

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA, KERANGKA PEMIKIRAN DAN HIPOTESIS PENELITIAN

2.1 Tinjauan Pustaka

2.1.1 Tinjauan Umum Mengenai Bank

2.1.1.1 Pengertian Bank

Bank adalah lembaga keuangan yang kegiatan utamanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali dana tersebut ke masyarakat serta memberikan jasa bank yang lainnya. Menurut Kasmir (2011:11) bank merupakan lembaga keuangan yang kegiatan utamanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali dana tersebut ke masyarakat serta memberikan jasa bank lainnya.

Pengertian Bank menurut Lukman Dendawijaya (2009:14) adalah:

“ Bank adalah suatu badan usaha yang tugas utamanya sebagai lembaga perantara lembaga keuangan (*Financial Intermediaries*), yang menyalurkan dana dari pihak yang kelebihan (*Idle Fund Surplus Unit*) kepada pihak yang membutuhkan dana atau kekurangan dana (*Deficit Unit*) pada waktu yang ditentukan ”.

Pengertian lain Bank menurut Drs. H. Malayu S.P Hasibuan dalam bukunya Dasar-Dasar Perbankan (2009:2), definisi bank adalah:

“ Bank adalah lembaga keuangan berarti bank adalah badan usaha yang kekayaannya terutama dalam bentuk aset keuangan (*financial assets*) serta bermotifkan profit dan juga sosial, jadi bukan hanya mencari keuntungan saja”.

Pengertian Bank Menurut Undang-undang Republik Indonesia No. 7 tahun 1992 sebagaimana telah di ubah dengan Undang-undang Republik Indonesia No. 10 tahun 1998 tentang perbankan pasal 1 butir 1 adalah sebagai berikut:

“ 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 dalam Penyertaan Standar Akuntansi Keuangan (IAI No.31. 2009) mengenai Akuntansi Perbankan disebutkan sebagai berikut:

“ Bank adalah lembaga yang berperan sebagai perantara keuangan (*financial intermediary*) antara pihak-pihak yang mempunyai kelebihan dana (*surplus unit*) dengan pihak-pihak yang memerlukan dana (*deficit unit*) serta lembaga yang berfungsi memperlancar lalu lintas pembayaran”.

Berdasarkan beberapa pengertian diatas, dapat diambil kesimpulan bahwa pada dasarnya bank merupakan suatu lembaga keuangan yang mempunyai fungsi sebagai mediator atau perantara bagi peredaran lalu lintas uang, yaitu menghimpun dana dalam bentuk simpanan dan kemudian menyalurkan dana dalam bentuk kredit dan juga memberikan jasa-jasa keuangan untuk mempermudah lalu lintas keuangan.

2.1.1.2 Jenis-Jenis Bank

Menurut Undang-undang Republik Indonesia No. 7 tahun 1992 sebagaimana telah di ubah dengan Undang-undang Republik Indonesia No. 10 tahun 1998 bank di Indonesia terdiri dari dua jenis, yaitu:

1. 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. Sifat jasa

yang diberikan adalah umum, dalam arti dapat memberikan seluruh jasa perbankan yang ada. Begitu pula dengan wilayah operasinya dapat dilakukan di seluruh wilayah. Bank umum sering disebut Bank komersil (Commercial Bank).

2. 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. Artinya di sini kegiatan BPR jauh lebih sempit jika dibandingkan dengan kegiatan bank umum.

Menurut Ismail (2010:13), Bank di Indonesia dibagi menjadi beberapa jenis. Jenis bank dapat dibedakan sesuai dengan fungsi, kepemilikan, status, penetapan, harga dan tingkatannya yaitu:

1. Jenis Bank Ditinjau dari Segi Fungsinya

Dilihat dari fungsinya, jenis bank dibedakan menjadi:

1) Bank Sentral

Bank Sentral merupakan bank yang berfungsi sebagai pengatur bank-bank yang ada dalam suatu negara. Bank Sentral hanya ada satu di setiap negara dan mempunyai kantor yang hampir di setiap provinsi. Bank Sentral di Indonesia adalah Bank Indonesia.

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

Bank Perkreditan Rakyat 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

Dilihat dari kepemilikannya, jenis bank dibedakan menjadi:

1) Bank milik Pemerintah

Bank milik Pemerintah atau yang lebih dikenal sebagai bank pemerintah merupakan bank yang kepemilikannya sebagian oleh pemerintah. Ada 2 bank milik pemerintah:

(1) Pemerintah Pusat contohnya: Bank Rakyat Indonesia (BRI), Bank Tabungan Negara (BTN), Bank Mandiri.

(2) Pemerintah Daerah contohnya: Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat, Bank Pembangunan Daerah DKI Jakarta, Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah.

2) Bank Swasta Nasional

Bank yang didirikan oleh perusahaan yang berbadan hukum koperasi, dan seluruh modalnya menjadi milik koperasi. Di Indonesia, terdapat satu bank yang didirikan oleh koperasi atau bank yang menjadi milik koperasi, yaitu Bank Bukopin.

3) Bank Asing

Bank Asing merupakan bank yang didirikan oleh pemerintah asing maupun oleh swasta asing. Bank asing yang ada di Indonesia,

merupakan cabang atau perwakilan yang berkantor pusat di negaranya masing-masing.

4) Bank Campuran

Bank Campuran merupakan bank yang sahamnya dimiliki oleh swasta asing dan nasional.

