

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Pustaka

2.1.1 Tinjauan Mengenai Bank

2.1.1.1 Pengertian Bank

Menurut Undang-undang No.7 tahun 1992 tentang perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No.10 tahun 1998 :

“Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”.

Sedangkan menurut Kasmir (2012:3) secara sederhana, bank dapat diartikan sebagai lembaga keuangan yang kegiatan usahanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali dana tersebut ke masyarakat serta memberikan jasa-jasa bank lainnya.

Menurut Dendiwijaya (2009:14), bank adalah salah satu badan usaha yang bertujuan untuk memuaskan kebutuhan kredit, baik dengan alat-alat pembayaran sendiri atau dengan uang yang diperoleh dari orang lain, maupun dengan jalan mengedarkan alat-alat penukaran baru berupa uang giral.

Berdasarkan pengertian bank termaksud diatas maka dapat disimpulkan bahwa bank merupakan sebuah badan usaha intermediasi atau perantara keuangan diantara dua pihak, yakni pihak yang kelebihan dana dan pihak yang kekurangan dana, bagi pihak yang kelebihan dana dapat menggunakan keberadaan bank sebagai lembaga keuangan yang terpercaya untuk menyimpan uangnya, dengan tujuan memperoleh pendapatan bunga. Sedangkan bagi pihak yang kekurangan

dana mereka dapat menggunakan jasa bank sebagai akses untuk mendapatkan dana dengan bentuk kredit yang dapat membantu mereka dalam memenuhi kebutuhannya, baik untuk keperluan konsumsi maupun untuk keperluan produksi, sehingga hal ini dapat meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

2.1.1.2 Asas, Tujuan, dan Fungsi Bank

Dalam Pasal 2, 3, dan 4 Undang-undang No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 10 tahun 1998, dinyatakan asas, fungsi, dan tujuan perbankan sebagai berikut :

1. Asas

Perbankan Indonesia dalam melaksanakan kegiatan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian.

2. Fungsi

Fungsi utama perbankan adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat.

Menurut Susilo (2006:6) fungsi khusus lain perbankan adalah :

1) *Agent of trust*

Merupakan lembaga yang landasannya adalah kepercayaan, baik dalam menghimpun dana ataupun dalam penyaluran dana. Masyarakat percaya bahwa uangnya tidak akan disalahgunakan oleh bank, begitu pula sebaliknya pihak bank percaya bahwa debitur tidak akan menyalahgunakan pinjamannya dan mempunyai niat baik untuk mengembalikan pinjaman beserta kewajiban lainnya pada saat jatuh tempo.

2) *Agent of development*

Kegiatan bank berupa menghimpun dan menyalurkan dana merupakan hal yang sangat diperlukan bagi lancarnya perekonomian di sektor riil. Kegiatan bank tersebut memungkinkan masyarakat untuk melakukan investasi, kegiatan distribusi serta kegiatan konsumsi barang dan jasa, mengingat kegiatan tersebut tidak dapat dilepaskan dari adanya penggunaan uang. Kelancaran kegiatan investasi-distribusi-konsumsi ini tidak lain adalah kegiatan pembangunan perekonomian masyarakat.

3) *Agent of service*

Bank merupakan lembaga yang memobilisasi dana untuk pembangunan ekonomi. Bank memberikan jasa perbankan yang lain kepada masyarakat. Jasa tersebut antara lain berupa jasa pengiriman uang penitipan surat berharga, pemberian jaminan bank dan penyelesaian tagihan.

3. Tujuan

Perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan rakyat kesejahteraan banyak.

Sebagai lembaga kepercayaan, bank dituntut untuk selalu memperhatikan dan mengutamakan kepentingan masyarakat disamping kepentingan bank itu sendiri dalam mengembangkan usahanya. Bank juga harus bermanfaat bagi pembangunan ekonomi nasional sesuai dengan fungsinya sebagai *agent of development* dalam rangka mewujudkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas.

2.1.1.3 Jenis-Jenis Bank

Menurut Undang-Undang No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan, sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 10 Tahun 1998 bahwa bank di Indonesia dibedakan menjadi :

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

Menurut Ismail (2011:13), bank di Indonesia dikelompokkan beberapa jenis sesuai dengan fungsi, kepemilikan, status, penetapan harga, dan tingkatannya.

1. Jenis Bank ditinjau dari fungsinya :

- 1) Bank Sentral

Bank sentral merupakan bank yang berfungsi sebagai pengatur bank yang ada dalam suatu negara.

- 2) Bank Umum

Bank umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

- 3) Bank Perkreditan Rakyat (BPR)

Bank Perkreditan Rakyat (BPR) adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah

yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

2. Jenis Bank ditinjau dari segi kepemilikannya :

1) Bank Milik Pemerintah

Bank milik pemerintah adalah bank yang didirikan oleh pemerintah dan kepemilikan sahamnya adalah milik pemerintah. Bank milik pemerintah dibedakan menjadi bank pemerintah pusat dan pemerintah daerah.

2) Bank Milik Swasta Nasional

Bank milik swasta nasional yaitu bank yang didirikan oleh swasta baik individu, maupun lembaga, sehingga seluruh keuntungan akan dinikmati oleh swasta begitu juga apabila terjadi kerugian maka akan ditanggung oleh swasta pula.

3) Bank Milik Koperasi

Bank milik koperasi yaitu bank yang didirikan oleh perusahaan yang berbadan hukum koperasi, dan seluruh modalnya milik koperasi.

4) Bank Milik Asing

Bank milik asing merupakan bank yang didirikan oleh pemerintah asing maupun oleh swasta asing. Seluruh modalnya dimiliki oleh pemerintah asing atau swasta asing, sehingga keuntungan maupun kerugiannya akan menjadi milik asing (luar negeri).

5) Bank Milik Campuran

Bank milik campuran yaitu bank yang kepemilikan sahamnya dimiliki oleh swasta asing dan nasional. Kepemilikan sahamnya mayoritas dimiliki oleh swasta nasional.

3. Jenis Bank ditinjau dari Segi Statusnya :

1) Bank Devisa

Bank devisa adalah bank yang memiliki izin atau wewenang untuk melakukan transaksi ke luar negeri atau transaksi yang berhubungan dengan mata uang asing. Adapun produk yang ditawarkan oleh bank devisa diantaranya adalah giro dan deposito valuta asing, *travelers cheque*, *letter of credit*, transfer ke dan dari luar negeri.

2) Bank Non Devisa

Bank *non* devisa adalah bank yang belum mempunyai izin untuk melakukan aktivitas transaksi ke luar negeri. Transaksi yang dilakukan oleh bank *non* devisa masih terbatas pada aktivitas atau transaksi dalam negeri saja.

4. Jenis Bank Ditinjau dari Segi Penentuan Harga :

1) Bank Konvensional

Bank konvensional merupakan bank yang dalam penentuan harganya menggunakan bunga sebagai balas jasa. Baik itu balas jasa yang diterima bank dari kegiatan penyaluran dana, maupun balas jasa yang dibayar oleh bank kepada masyarakat atas penghimpunan.

2) Bank Syariah

Bank syariah merupakan bank yang kegiatannya mengacu pada hukum Islam, dan dalam kegiatannya tidak membebankan bunga, maupun tidak membayar bunga kepada nasabah.

5. Jenis Bank ditinjau dari tingkatannya :

1) Kantor Pusat

Kantor pusat merupakan kantor bank yang menjadi pusat dari kantor cabang diseluruh wilayah negara, maupun yang ada dinegara lain. Tugas utama kantor pusat antara lain menyusun kebijakan operasional bank secara keseluruhan, membuat perencanaan strategis, dan melakukan pengawasan operasional diseluruh kantor cabang.

2) Kantor wilayah

Kantor wilayah merupakan perwakilan dari kantor pusat yang membawahi suatu wilayah tertentu.

3) Kantor Cabang Penuh

Kantor cabang penuh merupakan kantor cabang yang diberi kewenangan oleh kantor pusat atau wilayah untuk melakukan semua transaksi perbankan.

4) Kantor Cabang Pembantu

Kantor cabang pembantu berbeda dari kantor cabang penuh, kantor cabang pembantu hanya dapat melayani beberapa aktivitas perbankan.

5) Kantor Kas

Kantor kas merupakan kantor cabang paling kecil, karena aktivitas yang dapat dilakukan oleh kantor kas hanya meliputi transaksi yang terkait dengan tabungan baik setoran dan penarikan tunai, transaksi pembukaan giro, deposito, pelayanan transfer, kliring, dan inkaso, yang ditandatangani oleh kantor cabang penuh sebagai induknya.

2.1.1.5 Kegiatan Usaha Bank

2.1.1.5.1 Penghimpunan Dana Bank (*Funding*)

Menurut Kasmir (2012:33) kegiatan menghimpun dana merupakan membeli dana dari masyarakat. Kegiatan membeli dana dapat dilakukan dengan cara menawarkan berbagai jenis simpanan. Simpanan sering disebut dengan nama rekening atau *account*. Jenis-jenis simpanan yang ada dewasa ini adalah Simpanan Giro (*Demand Deposit*), Simpanan Tabungan (*Saving Deposit*), Simpanan Deposito (*Time Deposit*).

2.1.1.5.2 Penyaluran Dana Bank (*Lending*)

Menurut Kasmir (2012:35) menyalurkan dana (*lending*) merupakan kegiatan menjual dana yang berhasil dihimpun dari masyarakat. Penyaluran dana yang dilakukan oleh bank dilakukan melalui pemberian pinjaman yang dalam masyarakat lebih dikenal dengan nama kredit. Selain kredit penyaluran dana melalui penempatan dana, investasi, penyertaan modal, dan pembelian harta tetap.

