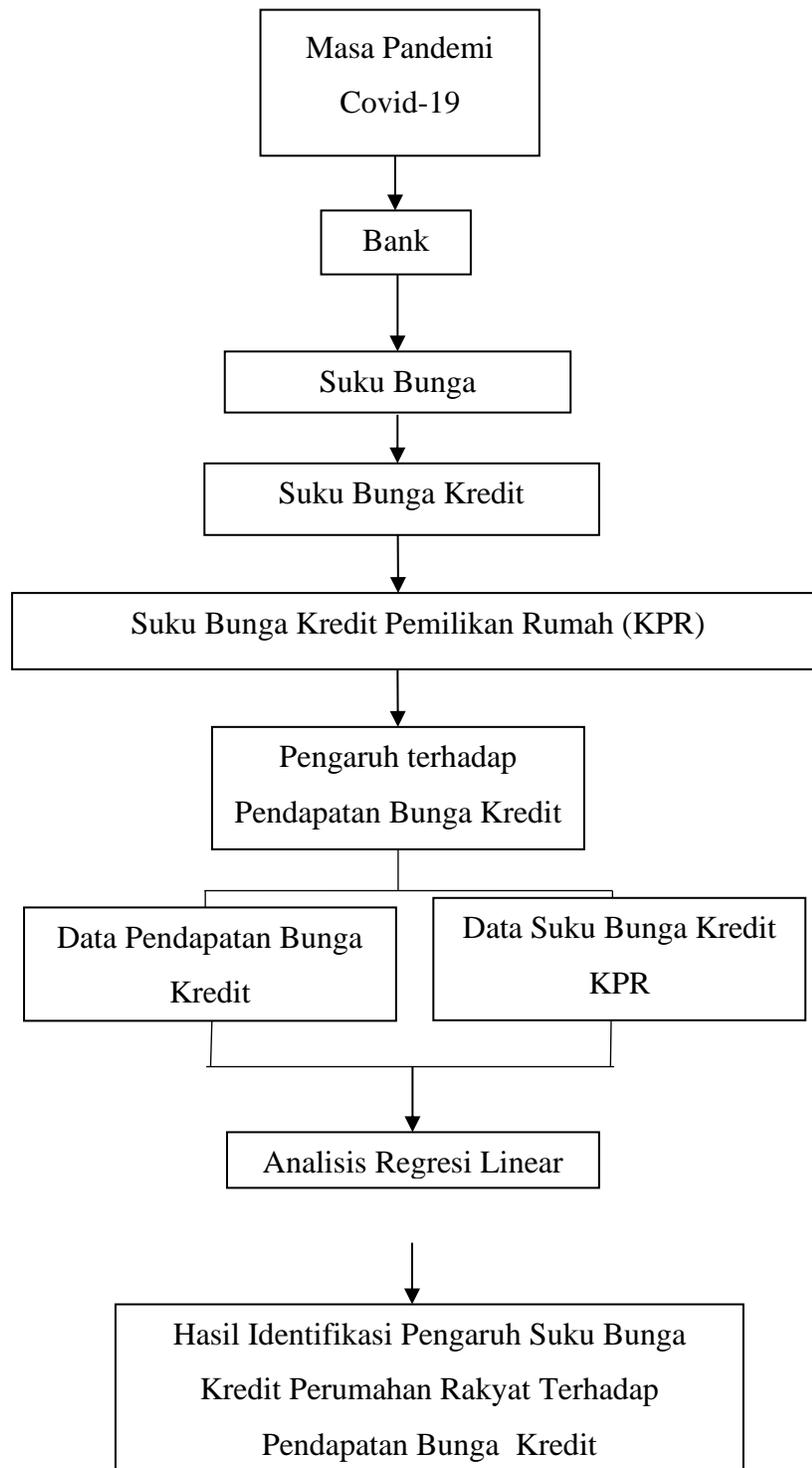
### 2.2.1 Hubungan Suku Bunga Kredit KPR dengan Pendapatan Bunga Kredit

Kegiatan perbankan tidak bisa dipisahkan dari faktor suku bunga sebagai salah satu variabel kunci dalam perekonomian dan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dengan cara membantu menyediakan kekurangan dana guna memiliki rumah yang layak huni sesuai dengan kemampuan masing-masing.

Menurut Rozali (2013) dkk didalam penelitiannya menjelaskan bahwa pendapatan bunga dari kredit merupakan pendapatan terbesar bagi bank. Selain bunga kredit yang pada dasarnya harus dibayar oleh debitur, bank juga dapat menerima bunga lainnya yaitu bunga cerukan. Bunga cerukan merupakan imbalan tambahan yang dikenakan pada debitur jika debitur menggunakan dana kredit melebihi plafon yang disetujui. Pendapatan lainnya dari kredit yaitu provisi dan komisi serta fee, yang merupakan pendapatan yang melekat pada pemberian kredit.

Sesungguhnya keuntungan utama dari bisnis perbankan adalah bagaimana mengelola dan menentukan bunga pinjaman secara fleksibel sehingga menghasilkan laba yang maksimal. Oleh karena itu baik faktor-faktor sumber dana maupun alokasi dana memegang peranan yang sama pentingnya di dunia perbankan. Penentuan bunga sumber dana akan sangat berpengaruh terhadap bunga alokasi dana yang akan dibebankan. Namun dalam kondisi tertentu misalnya kesulitan dana maka dapat terjadi sebaliknya yaitu suku bunga simpanan lebih tinggi dari bunga pinjaman. Setiap kali melakukan transaksi bank selalu ingin memperoleh laba yang maksimal. Penentuan ini ditentukan oleh beberapa pertimbangan penting, mengingat penentuan besarnya laba sangat mempengaruhi besarnya bunga kredit. Dalam hal ini biasanya bank disamping melihat kondisi pesaing juga melihat kondisi nasabah apakah nasabah utama atau bukan dan juga melihat sektor-sektor yang dibiayai.

Berikut gambaran kerangka pemikiran pada penelitian ini :



**Gambar 2. 1 Kerangka Berfikir**

### **2.3 Hipotesis**

Dengan mengacu pada permasalahan pokok dan teori yang sudah dikemukakan, maka penulis menentukan ada dua hipotesa yang diangkat sebagai berikut :

H0 : Suku bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tidak berpengaruh terhadap pendapatan bunga kredit pada PT. Bank Mandiri

H1 : Suku bunga kredit pemilikan rumah berpengaruh terhadap pendapatan bunga kredit pada PT . Bank Mandiri.