3. Jenis Bank Ditinjau dari Segi Statusnya

Dilihat dari segi statusnya, jenis bank dibedakan menjadi:

1) Bank Devisa

Bank Devisa merupakan bank yang dapat melakukan aktivitas transaksi ke luar negeri dan/atau transaksi yang berhubungan dengan mata uang asing secara keseluruhan.

2) Bank Non Devisa

Bank Non Devisa merupakan bank yang belum mempunyai izin untuk melaksanakan kegiatan seperti bank devisa. Transaksi yang dilakukan oleh bank non devisa masih terbatas pada transaksi dalam negeri dan/atau mata uang rupiah saja.

4. Jenis Bank Ditinjau dari Segi Cara Penentuan Harga

Dilihat dari segi cara penentuan harga, jenis bank dibedakan menjadi:

1) Bank Konvensional

Bank Konvensional merupakan bank yang dalam penentuan harga menggunakan bunga sebagai balas jasa. Balas jasa yang diterima oleh bank atas penyaluran dana kepada masyarakat maupun balas jasa yang dibayar oleh bank kepada masyarakat atas penghimpunan dana.

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 Segi Tingkatannya

Dilihat dari segi tingkatannya, jenis bank dibedakan menjadi:

1) Kantor Pusat

Kantor Pusat merupakan kantor bank yang menjadi pusat dari kantor cabang di seluruh wilayah negara, maupun yang ada di negara lain.

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 suatu transaksi perbankan.

4) Kantor Cabang Pemantu

Berbeda dengan kantor cabang penuh yang dapat melayani semua transaksi perbankan, kantor cabang pembantu hanya dapat melayani beberapa aktivitas perbankan.

5) Kantor Kas

Kantor Kas merupakan kantor yang paling kecil, karena aktivitas yang dapat dilakukan oleh kantor kas meliputi transaksi yang

terkait dengan tabungan baik setoran dan penarikan tunai, transaksi pembukaan simpanan giro, deposito, kredit, pelayanan transfer, kliring dan inkaso ditangani oleh kantor cabang penuh sebagai induknya.

2.1.1.3 Azas, Tujuan dan Fungsi Bank

Bank merupakan salah satu lembaga keuangan yang paling penting peranannya dalam suatu masyarakat. Pada dasarnya, ada tiga fungsi pokok dari bank yaitu sebagai lembaga yang menghimpun dana dari masyarakat, sebagai lembaga yang menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau sebagai lembaga pemberi kredit dan sebagai lembaga yang melancarkan transaksi perdagangan dan pembayaran.

Sesuai dengan Undang-undang Republik Indonesia No. 7 tahun 1992 sebagaimana telah di ubah dengan Undang-undang Republik Indonesia No. 10 tahun 1998 Pasal 2, 3 dan 4 bahwa Azas, Fungsi dan Tujuan bank adalah:

1. Azas Bank

Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berazaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian.

2. Fungsi Bank

Fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dana dan menyalurkan dana ke masyarakat.

3. Tujuan Bank

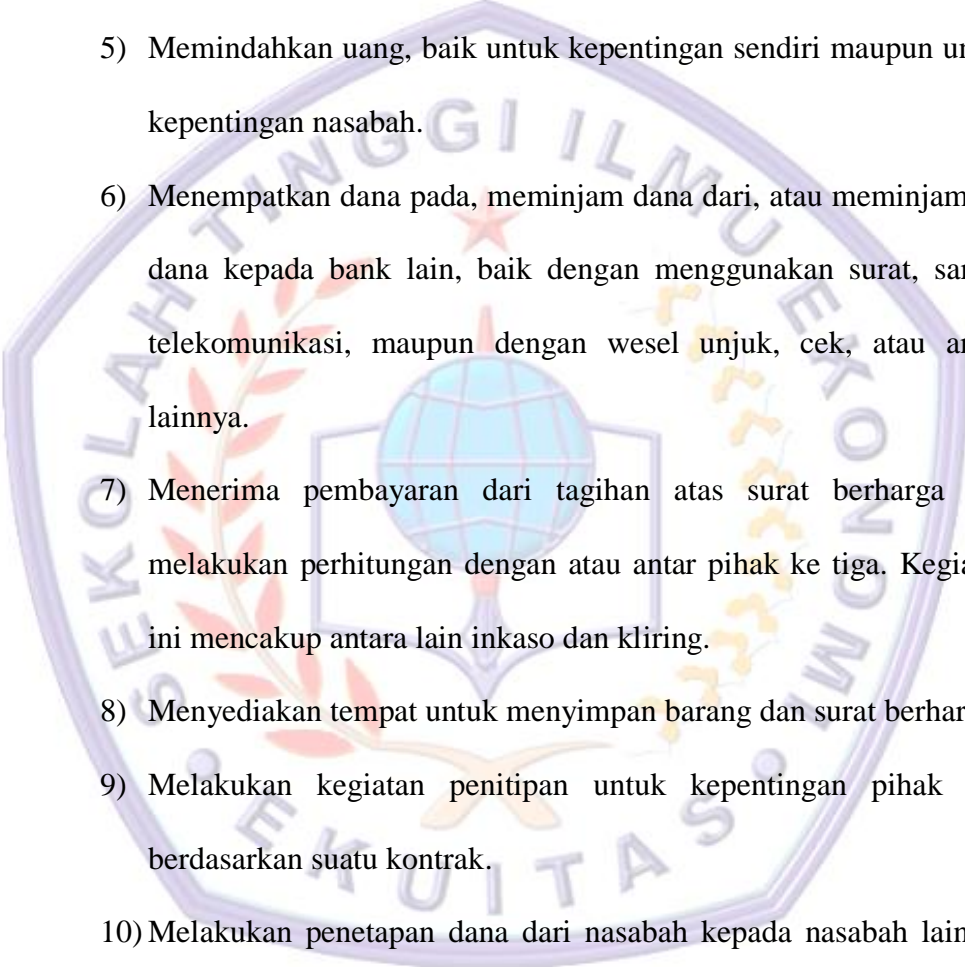
Perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan pertumbuhan

ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.