2.1.1.6 Kegiatan Usaha Bank Umum Di Indonesia

Menurut Undang-undang No. 10 Tahun 1998 pasal 6 kegiatan usaha Bank Umum meliputi :

1. Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, tabungan, dan/atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu
2. Memberikan kredit
3. Menerbitkan surat pengakuan hutang

4. Membeli, menjual atau menjamin atas risiko sendiri maupun untuk kepentingan dan atas perintah nasabahnya :
 - 1) Surat-surat wesel termasuk wesel yang diakseptasi oleh bank yang masa berlakunya tidak lebih lama daripada kebiasaan dalam perdagangan surat-surat dimaksud
 - 2) Surat pengakuan hutang dan kertas dagang lainnya yang masa berlakunya tidak lebih lama dari kebiasaan dalam perdagangan surat-surat dimaksud
 - 3) Kertas perbendaharaan negara dan surat jaminan pemerintah
 - 4) Sertifikat Bank Indonesia (SBI)
 - 5) Obligasi
 - 6) Surat dagang berjangka waktu sampai dengan 1 (satu) tahun
 - 7) Instrumen surat berharga lain yang berjangka waktu sampai dengan 1 (satu) tahun
5. Memindahkan uang baik untuk kepentingan sendiri maupun untuk kepentingan nasabah.
6. Menempatkan dana, meminjam dana, atau meminjamkan dana kepada bank lain, baik dengan menggunakan surat, sarana telekomunikasi maupun dengan wesel unjuk, cek atau sarana lainnya.
7. Menerima pembayaran dari tagihan atas surat berharga dan melakukan perhitungan dengan antar pihak ketiga.
8. Menyediakan tempat untuk menyimpan barang dan surat berharga
9. Melakukan kegiatan penitipan untuk kepentingan pihak lain berdasarkan suatu kontrak.

10. Melakukan penempatan dana dari nasabah kepada nasabah lainnya dalam bentuk surat berharga yang tidak tercatat di bursa efek.
11. Melakukan kegiatan anjak piutang, usaha kartu kredit dan kegiatan wali amanat.
12. Menyediakan pembiayaan dan atau melakukan kegiatan lain berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia .
13. Melakukan kegiatan lain yang lazim dilakukan oleh bank sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-undang ini dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menurut Undang-undang No. 10 Tahun 1998 Pasal 7 Bank Umum dapat pula:

1. Melakukan kegiatan dalam valuta asing dengan memenuhi ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.
2. Melakukan kegiatan penyertaan modal pada bank atau perusahaan di bidang keuangan, seperti sewa guna usaha, modal ventura, perusahaan efek, asuransi serta lembaga kliring penyelesaian dan penyimpanan, dengan memenuhi ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.
3. Melakukan kegiatan penyertaan modal sementara untuk mengatasi akibat kegagalan kredit atau kegagalan pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, dengan syarat harus menarik kembali penyertaannya, dengan memenuhi ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

4. Bertindak sebagai pendiri dana pensiun dan pengurus pensiun sesuai dengan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan dana pensiun yang berlaku.

2.1.2 Tinjauan Mengenai Kredit

2.1.2.1 Pengertian Kredit dan Penyalurannya

Kebutuhan yang dimiliki manusia selalu meningkat, sedangkan kemampuan dan alat untuk memenuhinya sifatnya terbatas. Dalam rangka pemenuhan kebutuhan tersebut, seseorang dapat dibantu dimudahkan untuk memenuhinya yaitu dengan jalan dibantu dari aspek permodalannya dalam bentuk kredit.

Menurut Kasmir (2012:112) dalam bahasa Latin kredit disebut “*Credere*” yang artinya percaya. Selanjutnya menurut Undang-Undang No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 10 tahun 1998, yang mendefinisikan pengertian kredit adalah :

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga”.

Menurut Siamat (2005:165) menyatakan bahwa :

“Menyalurkan kredit merupakan kegiatan usaha yang mendominasi pengalokasian dana bank. Penggunaan dana untuk penyaluran kredit mencapai 70% - 80% dari *volume* usaha bank. Penyediaan kredit hanya dapat dilakukan apabila prospek yang akan dibiayai mempunyai prospek yang positif, sehingga pokok dan bunga pinjamannya dapat dikembalikan tepat waktu. Setiap tahapan dari proses pemberian kredit yang dilakukan berdasarkan atas asas - asas perkreditan yang sehat serta dapat menguntungkan bagi pihak bank”.

Kegiatan bank dalam meyalurkan kredit kepada nasabah diperlukan pendekatan alokasi dana bank dengan cara penempatan (alokasi) dana oleh suatu bank umum dengan mempertimbangkan sumber dana yang diperolehnya terdiri atas dua pendekatan yang dipilih oleh *eksekutif* bank yaitu :

1. *Pool of Funds Approach*

Penempatan alokasi dana bank dengan tidak memperhatikan hal-hal yang berkaitan dengan sumber dana seperti sifat, jangka waktu, dan tingkat harga perolehannya.

2. *Assets Allocation Approach*

Penempatan dana ke berbagai aktiva dengan mencocokkan masing-masing sumber dana terhadap jenis alokasi dana yang sesuai dengan sifat, jangka waktu dan tingkat harga perolehan sumber dana tersebut.

Jenis-jenis alokasi dana bank menurut Dendawijaya (2009:54) sebagai berikut :

1. *Primary Reserve* (Cadangan Primer)

Sumber utama bagi likuiditas bank terutama untuk menghadapi kemungkinan terjadinya penarikan oleh nasabah, baik berupa penarikan dana masyarakat yang disimpan pada bank tersebut maupun penarikan (pencairan) kredit sesuai dengan kesepakatan yang dibuat antara pihak bank dengan debitor kredit.

2. *Secondary Reserve* (Cadangan Sekunder)

Penempatan dana-dana kedalam *noncash liquid assets* (*asset likuid* yang bukan kas) yang dapat memberikan pendapatan kepada bank dan terdiri

atas surat-surat berharga paling *likuid* yang setiap saat dapat dijadikan uang tunai tanpa mengakibatkan kerugian pada bank.

3. *Loan Portofolio* (Kredit)

Prioritas ketiga di dalam alokasi dana bank adalah penyaluran kredit. Setelah bank mencukupi *Primary Reserve* (Cadangan Primer) serta kebutuhan *Secondary Reserve* (Cadangan Sekunder), bank baru dapat menentukan besarnya volume kredit yang akan diberikan.”

Menurut Taswan (2010:46), proses perkreditan dilakukan secara hati-hati oleh bank dengan maksud untuk mencapai sasaran dan tujuan pemberian kredit. Ketika bank menetapkan keputusan pemberian kredit maka sasaran yang hendak dicapai adalah aman, terarah, dan menghasilkan pendapatan. Aman dalam arti bahwa bank akan dapat menerima kembali nilai ekonomi yang telah diserahkan, terarah maksudnya adalah bahwa penggunaan kredit harus sesuai dengan perencanaan kredit yang telah ditetapkan, dan menghasilkan berarti pemberian kredit tersebut harus memberikan kontribusi pendapatan bagi bank, perusahaan debitur, dan masyarakat umumnya.

Sebelum penyaluran kredit diberikan, untuk meyakinkan bank bahwa nasabah benar-benar dapat dipercaya, maka bank akan terlebih dahulu mengadakan analisis kredit. Analisis kredit ini mencakup latar belakang nasabah atau perusahaan, prospek usahanya, jaminan yang diberikan serta faktor-faktor lainnya. Tujuan analisis ini adalah agar bank yakin bahwa kredit yang diberikan benar-benar aman.

Menurut Dendawijaya (2010:91) pengertian Analisis Kredit adalah:

“Analisis kredit atau penilaian kredit adalah suatu proses yang dimaksudkan untuk menganalisis atau menilai suatu permohonan kredit

yang diajukan oleh calon debitur kredit sehingga dapat memberikan keyakinan kepada pihak bank bahwa proyek yang akan dibiayai dengan kredit bank cukup layak”.

2.1.2.2 Unsur - Unsur Kredit

Adapun unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian suatu fasilitas kredit menurut Kasmir (2012:114) adalah sebagai berikut:

1. Kepercayaan

Merupakan suatu keyakinan bagi pemberi kredit bahwa kredit yang diberikan (baik berupa uang, barang atau jasa) benar-benar diterima kembali dimasa yang akan datang sesuai jangka waktu kredit. Kepercayaan ini diberikan oleh bank sebagai dasar utama yang melandasi mengapa suatu kredit berani dikucurkan. Oleh karena itu, sebelum kredit dikucurkan harus dilakukan penelitian dan penyelidikan tentang kondisi pemohon kredit sekarang dan masa lalu, untuk menilai kesungguhan dan etikat baik nasabah terhadap bank.

2. Kesepakatan

Disamping unsur percaya didalam kredit juga mengandung unsure kesepakatan antara si pemberi kredit dengan si penerima kredit. Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajiban masing-masing. Kesepakatan ini kemudian dituangkan dalam akad kredit dan ditandatangani kedua belah pihak sebelum kredit dikucurkan.

3. Jangka Waktu

Setiap kredit yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Jangka waktu tersebut bisa berbentuk jangka pendek (dibawah 1 tahun), jangka menengah (1 sampai 3 tahun), atau jangka panjang (diatas 3 tahun). Jangka waktu merupakan batas waktu pengembalian angsuran kredit yang sudah disepakati kedua belah pihak. Untuk kondisi tertentu jangka waktu ini dapat diperpanjang sesuai kebutuhan.

4. Risiko

Adanya suatu tenggang waktu, maka pengembalian kredit akan memungkinkan suatu risiko tidak tertagihnya atau macet pemberian suatu kredit. Semakin panjang suatu jangka waktu kredit, maka semakin besar risikonya, demikian pula sebaliknya. Risiko ini menjadi tanggungan bank, baik risiko yang disengaja oleh nasabah, maupun risiko yang tidak disengaja, misalnya karena bencana alam atau bangkrutnya usaha nasabah tanpa ada unsure kesengajaan lainnya, sehingga nasabah tidak mampu lagi melunasi kredit yang diperolehnya.

5. Balas Jasa

Bagi bank balas jasa merupakan keuntungan atau pendapatan atas pemberian suatu kredit. Dalam bank jenis konvensional balas jasa kita kenal dengan nama bunga. Di samping balas jasa dalam bentuk bunga bank juga membebankan kepada nasabah biaya administrasi kredit yang juga merupakan keuntungan bank. Bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah balas jasanya ditentukan dengan bagi hasil.

2.1.2.3 Manfaat Kredit

Menurut Ismail (2011:97), manfaat kredit dapat digolongkan sebagai berikut :

1. Manfaat kredit bagi Bank

- 1) Kredit yang diberikan bank kepada nasabah akan mendapatkan balas jasa berupa bunga.
- 2) Pendapatan bunga bank akan berpengaruh pada peningkatan profitabilitas bank. Hal ini dapat tercermin pada perolehan laba.
- 3) Pemberian kredit kepada nasabah se cara sinergi akan memasarkan produk lain seperti produk dana dan jasa.
- 4) Kegiatan kredit dapat mendorong peningkatan kemampuan pegawai untuk lebih memahami secara perinci aktivitas usaha para debitur di berbagai sektor usaha. Dengan demikian para pegawai menjadi terlatih dan mempunyai keahlian dalam beberapa usaha nasabah. Hal itu merupakan aset bagi bank.

2. Manfaat kredit bagi debitur

- 1) Meningkatkan usaha nasabah.
- 2) Biaya kredit bank (provinsi dan administrasi) pada umumnya murah.
- 3) Bank menawarkan berbagai jenis kredit sehingga debitur dapat memilih jenis kredit sesuai dengan tujuan penggunaannya.
- 4) Bank juga memberikan fasilitas lainnya kepada debitur sehingga debitur dapat menikmati fasilitas lainnya yang ditawarkan oleh bank.

- 5) Jangka waktu kredit disesuaikan dengan kebutuhan dan kemampuan debitur dalam membayar kembali kredit tersebut, sehingga debitur dapat mengestimasi keuangannya dengan tepat.
3. Manfaat kredit bagi pemerintah, yaitu :
- 1) Kredit digunakan sebagai alat untuk mendorong pertumbuhan ekonomi.
 - 2) Kredit dapat digunakan sebagai alat pengendali moneter.
 - 3) Kredit dapat meningkatkan lapangan pekerjaan dan meningkatkan pendapatan masyarakat.
 - 4) Secara tidak langsung kredit dapat meningkatkan pendapatan Negara, yaitu pendapatan pajak.

2.1.2.4 Fungsi Kredit

Sementara fungsi kredit menurut Kasmir (2012:117) adalah sebagai berikut :

1. Untuk meningkatkan daya guna uang

Dengan adanya kredit dapat meningkatkan daya guna uang, maksudnya jika uang hanya disimpan saja di rumah tidak akan menghasilkan sesuatu yang berguna. Dengan diberikannya kredit uang tersebut menjadi berguna untuk menghasilkan barang atau jasa oleh si penerima kredit. Kemudian juga dapat memberikan penghasilan tambahan kepada pemilik dana.

2. Untuk meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang

Dalam hal ini uang yang diberikan atau disalurkan akan beredar dari satu wilayah ke wilayah lainnya, sehingga suatu daerah yang kekurangan uang dengan memperoleh kredit, maka daerah tersebut akan memperoleh tambahan uang dari daerah lainnya. Sebagai contoh seorang pengusaha di pulau Bangka memperoleh kredit dari salah satu bank di Singapura sebanyak 1 miliar dolar Singapura, maka dengan demikian ada pertambahan peredaran uang dari Singapura ke Bangka sebesar 1 miliar dolar Singapura.

3. Untuk meningkatkan daya guna barang

Kredit yang diberikan oleh bank dapat digunakan oleh si debitur untuk mengolah barang yang semula tidak berguna menjadi berguna atau bermanfaat. Sebagai contoh seorang pengusaha memperoleh kucuran dana dari salah satu bank untuk mengolah limbah plastik yang sudah tidak dipakai menjadi barang-barang rumah tangga. Biaya pengolahan barang tersebut diperoleh dari bank. Dengan demikian, fungsi kredit dapat meningkatkan daya guna barang dari barang yang tidak berguna menjadi barang yang berguna.

4. Meningkatkan peredaran barang

Kredit dapat pula menambah atau memperlancar arus barang dari satu wilayah ke wilayah lainnya, sehingga jumlah barang yang beredar dari satu wilayah ke wilayah lainnya bertambah atau kredit dapat pula meningkatkan jumlah barang yang beredar. Kredit untuk meningkatkan

peredaran barang biasanya untuk kredit perdagangan atau kredit ekspor impor.

5. Sebagai alat stabilitas ekonomi

Dengan memberikan kredit dapat dikatakan sebagai alat stabilitas ekonomi, karena dengan adanya kredit yang diberikan akan menambah jumlah barang yang diperlukan oleh masyarakat. Kredit dapat pula membantu mengekspor barang dari dalam negeri ke luar negeri, sehingga dapat meningkatkan devisa Negara.

6. Untuk meningkatkan kegairahan berusaha

Bagi penerima kredit tentu akan dapat meningkatkan kegairahan berusaha, apalagi bagi si nasabah yang memang modalnya pas-pasan. Dengan memperoleh kredit nasabah bergairah untuk dapat memperbesar atau memperluas usahanya.

7. Untuk meningkatkan pemerataan pendapatan

Semakin banyak kredit yang disalurkan, maka akan semakin baik, terutama dalam hal meningkatkan pendapatan. Jika sebuah kredit diberikan untuk membangun pabrik, maka pabrik tersebut tentu membutuhkan tenaga kerja, sehingga dapat mengurangi pengangguran. Disamping itu, bagi masyarakat sekitar pabrik juga akan dapat memperoleh pendapatan seperti gaji bagi karyawan yang bekerja di pabrik dan membuka warung atau menyewa rumah kontrakan atau jasa lainnya bagi masyarakat yang tinggal di sekitar lokasi pabrik.

8. Untuk meningkatkan hubungan internasional

Dalam hal pinjaman internasional akan dapat meningkatkan saling membutuhkan antara si penerima kredit dengan si pemberi kredit. Pemberian kredit oleh negara lain akan meningkatkan kerjasama di bidang lainnya, sehingga dapat pula tercipta perdamaian dunia.

2.1.2.5 Jenis-Jenis Kredit

Beragamnya jenis kegiatan usaha mengakibatkan beragam pula kebutuhan jenis kreditnya. Menurut Kasmir (2012:76) secara umum jenis-jenis kredit yang disalurkan oleh bank dapat dilihat dari beberapa segi sebagai berikut:

1. Dilihat dari Segi Kegunaan

1) Kredit Investasi

Merupakan kredit jangka panjang yang biasanya digunakan untuk keperluan perluasan usaha atau membangun proyek/pabrik baru atau untuk keperluan rehabilitasi. Contoh kredit investasi misalnya untuk membangun pabrik atau membeli mesin-mesin. Maka pemakaiannya untuk suatu periode yang relatif lebih lama dan dibutuhkan modal yang relatif besar pula.

2) Kredit Modal Kerja

Merupakan kredit yang digunakan untuk keperluan meningkatkan produksi dalam operasionalnya. Sebagai contoh kredit modal kerja diberikan untuk membeli bahan baku, membayar gaji pegawai atau biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan proses produksi perusahaan.

2. Dilihat dari Segi Tujuan Kredit

1) Kredit Produktif

Kredit yang digunakan untuk peningkatan usaha atau produksi atau investasi. Kredit ini diberikan untuk menghasilkan barang atau jasa. Sebagai contohnya kredit untuk membangun pabrik yang nantinya akan menghasilkan barang kredit pertanian akan menghasilkan produk pertanian, kredit pertambangan menghasilkan bahan tambang atau kredit industri akan menghasilkan barang industri.

2) Kredit Konsumtif

Kredit yang digunakan untuk dikonsumsi atau dipakai secara pribadi. Dalam kredit ini tidak ada penambahan barang dan jasa yang dihasilkan, karena memang untuk digunakan atau dipakai oleh seseorang atau badan usaha. Sebagai contoh kredit perumahan, kredit mobil pribadi, kredit perabotan rumah tangga, dan kredit konsumtif lainnya.

3) Kredit Perdagangan

Merupakan kredit yang diberikan kepada pedagang dan digunakan untuk membiayai aktivitas perdagangannya seperti untuk membeli barang dagangan yang pembayarannya diharapkan dari hasil penjualan barang dagangan tersebut. Kredit ini sering diberikan kepada supplier atau agen-agen perdagangan yang akan membeli barang dalam jumlah besar. Contoh kredit ini misalnya kredit ekspor dan impor.

3. Dilihat dari segi jangka waktu

1) Kredit jangka pendek

Merupakan kredit yang memiliki jangka waktu kurang dari satu tahun atau paling lama satu tahun dan biasanya digunakan untuk keperluan modal kerja. Contohnya untuk peternakan ayam atau jika untuk pertanian misalnya tanaman padi atau palawija.

2) Kredit jangka menengah

Jangka waktu kreditnya berkisar antara satu tahun sampai dengan tiga tahun dan biasanya kredit ini digunakan untuk melakukan investasi. Sebagai contoh kredit untuk pertanian seperti jeruk, atau peternakan kambing.