2.1.1.4 Kegiatan Usaha Bank

Berdasarkan Undang-undang No. 7 tahun 1992 tentang perbankan sebagaimana telah di ubah dengan Undang-undang Republik Indonesia No. 10 tahun 1998, berdasarkan jenisnya bank dapat dibedakan menjadi Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat. Adapun usaha dari bank umum dan bank perkreditan rakyat adalah:

1. Usaha Bank Umum meliputi:
 - 1) Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, tabungan, dan/atau dalam bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu
 - 2) Memberikan kredit
 - 3) Menerbitkan surat pengakuan utang, berjangka pendek dan berjangka panjang berupa obligasi atau sekuritas kredit.
 - 4) Membeli, menjual, atau menjamin atas risiko maupun untuk kepentingan dan atas perintah nasabahnya:
 - (1) Surat-surat wesel termasuk wesel diakseptasi oleh bank yang masa berlakunya tidak lebih lama daripada kebiasaan dalam perdagangan surat-surat dimaksud;
 - (2) Surat pengakuan utang 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 pada, meminjam dana dari, 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 atau antar pihak ke tiga. Kegiatan ini mencakup antara lain inkaso dan kliring.
 - 8) Menyediakan tempat untuk menyimpan barang dan surat berharga.
 - 9) Melakukan kegiatan penitipan untuk kepentingan pihak lain berdasarkan suatu kontrak.
 - 10) Melakukan penetapan dana dari nasabah kepada nasabah lainnya dalam bentuk surat berharga yang tidak tercatat di bursa efek.
 - 11) Membeli melalui pelelangan agunan baik semua maupun sebagian dalam hal debitur tidak memenuhi kewajiban kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicarkan secepatnya.

12) Melakukan kegiatan anjak piutang, usaha kartu kredit, dan kegiatan wali amanat.

13) Menyediakan pembiayaan dan atau melakukan kegiatan lain berdasarkan prinsip syariah, sesuai dengan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

14) Melakukan kegiatan dalam valuta asing dengan memenuhi ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

15) Melakukan kegiatan penyertaan modal pada bank atau perusahaan lain dibidang keuangan, seperti sewa gedung usaha, modal *venture*, perusahaan efek, asuransi, serta lembaga kliring penyelesaian dan penyimpanan, dengan memenuhi ketentuan yang telah ditetapkan oleh Bank Indonesia.

16) Bertindak sebagai pendiri dana pensiun dan pengurus dana pensiun sesuai dengan peraturan perundang-undangan dana pensiun yang berlaku.

2. Usaha Bank Perkreditan Rakyat yaitu:

1) Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa deposito, tabungan, dan atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu.

2) Memberikan kredit

3) Menempatkan dananya dalam bentuk Sertifikat Bank Indonesia (SBI) deposito berjangka, sertifikat deposito, dan atau tabungan pada bank lain.

2.1.2 Tinjauan Umum Mengenai Kredit

2.1.2.1 Pengertian Kredit

Pengertian kredit berasal dari bahasa latin *credo* yang berarti “saya percaya” , yang merupakan kombinasi dari bahasa sansekerta *cred* yang artinya “kepercayaan” dan bahasa latin *do* yang artinya “saya tempatkan”.

Menurut para pakar pengertian kredit sebagai berikut:

1. Menurut Iswi Hariyani (2010, 10) membedakan pengertian kredit sebagai berikut:

“ Kredit adalah Kredit yang diberikan oleh bank didasarkan atas kepercayaan sehingga pemberian kredit merupakan pemberian kepercayaan kepada nasabah “.

2. Selain itu pengertian kredit menurut para ahli yang dikutip oleh Rahmat Firdaus dan Maya Ariyanti (2009:2) adalah sebagai berikut:

- 1) Menurut *Mac Leod*

Kredit adalah suatu reputasi yang dimiliki seseorang, yang memungkinkan ia bisa memperoleh uang, barang-barang atau buruh/tenaga kerja, dengan jalan menukarnya dengan suatu janji untuk membayarnya diwaktu yang akan datang.

- 2) Menurut *Tucker*

Pertukaran atau pemindahan sesuatu yang berharga dengan barang lainnya baik itu berupa uang, barang maupun jasa dengan keyakinan bahwa ia akan bersedia dan mampu untuk membayar dengan harga yang sama dimasa yang akan datang.

3) Menurut *Rollin G. Thomas*

Dalam pengertian umum kredit didasarkan pada kepercayaan atas kemampuan si peminjam untuk membayar sejumlah uang pada masa yang akan datang.

4) Menurut Ensiklopedia Umum

Kredit : Sistem keuangan untuk memudahkan pemindahan modal dari pemilik kepada pemakai dengan pengharapan memperoleh keuntungan. Kredit diberikan berdasarkan kepercayaan orang lain yang memberikannya terhadap kecakapan dan kejujuran si peminjam.

5) Menurut Amir Rajab Batu Bara

Kredit adalah suatu pemberian prestasi yang mana balas prestasinya (kontra prestasi) akan terjadi pada suatu waktu dihari yang akan datang.

3. Menurut Drs. H. Malayu S.P Hasibuan (2009:87)

“ Kredit adalah semua jenis pinjaman yang harus dibayar kembali bersama bunganya oleh peminjam sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.”

Sedangkan menurut Undang-undang Republik Indonesia No. 10 tahun 1998 perubahan atas Undang-undang Republik Indonesia No.7 tahun 1992 tentang perbankan:

“ Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lainnya yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan ”.

Dari beberapa ahli yang mengemukakan tentang definisi kredit, maka penulis dapat menyimpulkan bahwa kredit merupakan kegiatan penyaluran dana kepada masyarakat yang mengalami *desifit* dana (*debitur*) berupa uang atau lainnya yang selanjutnya mewajibkan debitur untuk melunasi pinjamannya berdasarkan jangka waktu dan tingkat suku bunga yang telah ditetapkan atas kesepakatan yang dibuat sebelumnya antar *debitur* dan *kreditur*.

2.1.2.2 Fungsi Kredit

Menurut Ismail (2011:97) fungsi kredit merupakan pelayanan kepada masyarakat dalam memenuhi kebutuhannya untuk meningkatkan usahanya. Masyarakat disini merupakan individu, pengusaha, lembaga, dan badan usaha yang membutuhkan dana. Kredit berfungsi membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhannya melalui penyaluran dana yang diberikan oleh bank atau lembaga keuangan.

Fungsi kredit secara terperinci adalah sebagai berikut:

1. Kredit dapat meningkatkan arus tukar menukar barang dan jasa.

Kredit dapat meningkatkan arus tukar menukar barang dan jasa, hal ini seandainya belum tersedia uang sebagai alat pembayaran, maka kredit akan membantu melancarkan lalu lintas pertukaran barang dan jasa.

2. Kredit merupakan alat yang dipakai untuk memanfaatkan *idle fund*.

Di dalam ekonomi, ada beberapa pihak yang kelebihan dana, dan ada yang kekurangan dana. Kredit merupakan suatu cara untuk mengatasi gap tersebut. Satu pihak kelebihan dana dan tidak dapat memanfaatkan dana tersebut sehingga dananya menjadi *idle*, sementara ada pihak lain

yang memiliki usaha akan tetapi tidak memiliki dana untuk mengembangkan usahanya, sehingga memerlukan dana. Dana yang berasal dari golongan yang kelebihan dana apabila dipinjamkan kepada pihak yang kekurangan dana, maka akan menjadi efektif.

3. Kredit dapat menciptakan alat pembayaran yang baru.

Sebagai contohnya adalah kredit rekening Koran yang diberikan oleh bank atau lembaga keuangan kepada usahawan. Pada dasarnya pada saat bank atau lembaga keuangan telah melakukan perjanjian kredit rekening koran, pada saat itu debitur sudah memiliki hak untuk menarik dana tersebut secara tunai dari rekening gironya.

4. Kredit sebagai alat pengendali harga.

Pemberian kredit yang ekspansif akan mendorong meningkatnya jumlah uang yang beredar, dan meningkatnya peredaran uang tersebut akan mendorong kenaikan harga. Sebaliknya, pembatasan kredit akan berpengaruh pada jumlah uang yang beredar, dan keterbatasan uang yang beredar di masyarakat memiliki dampak pada penurunan harga.

5. Kredit dapat mengaktifkan dan meningkatkan manfaat ekonomi.

Apabila bank atau lembaga keuangan memberikan kredit produktif, yaitu kredit modal kerja atau investasi, maka pemberian kredit tersebut akan memiliki dampak pada kenaikan makro ekonomi. Hal ini disebabkan karena pihak pengusaha akan memproduksi barang, mengolah bahan baku menjadi bahan jadi, meningkatkan volume perdagangan, dan lain-lain. Semua itu akan mempunyai dampak pada kenaikan potensi ekonomi.

2.1.2.3 Unsur-Unsur Kredit

Unsur-unsur kredit menurut Ismail (2011,94-95) terdiri dari beberapa unsur diantaranya:

1. Kreditur

Kreditur merupakan pihak yang memberikan kredit (pinjaman) kepada pihak lain yang akan mendapatkan pinjaman. Pihak tersebut bisa perorangan atau badan usaha. Bank atau lembaga keuangan yang memberikan kredit kepada pihak peminjam merupakan kreditur.

2. Debitur

Debitur merupakan pihak yang membutuhkan dana, atau pihak yang mendapat pinjaman dari pihak lain.

3. Kepercayaan

Kreditur memberikan kepercayaan kepada pihak yang menerima pinjaman (debitur) bahwa debitur akan memenuhi kewajibannya untuk membayar pinjamannya sesuai dengan jangka waktu tertentu yang diperjanjikan. Bank atau lembaga keuangan memberikan pinjaman kepada pihak lain, sama artinya dengan memberikan kepercayaan kepada pihak peminjam bahwa pihak peminjam akan dapat memenuhi kewajibanya.

4. Perjanjian

Perjanjian merupakan suatu kontrak perjanjian atau kesepakatan antara si pemberi kredit dengan si penerima kredit yang dituangkan dalam suatu perjanjian, dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajiban masing-masing sebelum kredit dikucurkan.