3) Kredit jangka panjang

Merupakan kredit yang masa pengembaliannya paling panjang. Kredit jangka panjang waktu pengembaliannya diatas tiga tahun atau lima tahun. Biasanya kredit ini untuk investasi jangka panjang seperti perkebunan karet, kelapa sawit atau manufaktur, dan untuk kredit konsumtif seperti kredit perumahan.

4. Dilihat dari segi jaminan

1) Kredit dengan jaminan

Merupakan kredit yang diberikan dengan suatu jaminan. Jaminan tersebut dapat berbentuk barang berwujud atau tidak berwujud atau jaminan orang. Artinya setiap kredit yang dikeluarkan akan dilindungi minimal senilai jaminan atau untuk kredit tertentu jaminan harus melebihi jumlah kredit yang diajukan si calon debitur.

2) Kredit tanpa agunan

Merupakan kredit yang diberikan tanpa jaminan barang atau orang tertentu. Kredit jenis ini diberikan dengan melihat prospek usaha, karakter serta loyalitas atau nama baik si calon debitur selama berhubungan dengan bank atau pihak lain.

5. Dilihat dari segi sektor usaha

1) Kredit pertanian

Merupakan kredit yang dibiayai untuk sektor perkebunan atau pertanian. Sektor usaha pertanian dapat berupa jangka pendek atau jangka panjang.

2) Kredit peternakan

Merupakan kredit yang diberikan untuk sektor peternakan baik jangka pendek maupun jangka panjang. Untuk jangka pendek misalnya peternakan ayam dan jangka panjang ternak kambing atau ternak sapi.

3) Kredit industri

Merupakan kredit yang diberikan untuk membiayai industri, baik industri kecil, industri menengah atau industri besar.

4) Kredit pertambangan

Merupakan kredit yang diberikan kepada usaha tambang. Jenis usaha tambang yang dibiayainya biasanya dalam jangka panjang, seperti tambang emas, minyak atau timah.

5) Kredit pendidikan

Merupakan kredit yang diberikan untuk membangun sarana dan prasarana pendidikan atau dapat pula berupa kredit untuk para mahasiswa.

6) Kredit profesi

Merupakan kredit yang diberikan kepada para kalangan profesional seperti dosen, dokter atau pengacara.

7) Kredit perumahan

Kredit untuk membiayai pembangunan atau pembelian perumahan dan biasanya berjangka panjang.

5.1.2.6 Prosedur Pemberian Kredit

Menurut Kasmir (2012:143), secara umum dijelaskan bahwa prosedur pemberian kredit kepada badan hukum adalah sebagai berikut :

1. Pengajuan berkas-berkas

Dalam hal ini pemohon kredit mengajukan permohonan kredit yang dituangkan dalam suatu proposal. Kemudian dilampiri dengan berkas-berkas lainnya yang dibutuhkan.

1) Pengajuan proposal kredit handaknya yang berisi antara lain sebagai berikut :

(1) Latar belakang perusahaan seperti riwayat hidup singkat perusahaan, jenis bidang usaha, identitas perusahaan, nama pengurus berikut pengetahuan dan pendidikannya, perkembangan perusahaan serta relasinya dengan pihak-pihak

pemerintah dan swasta termasuk pengalamannya dalam mengerjakan berbagai usaha selama ini.

(2) Maksud dan tujuan, apakah untuk memperbesar omset penjualan atau meningkatkan kapasitas produksi atau mendirikan pabrik baru (perluasan) serta tujuan lainnya.

(3) Besarnya kredit dan jangka waktu, dalam hal ini pemohon menentukan besarnya jumlah kredit yang ingin diperoleh dan jangka waktu kreditnya. Penilaian kelayakan besarnya kredit dan jangka waktunya dapat kita lihat dari *cash flow* serta laporan keuangan (neraca dan laporan rugi laba) tiga tahun terakhir. Jika dari hasil analisis tidak sesuai dengan permohonan, maka pihak bank tetap berpedoman terhadap hasil analisis mereka dalam memutuskan jumlah kredit dan jangka waktu kredit yang layak diberikan kepada si pemohon.

(4) Cara pemohon mengembalikan kredit, maksudnya dijelaskan secara rinci cara-cara nasabah dalam mengembalikan kreditnya, apakah dari hasil penjualan atau cara lainnya.

(5) Jaminan kredit merupakan jaminan untuk menutupi segala risiko terhadap kemungkinan macetnya suatu kredit, baik yang ada unsur kesengajaan atau tidak. Penilaian jaminan kredit haruslah teliti jangan sampai terjadi sengketa, palsu, dan sebagainya. Biasanya jaminan diikat dengan suatu asuransi tertentu.

2) Melampirkan dokumen-dokumen yang meliputi Fotokopi :

(1) Akta notaries

Dipergunakan untuk perusahaan yang berbentuk PT (perseroan terbatas) atau yayasan.

(2) TDP (tanda daftar perusahaan)

Merupakan tanda daftar perusahaan yang dikeluarkan oleh Departemen Perindustrian dan Perdagangan dan biasanya berlaku lima tahun, jika habis dapat diperpanjang kembali.

(3) NPWP (nomer pokok wajib pajak)

(4) Neraca dan laporan rugi laba tiga tahun terakhir

(5) Bukti diri dari pimpinan perusahaan

(6) Fotokopi sertifikat jaminan

2. Penyelidikan berkas pinjaman

Tujuannya adalah untuk mengetahui apakah berkas yang diajukan sudah lengkap sesuai persyaratan dan sudah benar, termasuk menyelidiki keabsahan berkas. Jika menurut pihak perbankan belum lengkap atau belum cukup, maka nasabah diminta untuk segera melengkapinya dan apabila sampai batas tertentu nasabah tidak sanggup melengkapi kekurangan tersebut, maka sebaiknya permohonan kredit dibatalkan saja.

3. Wawancara awal

Merupakan penyelidikan kepada calon peminjam dengan langsung berhadapan dengan calon peminjam. Tujuannya adalah untuk meyakinkan bank apakah berkas-berkas tersebut sesuai dan lengkap

seperti dengan yang bank inginkan. Wawancara ini juga untuk mengetahui keinginan dan kebutuhan nasabah yang sebenarnya. Hendaknya dalam wawancara ini dibuat serilek mungkin, sehingga diharapkan hasil wawancara akan sesuai dengan tujuan yang diharapkan. Berikan si debitur berbicara lebih banyak, sehingga bank memperoleh informasi yang lebih banyak.

4. *On the Spot*

Merupakan kegiatan pemeriksaan ke lapangan dengan meninjau berbagai objek yang akan dijadikan usaha atau jaminan. Kemudian hasil *on the spot* dicocokkan dengan hasil wawancara awal. Pada saat hendak melakukan *on the spot* hendaknya jangan diberitahu kepada nasabah. Sehingga apa yang kita lihat dilapangan sesuai dengan kondisi yang sebenarnya.

5. Wawancara II

Merupakan kegiatan perbaikan berkas, jika mungkin ada kekurangan-kekurangan pada saat setelah dilakukan *on the spot* dilapangan. Catatan yang ada pada permohonan dan pada saat wawancara awal dicocokkan dengan pada saat *on the spot* apakah ada kesesuaian dan mengandung suatu kebenaran.

6. Keputusan kredit

Keputusan kredit dalam hal ini adalah menentukan apakah kredit akan diberikan atau ditolak, jika diterima maka harus segera dipersiapkan administrasinya. Biasanya keputusan kredit yang akan diumumkan mencakup:

- 1) Jumlah uang yang diterima
- 2) Jangka waktu kredit
- 3) Biaya-biaya yang harus dibayar
- 4) Waktu pencairan kredit

Keputusan kredit biasanya merupakan keputusan tim. Begitu pula bagi kredit yang ditolak, maka hendaknya dikirim surat penolakan sesuai dengan alasannya masing-masing.

7. Penandatanganan akad kredit/perjanjian lainnya

Kegiatan ini merupakan kelanjutan dari diputuskannya kredit, maka sebelum kredit dicairkan maka terlebih dulu calon nasabah menandatangani akad kredit, mengikat jaminan dengan hipotek dan surat perjanjian atau pernyataan yang dianggap perlu.

Penandatanganan dilaksanakan:

- 1) Antara bank dengan debitur secara langsung
- 2) Dengan melalui notaris

8. Realisasi kredit

Realisasi kredit diberikan setelah penandatanganan akad kredit dan surat-surat yang diperlukan dengan membuka rekening giro atau tabungan di bank yang bersangkutan.

9. Penyaluran/penarikan dana

Adalah pencairan atau pengambilan uang dari rekening sebagai realisasi dari pemberian kredit dan dapat diambil sesuai ketentuan dan tujuan kredit yaitu sekaligus atau bertahap.

2.1.2.6 Prinsip Pemberian Kredit

Sebelum suatu fasilitas kredit diberikan, maka bank harus merasa yakin bahwa kredit yang diberikan benar-benar akan dikembalikan. Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil penilaian kredit sebelum kredit tersebut disalurkan. Biasanya penilaian layak atau tidaknya pemberian suatu kredit dilakukan dengan analisis “5C” dan “7P”.