5. Risiko

Setiap dana yang disalurkan oleh bank atau lembaga keuangan selalu mengandung risiko tidak kembalinya dana. Risiko adalah kemungkinan kerugian yang akan timbul atas penyaluran kredit. Semakin panjang suatu jangka kredit, maka semakin besar risikonya, demikian pula sebaliknya. Risiko ini menjadi tanggungan kreditur, baik risiko yang disengaja oleh nasabah maupun risiko yang tidak disengaja, misalnya karena bencana alam atau bangkrutnya usaha nasabah tanpa unsur kesengajaan lainnya, sehingga nasabah tidak mampu lagi melunasi kredit yang diperolehnya.

6. Jangka waktu

Jangka waktu merupakan lamanya waktu yang diperlukan oleh debitur untuk membayar pinjamannya kepada kreditur. Setiap kredit yang diberikan mempunyai 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 (1-3 tahun), dan jangka panjang (diatas 3 tahun)

7. Balas jasa

Balas jasa merupakan imbalan atas dana yang disalurkan oleh kreditur, maka debitur akan membayar sejumlah uang tertentu sesuai dengan perjanjian. Dalam perbankan konvensional, imbalan tersebut berupa bunga, sementara dalam bank syariah terdapat beberapa macam imbalan, tergantung pada akadnya.

2.1.2.4 Jenis-Jenis Kredit

Pada perekonomian modern seperti sekarang ini, banyak usaha yang menggunakan kredit sebagai sumber modalnya. Jenis – jenis usaha tersebut beragam sehingga beragam pula jenis kredit. Hal ini disesuaikan dengan kebutuhan dana yang diinginkan nasabah. Jenis kredit menurut Ismail (2011,99 - 108) dapat dibedakan menjadi beberapa jenis antara lain:

1. Kredit Dilihat dari Tujuan Penggunaannya

Dilihat dari tujuan penggunaan kredit dibagi 3 yaitu kredit investasi, modal kerja, dan konsumtif. Perbedaan masing-masing kredit tersebut disebabkan karena tujuan penggunaannya. Perbedaan ini juga berpengaruh pada cara angsuran dan jangka waktunya.

1) Kredit Investasi

Kredit investasi merupakan kredit yang diberikan oleh bank atau lembaga keuangan kepada debitur untuk pengadaan barang-barang modal (aktiva tetap) yang mempunyai nilai ekonomis lebih dari satu tahun. Secara umum, kredit investasi ini ditujukan untuk pendirian perusahaan baru atau proyek baru, maupun proyek pengembangan, modernisasi mesin, dan peralatan, pembelian kendaraan yang digunakan untuk kelancaran usaha dan perluasan perusahaan.

2) Kredit Modal Kerja

Kredit modal kerja merupakan kredit yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan modal kerja yang biasanya habis dalam satu siklus usaha. Kredit modal kerja ini, biasanya diberikan dalam

jangka pendek yaitu lamanya satu tahun. Kredit modal kerja diberikan untuk membeli bahan baku, biaya upah, untuk menutup piutang dagang, pembelian barang dagangan, dan kebutuhan dana lainnya yang bersifat hanya digunakan selama satu tahun.

3) Kredit Konsumtif

Kredit konsumtif merupakan kredit yang diberikan kepada nasabah untuk membeli barang dan jasa untuk keperluan pribadi dan tidak digunakan untuk keperluan usaha. Contohnya seperti kredit untuk pembelian rumah tinggal, kendaraan bermotor untuk dipakai sendiri, dan kredit keperluan lainnya yang habis dipakai. Dalam praktiknya bank juga memberikan kredit kepada pegawai sipil, BUMN, dan swasta dalam bentuk kredit konsumtif untuk memenuhi kebutuhannya misalnya untuk pembelian komputer dan barang elektronik lainnya.

2. Kredit Dilihat dari Jangka Waktunya

Sesuai dengan jangka waktunya kredit dibagi menjadi 3, yaitu kredit jangka pendek, menengah, dan panjang.

1) Kredit Jangka Pendek

Kredit jangka pendek merupakan kredit yang diberikan dengan jangka waktu maksimal satu tahun. Kredit tersebut biasanya diberikan oleh bank atau lembaga keuangan untuk membiayai modal kerja perusahaan yang mempunyai siklus usaha dalam satu tahun.

2) Kredit Jangka Menengah

Kredit jangka menengah merupakan kredit yang diberikan dengan jangka waktu antara satu tahun sampai tiga tahun. Kredit ini dapat diberikan untuk ketiga jenis kredit yaitu modal kerja, kredit investasi, dan kredit konsumtif yang biasanya jangka waktunya satu tahun, namun apabila nilai kreditnya besar maka bisa diberikan sampai dengan tiga tahun. Konsumtif akan disesuaikan dengan kemampuan debitur dalam mengangsur.

3) Kredit Jangka Panjang

Kredit jangka panjang waktunya lebih dari tiga tahun. Kredit ini diberikan untuk kredit investasi, misalnya untuk pembelian gedung, pembangunan proyek, pengadaan mesin, dan peralatan yang nominalnya besar serta kredit konsumtif yang nilai besarnya misalnya KPR.

3. Kredit Dilihat dari Cara Penarikannya

Kredit dilihat dari cara penarikannya maupun pembayarannya dapat dibagi menjadi tiga jenis, yaitu kredit sekaligus, bertahap, dan rekening Koran.

1) Kredit Sekaligus

Kredit sekaligus bisa disebut dengan *aflopend credit* yaitu kredit yang dicairkan sekaligus sesuai dengan *plafond* kredit yang disetujui. Kredit tersebut bisa dicairkan secara tunai maupun nontunai melalui pemindahbukuan. Dalam praktiknya, bank akan mencairkan kredit sekaligus melalui rekening giro atau tabungan

debitur, tidak diberikan secara tunai. Debitur akan menariknya dari rekening yang telah dimiliki. Dilihat dari cara pengembaliannya, kredit sekaligus dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu:

(1) Kredit sekaligus yang cara pembayaran kredit yaitu dilakukan dengan angsuran sampai dengan lunas setelah jangka waktu tertentu.