Menurut Kasmir (2012:136), penjelasan untuk analisis dengan “5C” adalah sebagai berikut :

1. *Character*, merupakan sifat atau watak seseorang. Sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan kredit benar-benar dapat dipercaya. Untuk membaca watak atau sifat dari calon debitur dapat dilihat dari latar belakang si nasabah, baik yang bersifat latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi seperti cara hidup atau gaya hidup yang dianutnya, keadaan keluarga, hobi dan sosial. Dari sifat dan watak ini dapat dijadikan suatu ukuran tentang “kemauan” nasabah untuk membayar.
2. *Capacity*, yaitu analisis untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam penilaian ini terlihat kemampuan nasabah dalam mengelola bisnis. Kemampuan ini dihubungkan dengan latar belakang pendidikan dan pengalamannya selama ini dalam mengelola usahanya, sehingga akan terlihat “kemampuannya” dalam mengembalikan kredit yang disalurkan. Capacity sering juga disebut dengan nama *capability*.
3. *Capital*, yaitu untuk melihat penggunaan modal apakah efektif atau tidak, dilihat dari segi laporan keuangan (neraca dan laporan rugi laba) yang disajikan dengan melakukan pengukuran seperti dari segi likuiditas dan

solvalibitasnya, rentabilitas dan ukuran lainnya. Analisis *capital* juga harus menganalisis dari sumber mana saja modal yang ada sekarang ini persentase modal yang digunakan untuk membiayai proyek yang akan dijalankan, berapa modal sendiri dan berapa modal pinjaman.

4. *Condition*, dalam menilai kredit hendaknya juga dinilai kondisi ekonomi, social dan politik yang ada sekarang dan prediksi untuk di masa yang akan datang. Penilaian kondisi atau prospek bidang usaha yang dibiayai hendaknya benar-benar memiliki prospek yang baik, sehingga kemungkinan kredit tersebut bermasalah relatif kecil.
5. *Collateral*, merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun *non* fisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan. Jaminan juga harus diteliti keabsahan dan kesempurnaannya, sehingga jika terjadi suatu masalah, maka jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan secepat mungkin.

Selanjutnya, penilaian suatu kredit dapat pula dilakukan dengan analisis “7P”, yaitu:

1. *Personality*, yaitu menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah lakunya sehari-hari maupun kepribadiannya masa lalu. Penilaian *personality* juga mencakup sikap, emosi, tingkah laku, dan tindakan nasabah dalam menghadapi suatu masalah dan menyelesaikannya.
2. *Party*, yaitu mengklasifikasikan nasabah ke dalam klasifikasi tertentu atau golongan-golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas serta karakternya. Nasabah yang digolongkan kedalam golongan tertentu akan mendapatkan fasilitas yang berbeda dari bank.

3. *Purpose*, yaitu untuk mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit, termasuk jenis kredit yang diinginkan nasabah. Tujuan pengambilan kredit dapat bermacam-macam sesuai kebutuhan. Sebagai contoh apakah untuk modal kerja, investasi, konsumtif, produktif, dan lain-lain.
4. *Prospect*, yaitu untuk menilai usaha nasabah dimasa yang akan datang menguntungkan atau tidak atau dengan kata lain mempunyai prospek atau sebaliknya. Hal ini penting mengingat jika suatu fasilitas kredit yang dibiayai tanpa mempunyai prospek, bukan hanya bank yang rugi, tetapi juga nasabah.
5. *Payment*, merupakan ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan kredit yang telah diambil atau dari sumber mana saja dana untuk pengembalian kredit. Semakin banyak sumber penghasilan debitur, maka akan semakin baik. Sehingga jika salah satu usahanya merugi akan dapat ditutupi oleh usaha lainnya.
6. *Profitability*, untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba. *Profitability* diukur dari periode ke periode, apakah akan tetap sama atau akan semakin meningkat, apalagi dengan tambahan kredit yang akan diperolehnya.
7. *Protection*, tujuannya adalah bagaimana menjaga agar kredit yang diberikan mendapatkan jaminan perlindungan, sehingga kredit yang diberikan benar-benar aman. Perlindungan yang diberikan oleh debitur dapat berupa jaminan barang atau orang atau jaminan asuransi.

2.1.3 Tinjauan Mengenai Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

2.1.3.1 Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Menurut Hardjono (2008:25), Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah atau renovasi rumah.

2.1.3.2 Ketentuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Menurut Hayuning (2010:22), secara umum ketentuan pengambilan KPR disetiap bank hampir sama yaitu :

1. Warga Negara Indonesia
2. Telah berusia 21 tahun atau telah menikah dan cakap untuk melakukan tindakan hukum
3. Pada saat kredit lunas usia pemohon kredit tidak melebihi 65 tahun
4. Memiliki penghasilan yang menurut perhitungan bank dapat menjamin kelangsungan pembayaran kredit
5. Tidak memiliki kredit bermasalah
6. Menyerahkan NPWP untuk kredit lebih dari Rp 100.000.000,- atau SPT pasal 21 Form AI untuk jumlah Kredit lebih dari Rp 50.000.000,- sampai Rp. 100.000.000,-

Untuk proses mengajukan KPR, pemohon kredit harus melampirkan :

1. Aplikasi Permohonan
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) sendiri dan Pasangan
3. Kartu Keluarga (KK)

4. Surat Nikah
5. Fotokopi Slip Gaji atau Laporan Keuangan
6. Fotokopi rekening tabungan atau giro
7. NPWP atau SPT PPh 21
8. Fotokopi Sertifikat Induk dan/atau Pecahan
9. Fotokopi Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

2.1.3.3 Hal-hal yang Perlu Diperhatikan Melakukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Berdasarkan situs Bank Indonesia (<http://www.bi.go.id/id/iek/produk-jasa-perbankan/jenis/Documents/KPRumah.pdf>, diunduh pada tanggal 15 Maret 2015) hal-hal yang perlu diperhatikan untuk melakukan Kredit Pemilikan Rumah, yaitu :

1. Bila membeli rumah dari perorangan, pastikan bahwa sertifikat yang ada tidak bermasalah dan ada IMB sesuai dengan kondisi bangunan yang ada.
2. Bila membeli rumah dari *Developer*, pastikan bahwa *Developer* dimaksud telah mempunyai ijin, yaitu :
 - 1) Ijin Peruntukan Tanah : Ijin Lokasi, Aspek Penata-gunaan lahan, *Site Plan* yang telah disahkan, dsb.
 - 2) Prasarana sudah tersedia
 - 3) Kondisi tanah matang
 - 4) Sertifikat tanah minimal SHGB atau HGB Induk atas nama *developer*
 - 5) IMB Induk
3. Kenali reputasi penjual (perorangan atau *developer*).

4. Jangan melakukan transaksi jual beli di bawah tangan, artinya apabila rumah yang akan dibeli masih dalam status dijaminkan di bank, maka lakukanlah pengalihan kredit pada Bank yang bersangkutan dan dibuat akte jual beli dihadapan notaris. Jangan sekali-kali melakukan transaksi pengalihan kredit “di bawah tangan”, artinya atas dasar kepercayaan saja dan tanda buktinya hanya berupa kwitansi biasa, karena bank tidak mengakui transaksi yang seperti ini.

2.1.3.4 Jenis-jenis Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Menurut PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk jenis-jenis dari Kredit Pemilikan Rumah (KPR), yaitu KPR Subsidi dan *Non Subsidi* :

1. KPR Subsidi

KPR Subsidi, yaitu suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Bentuk subsidi yang diberikan berupa subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. KPR subsidi ini diatur oleh pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan. Ada 6 persyaratan umum yang harus dipenuhi oleh calon nasabah KPR Sejahtera FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) yaitu sebagai berikut :

- 1) WNI dan berdomisili di Indonesia.
- 2) Telah berusia 21 tahun atau telah menikah.
- 3) Pemohon maupun pasangan (suami/istri) belum memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah.
- 4) Gaji/penghasilan pokok tidak melebihi:
 - (1) Rp. 4 juta untuk Rumah Sejahtera Tapak
 - (2) Rp. 7 juta untuk Rumah Sejahtera Susun
- 5) Memiliki masa kerja atau usaha minimal 1 tahun.
- 6) Memiliki NPWP dan SPT Tahunan PPh orang pribadi sesuai perundang-undangan yang berlaku.

2. KPR *Non* Subsidi

KPR *non* subsidi, yaitu KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat tanpa adanya campur tangan pemerintah. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.

2.1.3.5 Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Dalam pelaksanaan KPR terdapat dua hubungan hukum yaitu antara Debitur dengan *Developer* dan antara Debitur dengan Bank sebagai Kreditor, dengan uraian sebagai berikut (Hayuning (2010:22):

1. Pemberian tanda jadi kepada *Developer* perumahan.
2. Pembayaran uang muka dengan besaran antara 10% - 20% dari total harga kepada pengembang, hal ini dikarenakan Bank pada umumnya hanya memberikan kredit sebesar 80% dari total harga rumah.
3. Pada umumnya karena rumah yang akan dibeli sedang dalam pembangunan atau belum siap dipindah tangankan oleh *Developer*, maka dibuat suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara pembeli dengan *Developer*.
4. Setelah mendapat persetujuan Kredit dan persyaratan telah lengkap dapat dilakukan Perjanjian Kredit antara Debitur dengan Bank pemberi Kredit di hadapan Notaris.
5. Setelah Rumah siap dipindah tangankan akan dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli antara Debitur dan *Developer* dihadapan Notaris.
6. Penandatanganan Akta Jual Beli diikuti dengan Pembebanan Hak Tanggungan atas rumah obyek kredit, oleh karena itu ditandatangani juga Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) atau dibuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang berlaku selambat-lambatnya 3 bulan untuk rumah yang belum bersertifikat atau sudah bersertipikat tapi belum atas nama Debitur sebagai Pemberi Hak Tanggungan.
7. Pendaftaran Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ke Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah ditandatanganinya APHT.