(2) Kredit sekaligus yang cara pembayarannya kembali kredit yaitu sekaligus pada akhir masa kredit. Misalnya kredit modal kerja dengan jangka waktu satu tahun. Debitur hanya diwajibkan membayar bunganya setiap bulan, dan pinjaman pokoknya akan dibayar pada akhir tahun atau pada akhir masa perjanjian kredit.

2) Kredit Bertahap

Kredit yang pencairannya tidak sekaligus, akan tetapi dilakukan secara bertahap yaitu dua hingga empat kali pencairan dalam masa kredit. Pencairannya disesuaikan dengan dana yang dibutuhkan oleh debitur. Kredit ini cocok untuk investasi pembangunan, sehingga bank akan mencairkannya sesuai dengan pembayaran proyek

3) Kredit Rekening Koran

Kredit rekening koran merupakan kredit yang penyediaan dananya dilakukan melalui pemindahbukuan. Bank akan memindahkan kredit tersebut kedalam rekening giro nasabah, sedangkan penarikannya dilakukan dengan menggunakan sarana berupa cek,

bilyet giro, atau surat pemindahbukuan lainnya. Penarikan kredit ini dapat dilakukan sewaktu-waktu sesuai dengan kebutuhan.

4. Kredit Dilihat dari Sektor Usaha

Dilihat dari sektor usaha, kredit dapat dibagi sebagai berikut:

1) Sektor Industri

Sektor industri merupakan sector usaha yang mengubah bentuk dari bahan baku menjadi barang jadi atau mengubah suatu barang menjadi barang lain yang memiliki faedah lebih tinggi. Beberapa contoh sektor industri, antara lain industri elektronik, industri pertambangan, industri kimia, dan industri tekstil.

2) Sektor Perdagangan

Kredit ini diberikan kepada pengusaha yang bergerak dalam bidang perdagangan, baik perdagangan kecil, menengah, besar. Beberapa contoh kredit perdagangan antara lain kredit yang diberikan kepada usaha supermarket, distributor, eksportir, rumah makan dan usaha perdangan lainnya.

3) Sektor Pertanian, Peternakan, dan Perkebunan

Kredit ini diberikan dalam rangka meningkatkan hasil dalam sektor tersebut dan biasanya diberikan dalam bentuk modal kerja maupun investasi kepada pengusaha tambak, petani, dan nelayan.

4) Sektor Jasa

Sektor jasa sebagaimana tersebut dibawah ini yang dapat diberikan kredit, antara lain jasa pendidikan, jasa rumah sakit, jasa angkutan,

dan jasa lainnya seperti kredit untuk profesi, pengacara, dokter, insinyur, kantor dan akuntan.

5) Sektor Perumahan

Bank atau lembaga keuangan memberikan kredit kepada debitur yang bergerak dibidang pembangunan perumahan. Pada umumnya, diberikan dalam bentuk kredit konstruksi, yaitu kredit untuk pembangunan perumahan. Pembayarananya yaitu dengan cara dipotong dari produk rumah yang telah terjual.

5. Kredit Dilihat dari Segi Jaminan

1) Kredit Dilihat dari Segi Jaminan (*Secured Loan*)

Kredit dengan jaminan merupakan jenis kredit yang didukung dengan jaminan (agunan). Kredit dengan jaminan ini dapat digolongkan sebagai berikut:

(1) Jaminan Perorangan

Jaminan perorangan merupakan jenis kredit yang didukung dengan jaminan seorang (*personal securities*) atau badan sebagai pihak ketiga yang bertindak sebagai penanggung jawab apabila terjadi wan prestasi dari pihak debitur.

(2) Jaminan Benda Berwujud

Jaminan benda berwujud merupakan jaminan kebendaan yang terdiri dari barang bergerak maupun barang yang tidak bergerak, misalnya kendaraan bermotor, mesin dan peralatan, investaris kantor, barang dagangan. Jaminan yang bersifat

barang tidak bergerak antara lain tanah dan gedung yang terdiri atas tanah atau tanah tanpa gedung.

(3) Jaminan benda Tidak Berwujud

Jaminan benda tidak berwujud antara lain saham, obligasi, dan surat berharga lainnya. Barang tidak berwujud tersebut dapat diikat dengan cara pemindahtanganan.

2) Kredit Tanpa Jaminan (*Unsecured Loan*)

Kredit yang diberikan kepada debitur tanpa adanya jaminan. Kredit tersebut diberikan atas dasar kepercayaan yang diberikan oleh bank kepada debitur. Kredit tanpa jaminan ini risikonya tinggi karena tidak ada pengaman yang dimiliki oleh bank apabila debitur wan prestasi. Contoh kredit tanpa jaminan antara lain:

(1) Kredit Dengan Jaminan Surat Keputusan (SK) Pengangkatan Menjadi Pegawai Tetap

Bagi bank surat keputusan tersebut tidak ada artinya karena bukan merupakan sumber pendapatan, akan tetapi bagi nasabah hal tersebut merupakan hal yang sangat penting sehingga sangat berharga. Debitur tidak ingin surat keputusan tersebut ditahan, sehingga berusaha untuk membayar kembali pinjaman

(2) Kredit Dengan Jaminan Ijazah

Jaminan ijazah bagi bank juga tidak ada nilainya, akan tetapi bagi debitur sangat berarti, sehingga nasabah berusaha membayar angsuran.