8. Oleh Kantor Pertanahan pada tujuh hari setelah berkas diterima lengkap akan dikeluarkan Buku Tanah Hak Tanggungan yang menandai lahirnya Hak Tanggungan.
9. Sebagai bukti Hak Tanggungan Kantor Pertanahan akan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang mempunyai titel eksekutorial yang sama dengan Putusan Pengadilan.
10. Pada umumnya Sertifikat Hak Atas Tanah yang telah dibebankan Hak Tanggungan akan diserahkan dan disimpan ke Bank sampai berakhirnya Hak Tanggungan karena pelunasan Kredit atau sebab lain.
11. Seiring dengan penyelesaian pembebanan Hak Tanggungan, Debitur mulai melaksanakan pembayaran cicilan ke Bank dan Bank akan menyalurkan dana ke *Developer*.

2.1.4 Tinjauan Mengenai Modal Bank

2.1.4.1 Pengertian Modal Bank

Bank sebagai unit bisnis tentu membutuhkan modal untuk menjalankan usahanya. Modal merupakan faktor yang amat penting bagi perkembangan dan kemajuan bank dan juga modal harus dapat digunakan untuk menjaga kemungkinan terjadinya resiko kerugian atas investasi kepada aktiva, terutama yang berasal dari dana pihak ketiga. Modal bank dapat mempengaruhi operasi dari bank serta kepercayaan masyarakat pada bank tersebut.

Menurut Pandia (2012:28) secara umum pengertian modal adalah uang yang ditanamkan oleh pemiliknya sebagai pokok untuk memulai usaha maupun

untuk memperluas (besar) usahanya yang dapat menghasilkan sesuatu guna industri maupun bisnis perdagangan lainnya. Modal merupakan faktor penting dalam bisnis perbankan, namun modal hanya membiayai sebagian kecil dari harta bank. Modal bank terdiri dari dua elemen yaitu modal sendiri (*primary capital*) dan modal tambahan (*secondary capital*). Modal sendiri yaitu modal yang diperoleh dari saham *prefferen* dan obligasi. Titipan tidak termasuk dalam pengertian modal, walaupun sebagian besar harta bank dibiayai dengan titipan/simpanan masyarakat.

Pengertian modal bank menurut Taswan (2010:71) adalah dana yang di investasikan oleh pemilik dalam rangka pendirian badan usaha yang dimaksudkan untuk membiayai kegiatan usaha bank disamping untuk memenuhi regulasi yang ditetapkan oleh otoritas moneter.

2.1.4.2 Fungsi Modal Bank

Menurut Taswan (2010:214), fungsi modal bank dijelaskan sebagai berikut:

1. Untuk melindungi depositan dengan menangkal semua kerugian usaha perbankan sebagai akibat salah satu atau kombinasi risiko usaha perbankan misalnya terjadinya *insolvency* dan likuiditas bank. Perlindungan terutama untuk dana yang tidak dijamin oleh pemerintah.
2. Untuk meningkatkan kepercayaan masyarakat berkenaan dengan tempo kemampuan bank untuk memenuhi kewajiban yang telah jatuh tempo dan memberikan keyakinan mengenai kelanjutan operasi bank meskipun terjadi kerugian.

3. Untuk membiayai kebutuhan aktiva tetap seperti gedung, peralatan dan sebagainya.
4. Untuk memenuhi regulasi permodalan yang sehat menurut otoritas moneter.

2.1.4.3 Jenis-jenis Modal Bank

Menurut Dendawijaya (2009:38), modal bank yang didirikan dan berkantor pusat di Indonesia terdiri atas modal inti (*primary capital*) dan modal pelengkap (*secondary capital*).

Selanjutnya Dendawijaya (2009:38) mengemukakan pula bahwa komponen dari masing-masing modal tersebut adalah sebagai berikut :

1. Modal inti

Komponen modal inti pada prinsipnya terdiri atas modal disetor dan cadangan-cadangan yang dibentuk dari laba setelah pajak, dengan perincian sebagai berikut :

- 1) Modal disetor

Modal disetor adalah modal yang disetor secara efektif oleh pemiliknya. Bagi bank yang berbadan hukum koperasi, modal disetor terdiri atas simpanan pokok dan simpanan wajib para anggotanya.

- 2) Agio saham

Agio saham adalah selisih lebih setoran modal yang diterima oleh bank sebagai akibat dari harga saham yang melebihi nominalnya.

3) Cadangan umum

Cadangan umum adalah cadangan yang dibentuk dari penyisihan laba ditahan atau laba bersih setelah dikurangi pajak dan mendapat persetujuan rapat umum pemegang saham atau rapat anggota sesuai anggaran dasar masing-masing.

4) Cadangan tujuan

Cadangan tujuan adalah bagian laba yang dikurangi pajak setelah disisihkan untuk tujuan tertentu dan tentu mendapat persetujuan rapat umum pemegang saham atau rapat anggota.

5) Laba ditahan

Laba ditahan adalah saldo laba bersih setelah dikurangi pajak yang oleh rapat umum pemegang saham atau rapat anggota diputuskan untuk tidak dibagikan.

6) Laba tahun lalu

Laba tahun lalu adalah laba bersih tahun lalu setelah dikurangi pajak dan belum ditentukan penggunaannya oleh rapat umum pemegang saham atau rapat anggota. Jumlah laba tahun lalu yang diperhitungkan sebagai modal inti hanya sebesar 50%. Jika bank mempunyai saldo rugi pada tahun-tahun lalu, seluruh kerugian tersebut menjadi faktor pengurang dari modal inti.

7) Laba tahun berjalan

Laba tahun berjalan adalah laba yang diperoleh dalam tahun buku berjalan setelah dikurangi taksiran hutang pajak. Jumlah laba tahun buku berjalan yang diperhitungkan sebagai modal inti hanya

sebesar 50%. Jika bank mengalami kerugian pada tahun berjalan, seluruh kerugian tersebut menjadi faktor pengurang dari modal inti.

2. Modal pelengkap

Modal pelengkap terdiri atas cadangan-cadangan yang tidak dibentuk dari laba setelah pajak dan pinjaman yang sifatnya dapat dipersamakan dengan modal.

Secara terperinci modal pelengkap dapat berupa sebagai berikut :

1) Cadangan reevaluasi aktiva tetap

Cadangan reevaluasi aktiva tetap adalah cadangan yang dibentuk dari selisih penilaian kembali aktiva tetap yang telah mendapat persetujuan dari Direktorat Jendral pajak.

2) Cadangan penghapusan aktiva yang diklasifikasikan

Adalah cadangan yang dibentuk dengan cara membebani laba rugi tahun berjalan. Hal ini dimaksudkan untuk menampung kerugian yang mungkin timbul sebagai akibat tidak terimanya kembali sebagai atau seluruh aktiva produktif.

3) Modal Kuasi

Modal kuasi adalah modal panjang yang didukung oleh instrumen atau warkat yang memiliki sifat seperti modal.

4) Pinjaman subordinasi

Pinjaman subordinasi adalah pinjaman yang harus memenuhi berbagai syarat, seperti ada perjanjian tertulis antara bank dan pemberi pinjaman mendapat persetujuan Bank Indonesia, minimal

berjangka 5 tahun dan pelunasan sebelum jatuh tempo harus atas persetujuan Bank Indonesia.

2.1.4.4 Pengertian Kecukupan Modal Minimum atau *Capital Adequacy Ratio* (CAR)

Bank Indonesia sebagai pembina dan pengawas harus menyesuaikan diri terhadap perkembangan perbankan internasional untuk dapat menyiapkan perbankan nasional menjadi bank yang siap bersaing. Untuk itu pula maka Bank Indonesia mengeluarkan ketentuan mengenai kewajiban penyediaan modal minimum yang dapat menjadi persyaratan bagi bank dalam mengelola modalnya tanpa mengabaikan resiko.

Menurut Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/15/PBI/2008 pasal 2 ayat 1 :

“*Capital Adequacy Ratio* (CAR) adalah rasio yang memperlihatkan seberapa besar jumlah seluruh aktiva bank yang mengandung resiko (kredit, penyertaan, surat berharga, tagihan pada bank lain) ikut dibiayai dari modal sendiri disamping memperoleh dana-dana dari sumber-sumber diluar bank”

Menurut Rivai (2007:152) *Capital Adequacy Ratio* (CAR) adalah rasio antara modal dengan ATMR, rasio tersebut digunakan sebagai ukuran kewajiban penyedia modal minimum. Sedangkan menurut Dendawijaya (2009:121) *Capital Adequacy Ratio* (CAR) adalah rasio yang memperlihatkan seberapa jauh seluruh aktiva bank yang mengandung risiko (kredit, penyertaan, surat berharga, tagihan pada bank lain) ikut dibiayai dari dana modal bank sendiri. Disamping memperoleh dana-dana dari sumber di luar bank seperti dana masyarakat, pinjaman (utang) dan lain-lain.

Menurut Riyadi (2008:150) jumlah minimum *Capital Adequacy Ratio* (CAR) sebesar 8% dari waktu ke waktu akan disesuaikan dengan kondisi dan perkembangan perbankan yang terjadi dengan tetap mengacu pada standar internasional, yaitu *Bank for International Settlement* (BIS) yang berpusat di Geneva.

Perhitungan *Capital Adequacy Ratio* didasarkan pada prinsip bahwa setiap penanaman yang mengandung risiko harus disediakan jumlah modal sebesar persentase tertentu terhadap jumlah penanamannya. Menurut Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/1/PBI/2006 dan Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/26/PBI/2008 tanggal 30 Oktober 2008, telah ditetapkan kewajiban penyediaan modal minimum. Ketentuan tersebut mengatur bahwa penyediaan modal minimum bank diukur dari persentase tertentu terhadap Aktiva Tertimbang Menurut Risiko (ATMR), yaitu sebesar 8% dari ATMR. Langkah-langkah perhitungan penyediaan modal minimum bank adalah sebagai berikut :

1. ATMR aktiva neraca dihitung dengan cara mengalihkan nilai nominal masing-masing aktiva yang bersangkutan dengan bobot risiko dari masing-masing pos aktiva neraca tersebut.
2. ATMR aktiva administratif yang bersangkutan dengan cara mengalihkan nilai nominal rekening administratif yang bersangkutan dengan bobot risiko masing-masing pos rekening tersebut.
3. $\text{Total ATMR} = \text{ATMR aktiva neraca} + \text{ATMR aktiva administratif}$.
4. Rasio modal bank dihitung dengan cara membandingkan antara modal bank (modal inti + modal pelengkap) dengan total ATMR.

Sesuai Surat Edaran Bank Indonesia No.6/23/DPNP tanggal 31 Mei 2004 untuk mengukur *Capital Adequacy Ratio* (CAR) dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$CAR = \frac{\text{Modal Bank}}{\text{Aktiva Tertimbang Menurut Resiko}} \times 100\%$$

Standar terbaik untuk *Capital Adequacy Ratio* (CAR) pada bank menurut Surat Edaran Bank Indonesia No.6/23/DPNP tanggal 31 Mei 2004 adalah lebih dari 12%.

Menurut Dendawijaya (2009:41) bahwa hasil perhitungan rasio CAR kemudian dibandingkan dengan penyediaan modal minimum (yakni sebesar 8%). Berdasarkan hasil perbandingan tersebut, dapatlah diketahui apakah bank yang bersangkutan telah memenuhi ketentuan CAR (kecukupan modal) atau tidak. Jika hasil perbandingan antara perhitungan rasio modal dengan kewajiban penyediaan modal minimum sama dengan 100% atau lebih, modal bank yang bersangkutan telah memenuhi ketentuan CAR (kecukupan modal). Sebaliknya, bila hasilnya kurang dari 100%, modal bank tersebut tidak memenuhi ketentuan CAR.

2.1.4.5 Masalah Kecukupan Penyediaan Modal Minimum atau *Capital Adequacy Ratio* (CAR)

Dalam melaksanakan kegiatannya, bank membutuhkan modal yang cukup. Semakin besar modal yang dimiliki oleh suatu bank, maka akan semakin luas pula cakupan kegiatan usaha yang dapat dilaksanakan oleh bank. Permodalan sangat penting dalam menjalankan kegiatan operasional bank dan untuk menunjang segala kebutuhannya. Dengan permodalan yang kuat akan mampu menjaga

kepercayaan masyarakat terhadap bank yang bersangkutan, sehingga masyarakat percaya untuk melakukan penghimpun dana pada suatu bank.

Menurut Pandia (2012:31), masalah kecukupan modal meliputi hal-hal sebagai berikut:

1. Modal merupakan faktor yang penting bagi bank dalam rangka pengembangan usaha dan menampung risiko kerugiannya. Dalam hal itu, kegiatan perbankan Indonesia dewasa ini telah secara bertahap mengikuti globalisasi secara sehat dan mampu bersaing dengan perbankan. Oleh karena itu, agar perbankan Indonesia dapat berkembang secara sehat dan mampu bersaing dengan perbankan Internasional, maka permodalan bank perlu disesuaikan dengan ukuran yang berlaku secara Internasional. *Bank for International Settlements* telah mengeluarkan pedoman permodalan yang berlaku secara internasional dengan pemberian kesempatan kepada masing-masing Negara untuk melakukan penyesuaian. Dengan pertimbangan tersebut, maka Direksi Bank Indonesia dengan Surat Keputusan N0.23/67/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991, telah menetapkan ketentuan mengenai kewajiban penyediaan modal minimum bagi bank, yang didasarkan kepada standar yang telah ditetapkan oleh *Bank for International Settlements* (BIS) sebesar 8%.
2. Sesuai dengan prinsip-prinsip yang dianut oleh *Bank for International Settlements* (BIS), kewajiban penyediaan modal minimum bagi bank didasarkan pada risiko aktiva dalam arti luas, baik aktiva yang tercantum dalam neraca maupun aktiva yang bersifat administratif, *contingency* dan atau komitmen yang disediakan oleh bank bagi pihak ketiga. Seperti

diketahui risiko terhadap aktiva dalam arti luas dapat timbul baik dalam bentuk risiko kredit maupun risiko yang terjadi karena fluktuasi harga surat-surat berharga dan tingkat bunga serta nilai tukar valuta asing. Secara teknis, kewajiban penyediaan modal minimum diukur dari persentase tertentu terhadap aktiva terimbang menurut risiko, sedangkan pengertian modal meliputi modal inti dan modal pelengkap.

3. Dalam melakukan penilaian kesehatan permodalan bank, disamping didasarkan kepada perhitungan-perhitungan kuantitatif, sesuai dengan prinsip-prinsip perhitungan menurut *Bank for International Settlements* (BIS) dilakukan pula penilaian atas faktor-faktor lain seperti kolektibilitas aktiva produktif. Oleh karena itu, dengan mengacu pada perhitungan yang juga ditetapkan di negara lain, apabila terdapat faktor-faktor yang sangat berpengaruh terhadap keadaan permodalan bank, maka disamping perhitungan-perhitungan kuantitatif tersebut perlu pula dilakukan *judgement*, baik oleh bank yang bersangkutan maupun oleh Bank Indonesia.
4. Kewajiban penyediaan modal minimum tersebut berlaku bagi semua jenis bank, baik bank umum, Bank Perkreditan Rakyat (BPR), maupun lembaga keuangan bukan bank. Dalam hal bank yang berkantor pusat di Indonesia, perhitungan modal didasarkan pada laporan keuangan gabungan yang meliputi semua kantor, baik di dalam maupun diluar negeri serta anak-anak perusahaannya yang laporan keuangannya dikonsolidasikan. Selanjutnya untuk kantor cabang bank asing, laporan keuangan gabungan tersebut meliputi seluruh kantornya di Indonesia.

2.1.4.6 Ketentuan BI Mengenai *Capital Adequacy Ratio* (CAR)

Ketentuan mengenai *Capital Adequacy Ratio* (CAR) telah diatur oleh Bank Indonesia melalui pasal 2 Peraturan Bank Indonesia Nomor 15/12/PBI/2013 tentang Kewajiban Penyediaan Modal Minimum Bank Umum. Adapun isi dari peraturan tersebut adalah sebagai berikut :

1. Bank wajib menyediakan modal minimum sesuai profil risiko.
2. Penyediaan modal minimum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung dengan menggunakan rasio Kewajiban Penyediaan Modal Minimum (KPMM).
3. Penyediaan modal minimum sebagaimana dimaksud pada ayat 1 (1) ditetapkan paling rendah sebagai berikut:
 - 1) 8% dari Aset Tertimbang Menurut Risiko (ATMR) untuk Bank dengan profil risiko peringkat 1 (peringkat ini mencerminkan kondisi bank yang secara umum sangat sehat dan mampu menghadapi pengaruh negatif yang signifikan dari perubahan kondisi bisnis dan beberapa faktor eksternal lainnya).
 - 2) 9% sampai dengan kurang dari 10% dari ATMR untuk Bank dengan profil risiko peringkat 2 (peringkat ini mencerminkan kondisi bank yang secara umum sehat dan mampu menghadapi pengaruh negatif yang signifikan dari perubahan kondisi ekonomi, bisnis dan juga faktor eksternal lainnya).
 - 3) 10% sampai dengan kurang dari 11% dari ATMR untuk Bank dengan profil risiko peringkat 3 (peringkat ini mencerminkan kondisi bank yang secara umum cukup sehat dan juga dinilai cukup mampu

menghadapi pengaruh negatif yang signifikan dari perubahan kondisi ekonomi, bisnis dan juga faktor eksternal lainnya).

- 4) 11% (sebelas persen) sampai dengan 14% (empat belas persen) dari ATMR untuk Bank dengan profil risiko peringkat 4 (empat) atau peringkat 5 (peringkat ini mencerminkan kondisi bank yang secara umum tidak sehat sehingga dinilai tidak mampu menghadapi pengaruh negatif yang signifikan dari perubahan kondisi ekonomi, bisnis dan juga faktor eksternal lainnya).
4. Bank Indonesia berwenang menetapkan modal minimum lebih besar dari modal minimum sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dalam hal Bank Indonesia menilai Bank menghadapi potensi kerugian yang membutuhkan modal lebih besar.
5. Kewajiban pemenuhan modal minimum sesuai profil risiko sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan sebagai berikut:
 - 1) Pemenuhan modal minimum posisi bulan Maret sampai dengan bulan Agustus didasarkan pada peringkat profil risiko posisi bulan Desember tahun sebelumnya.
 - 2) Pemenuhan modal minimum posisi bulan September sampai dengan bulan Februari tahun berikutnya didasarkan pada peringkat profil risiko posisi bulan Juni.
 - 3) Dalam hal terjadi perubahan peringkat profil risiko diantara periode penilaian profil risiko, maka pemenuhan modal minimum didasarkan pada peringkat profil risiko terakhir.

2.1.5 Tinjauan Mengenai BI Rate

2.1.5.1 Pengertian BI Rate

Berdasarkan situs Bank Indonesia (<http://www.bi.go.id/id/moneter/bi-rate/penjelasan/Contents/Default.aspx>, diunduh pada tanggal 15 Maret 2015) BI Rate adalah suku bunga kebijakan yang mencerminkan sikap atau *stance* kebijakan moneter yang ditetapkan oleh Bank Indonesia dan diumumkan kepada publik.

2.1.5.2 Kebijakan Moneter BI

Berdasarkan situs Bank Indonesia (<http://www.bi.go.id/id/moneter/kebijakan-moneter/Contents/Default.aspx>, diunduh pada tanggal 15 Maret 2015), kebijakan moneter merupakan kebijakan yang ditetapkan dan dilaksanakan oleh BI selaku otoritas moneter. Kebijakan ini ditujukan untuk mencapai dan memelihara kestabilan nilai rupiah.