6. Kredit Dilihat dari Jumlahnya

Jenis kredit ini terdiri dari kredit UMKM (Usaha Mikro Kecil dan Menengah), kredit UKM (Usaha Kecil dan Menengah), dan kredit Korporasi.

1) Kredit UMKM

Kredit UMKM merupakan kredit yang diberikan kepada pengusaha dengan skala usaha sangat kecil. Misalnya, kredit yang diberikan bank kepada pengusaha tempe, dan peracangan.

2) Kredit UKM

Kredit UKM diberikan kepada pengusaha dengan batasan antara Rp.50.000.000; dan tidak melebihi Rp.350.000.000. Kredit UKM antara lain kredit untuk koperasi dan pengusaha kecil (perdagangan, took, dan grosir)

3) Kredit Korporasi

Jenis kredit ini merupakan kredit yang diberikan kepada debitur dengan jumlah besar dan diperuntukan kepada debitur besar (korporasi). Pada umumnya, bank lebih mudah melakukan analisis terhadap debitur korporasi karena data keuangannya lebih lengkap, administrasinya baik, dan struktur permodalannya kuat.

2.1.2.5 Klasifikasi Kredit

Penyaluran dana berupa kredit yang diberikan kepada nasabah selalu diikuti dengan risiko yang mungkin timbul. Risiko atas kredit adalah tidak tertagihnya kredit yang telah disalurkan, baik pokok pinjaman yang diberikan,

maupun bunganya sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Meskipun analisis kredit telah dilakukan dengan tepat, akan tetapi risiko kredit tetap ada. Oleh karena itu, bank harus dapat meminimalisasi risiko yang diakibatkan dari kredit tersebut. Klasifikasi kredit menurut Ismail (2011,121-123) dapat dibagi menjadi dua golongan, yaitu *kredit performing* dan *non-performing*. Kredit *performing* disebut juga dengan katagori yang tidak bermasalah dibedakan menjadi dua katagori(Ismail, 2011.121-123),yaitu:

1. Kredit dengan kualitas lancar

Kredit lancar merupakan kredit yang diberikan kepada nasabah dan tidak terjadi tunggakan, baik tunggakan pokok dan bunga. Debitur melakukan pembayaran angsuran tepat waktu sesuai dengan perjanjian kredit.

2. Kredit dengan kualitas dalam perhatian khusus

Kredit dalam perhatian khusus merupakan kredit yang masih digolongkan lancar, akan tetapi mulai terdapat tunggakan. Ditinjau dari segim kemampuan membayar, yang tergolong dalam kredit perhatian khusus apabila terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga sampai dengan 90 hari.

Kredit *non-performing* disebut juga dengan kredit bermasalah, dikelompokkan menjadi tiga, yaitu :

1. Kredit kurang lancar

Kurang lancar merupakan kredit yang telah mengalami tunggakan .

Yang tergolong kredit kurang lancar apabila:

- 1) Pengembalian pokok pinjaman dan bunganya telah mengalami penundaan pembayaran melampaui 90 hari sampai dengan kurang dari 180 hari.
- 2) Pada kondisi ini hubungan debitur dengan bank memburuk.
- 3) Informasi keuangan debitur tidak dapat diyakini oleh bank

2. Kredit diragukan

Kredit diragukan merupakan kredit yang mengalami penundaan pembayaran pokok dan/atau bunga. Yang tergolong kredit diragukan apabila:

- 1) Penundaan pembayaran pokok dan/atau bunga antara 180 hingga 270 hari.
- 2) Pada kondisi ini hubungan debitur dengan bank semakin memburuk.
- 3) Informasi keuangan sudah tidak dapat dipercaya.

3. Kredit macet

Kredit macet merupakan kredit yang menunggak melampaui 270 hari atau lebih. Bank akan mengalami kerugian atas kredit macet tersebut.

2.1.2.6 Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit

Menurut Kasmir (2010:91), dalam melaksanakan tugasnya untuk menyalurkan dana kepada masyarakat, bank tidak dapat memberikan fasilitas kredit begitu saja. Sebelum memberikan kredit, suatu tim atau organisasi perkreditan melakukan analisis kredit yang disebut dengan penilaian kredit. Penilaian kredit ini dimaksudkan agar pemberian kredit tersebut mencapai sasaran yang tepat, lebih terarah, memberikan hasil dan aman. Dalam melakukan

penilaian kredit, aspek-aspek dan kriteria-kriteria yang dinilai oleh setiap bank adalah sama. Pada umumnya, bank melakukan penilaian kredit dengan prinsip 7C dan 7P.

Banyak konsep yang dikemukakan oleh berbagai pihak dalam rangka upaya merumuskan persyaratan atau azas-azas yang sehat dalam suatu pemberian kredit, walaupun dalam prakteknya konsepsi-konsepsi tersebut tidak terlalu mudah untuk dilaksanakan. Di bawah ini akan dibahas 2 macam konsep tentang prinsip-prinsip/syarat-syarat/azas-azas pemberian kredit bank secara sehat sebagai berikut:

Prinsip-prinsip 7C

- 1) *Character* atau watak dari para calon peminjam merupakan salah satu pertimbangan yang terpenting dalam memutuskan pemberian kredit. Bank sebagai pemberi kredit harus yakin bahwa calon peminjam termasuk orang yang bertingkah laku baik, dalam arti selalu memegang teguh janjinya, selalu berusaha dan bersedia melunasi utang-utangnya pada waktu yang telah ditetapkan.