Arah dari kebijakan moneter, didasarkan pada sasaran laju inflasi yang ingin dicapai, dengan perlu memperhatikan sasaran ekonomi makro lainnya. Sementara itu, pelaksanaan kebijakan moneter dikendalikan dengan menetapkan sasaran operasional, yaitu uang primer (*base money*) dan mengamati perkembangan indikator-indikator yang memberikan tekanan pada harga dan nilai tukar rupiah. Bank Indonesia memiliki tujuan untuk mencapai dan memelihara kestabilan nilai rupiah. Tujuan ini sebagaimana tercantum dalam UU No. 3 tahun 2004 pasal 7 tentang Bank Indonesia.

2.1.5.3 Fungsi BI Rate

BI Rate diumumkan oleh Dewan Gubernur Bank Indonesia setiap Rapat Dewan Gubernur bulanan dan diimplementasikan pada operasi moneter yang dilakukan Bank Indonesia melalui pengelolaan likuiditas (*liquidity management*) di pasar uang untuk mencapai sasaran operasional kebijakan moneter.

Sasaran operasional kebijakan moneter dicerminkan pada perkembangan suku bunga Pasar Uang Antar Bank *Overnight* (PUAB O/N). Pergerakan di suku bunga PUAB ini diharapkan akan diikuti oleh perkembangan di suku bunga deposito, dan pada gilirannya suku bunga kredit perbankan.

Dengan mempertimbangkan pula faktor-faktor lain dalam perekonomian, Bank Indonesia pada umumnya akan menaikkan BI Rate apabila inflasi ke depan diperkirakan melampaui sasaran yang telah ditetapkan, sebaliknya Bank Indonesia akan menurunkan BI Rate apabila inflasi ke depan diperkirakan berada di bawah sasaran yang telah ditetapkan.

2.2 Kerangka Pemikiran

Capital Adequacy Ratio (CAR) merupakan indikator utama perbankan yang memberikan gambaran mengenai aspek permodalan yang dimiliki oleh bank. CAR mencerminkan seberapa besar jumlah seluruh aktiva bank yang mengandung risiko (kredit, penyertaan, surat berharga, tagihan pada bank lain) yang ikut dibiayai dari modal sendiri disamping memperoleh dana-dana dari sumber di luar bank. CAR merupakan ukuran kesehatan bank yang sangat penting dan paling banyak mendapat perhatian dari investor perbankan.

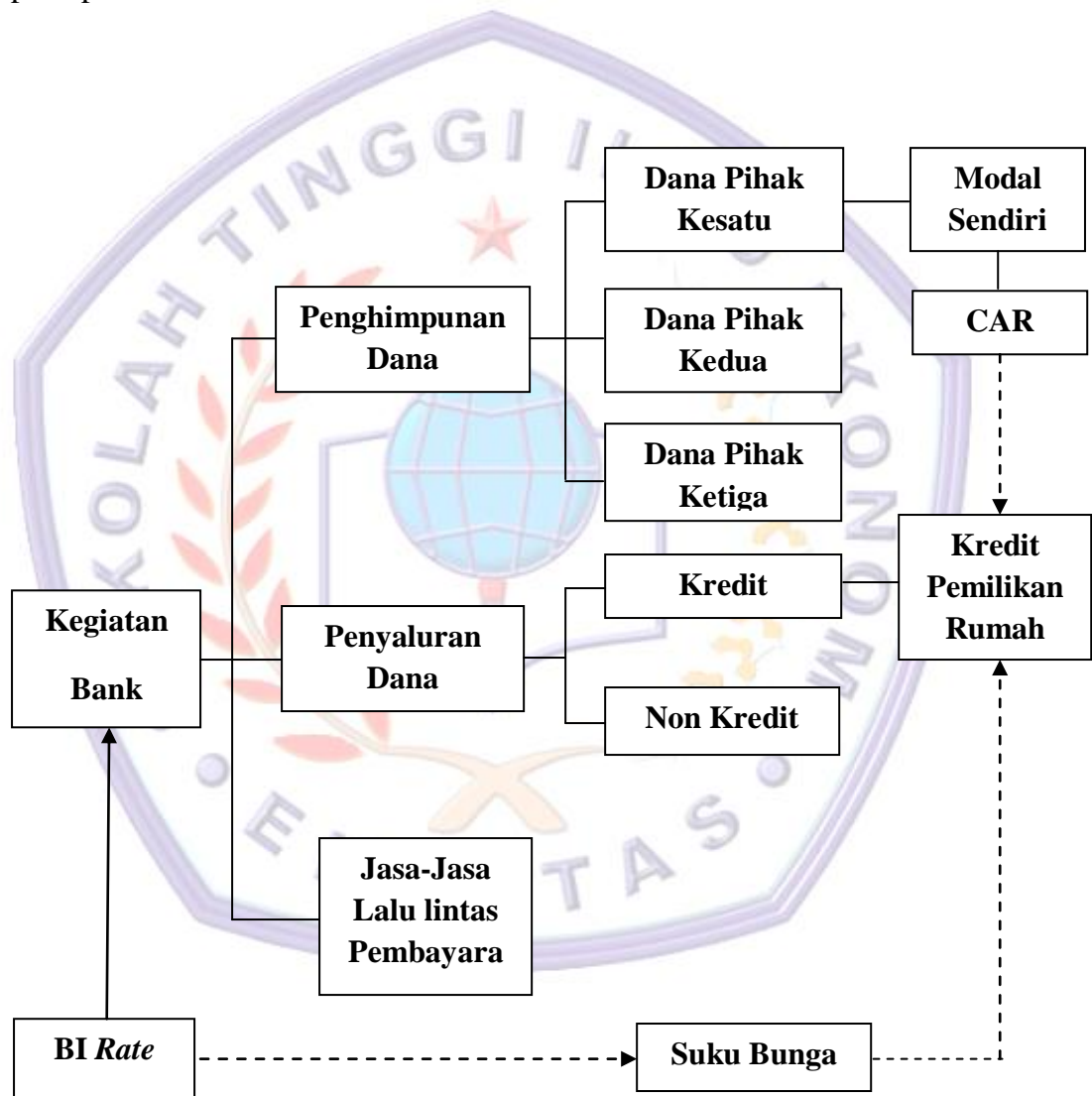
Bank yang memiliki *Capital Adequacy Ratio* (CAR) sebesar 8% atau lebih akan meningkatkan kemampuan bank dalam penyaluran kredit, sebaliknya apabila bank memiliki *Capital Adequacy Ratio* (CAR) kurang dari 8% maka menurunnya kemampuan bank untuk penyaluran kredit yang berdampak pada pertumbuhan kredit. Karena kuatnya permodalan suatu bank akan meningkatkan kepercayaan masyarakat dalam menyimpan dananya dan bank akan menyalurkan kembali kepada masyarakat yang kekurangan dana dalam bentuk kredit, salah satunya Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Capital Adequacy Ratio (CAR) yang tinggi mencerminkan stabilnya jumlah modal yang dimiliki oleh bank sehingga memungkinkan bank untuk bisa lebih banyak menyalurkan kredit atau dengan kata lain *Capital Adequacy Ratio* (CAR) dan kredit adalah searah, sedangkan dalam penelitian Perry Warjiyo (2006), menyebutkan bahwa terdapat hubungan negatif antara *Capital Adequacy Ratio* (CAR) terhadap kredit, serta keberadaan *Capital Adequacy Ratio* (CAR) yang dianggap mempersempit ruang bank dalam menyalurkan kreditnya namun tetap tidak bias membatasi bank dalam memberikan kredit. Menurut penelitian Fransisca dan Hasan Sakti Siregar (2007) yang menyebutkan bahwa *Capital Adequacy Ratio* (CAR) tidak dapat digunakan untuk memprediksi *volume* kredit karena dari hasil uji parsial menunjukkan tidak ada pengaruh yang signifikan antara *Capital Adequacy Ratio* (CAR) dan *volume* kredit.

BI Rate merupakan suku bunga acuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia sebagai Bank Sentral di Indonesia. *BI Rate* ini merupakan sinyal dari kebijakan moneter, sehingga respon kebijakan moneter dapat dilihat dari kenaikan, penurunan, atau tidak berubahnya *BI Rate* tersebut. Apabila *BI Rate*

turun, biasanya akan diikuti dengan penurunan suku bunga kredit, begitu pula sebaliknya. Turunnya suku bunga kredit akan mengakibatkan permintaan kredit yang meningkat. Dengan demikian suku bunga Bank Indonesia atau *BI Rate* diprediksi mempunyai pengaruh yang negatif terhadap penyaluran KPR.

Dari uraian kerangka pemikiran, maka dapat disusun bagan kerangka berpikir pada Gambar 2.1 :



Keterangan : ————— = tidak diteliti
 - - - - - = diteliti

Gambar 2.1 Bagan Kerangka Pemikiran

2.3 Hipotesis Penelitian

Menurut Sugiyono (2012:221) berpendapat bahwa hipotesis adalah:

“Jawaban sementara terhadap rumusan masalah penelitian, dimana rumusan masalah penelitian telah dinyatakan dalam bentuk kalimat pertanyaan, dikatakan sementara karena jawaban yang diberikan didasarkan pada teori yang relevan, belum didasarkan pada fakta-fakta empiris yang diperoleh melalui pengumpulan data”.

Adapun hipotesis yang dikemukakan dalam penelitian ini adalah *Capital Adequacy Ratio* (CAR) dan *BI Rate* berpengaruh terhadap penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk baik secara parsial maupun secara simultan.