- 2) *Capacity* (kemampuan/kapasitas)

Kemampuan ini sangat penting artinya mengingat bahwa kemampuan inilah yang menentukan besar kecilnya pendapatan atau penghasilan suatu perusahaan di masa yang akan datang. Oleh karena itulah bank akan sangat berkepentingan atas kemampuan ini, karena kreditnya yang tertanam dalam perusahaan tersebut akan mengalami kerugian yang disebabkan oleh ketidakmampuan debitur dalam menjalankan usahanya. Untuk mengetahui sampai dimana *capacity* calon peminjam,

bank dapat memperolehnya dengan berbagai cara, misalnya terhadap nasabah lama yang sudah dikenalnya, tentu tinggal melihat-lihat dokumen-dokumen, berkas-berkas, arsip dan catatan-catatan yang ada tentang pengalaman-pengalaman kreditnya yang sudah-sudah. Informasi-informasi dari luar mungkin hanya sekedar tambahan saja terbatas kepada hal-hal yang belum tersedia.

3) *Capital* (Modal)

Azas *capital* atau modal ini menyangkut berapa banyak dan bagaimana struktur modal yang telah dimiliki oleh calon peminjam. Jumlah capital yang dimiliki ini penting untuk diketahui oleh bank untuk menilai tingkat *debt to equity ratio* (DER) yang selanjutnya berkaitan dengan tingkat rentabilitas dan solvabilitas serta jangka waktu pembayaran kembali kredit yang akan diterima.

4) *Condition of economy* (kondisi perekonomian)

Azas kondisi dan situasi ekonomi perlu pula diperhatikan dalam pertimbangan pemberian kredit terutama dalam hubungannya dengan sector usaha calon peminjam. Bank harus mengetahui keadaan ekonomi pada saat tersebut yang berpengaruh dan berkaitan langsung dengan usaha calon debitur dan bagaimana prospeknya dimasa mendatang.

5) *Collateral* (Jaminan atau Agunan)

Collateral ialah jaminan atau agunan yaitu harta benda milik debitur atau pihak ke 3 yang diikat sebagai agunan andaikata terjadi ketidakmampuan debitur tersebut untuk menyelesaikan utangnya

sesuai dengan perjanjian kredit. Dalam hal ini jaminan tersebut mempunyai 2 fungsi yaitu, pertama untuk pembayaran utang seandainya debitur tidak mampu membayar dengan jalan menguangkan/menjual jaminan tersebut. Sedangkan fungsi kedua, sebagai akibat dari fungsi pertama ialah merupakan salah satu faktor penentu jumlah kredit yang dapat diberikan.

6) *Constraints*

Constraints merupakan faktor hambatan atau rintangan berupa faktor-faktor social psikologis yang ada pada suatu daerah atau wilayah tertentu yang menyebabkan suatu proyek tidak dapat dilaksanakan.

7) *Coverage*

Coverage merupakan jaminan kredit yang telah diasuransikan untuk mencegah hal-hal yang tidak diinginkan. Asuransi tersebut bisa menyakut asuransi jiwa, asuransi kredit dan asuransi kerugian.

Selain menggunakan penilaian 7C, penilaian lain yang juga sering digunakan oleh bank dalam melakukan analisis penilaian kredit adalah dengan prinsip 7P adalah sebagai berikut:

Prinsip-prinsip 7P

1) *Party* (Golongan)

Yang dimaksud dengan *party* disini ialah mencoba menggolongkan calon peminjam ke dalam kelompok tertentu menurut *character*, *capacity* dan *capitalnya* dengan jalan penilaian atas ke 3C tersebut.

2) *Purpose* (Tujuan)

Purpose ini ialah tujuan penggunaan kredit yang diajukan, apa tujuan yang sebenarnya (*real purpose*) dari kredit tersebut, apakah mempunyai aspek-aspek sosial yang positif dan luas atau tidak. Bagaimana *backward linkage* (keterkaitan ke Hulu) dan *forward linkage* (keterkaitan ke Hilir). Selanjutnya juga sebagai kreditur, maka bank harus meneliti apakah kreditnya benar-benar dipergunakan sesuai dengan tujuan semula.

3) *Payment* (Sumber Pembayaran)

Setelah mengetahui *real purpose* dari kredit tersebut maka hendaknya diperkirakan dan dihitung kemungkinan-kemungkinan besarnya pendapatan yang akan dicapai/dihasilkan. Dengan demikian bank dapat pula menghitung kemampuan dan kekuatan debitur untuk membayar kembali kreditnya, sekaligus juga dapat ditentukan cara pembayaran dan jangka waktu pengembalian kreditnya.

4) *Profitability* (kemampuan untuk menghasilkan keuntungan)

Yang dimaksud *profitability* disini bukanlah keuntungan yang dicapai oleh debitur semata-mata, melainkan pula dinilai dan dihitung keuntungan-keuntungan yang mungkin akan dicapai oleh bank, andaikata memberikan kredit terhadap debitur tertentu, dibandingkan dengan kalau kepada debitur lain atau kalau tidak memberi kredit sama sekali. Misalnya debitur tertentu lebih sering menggunakan jasa-jasa bank selain kredit, dibandingkan dengan perusahaan-perusahaan lain.

5) *Protection* (Perlindungan)

Proteksi dimaksudkan untuk berjaga-jaga terhadap hal-hal yang tidak diduga sebelumnya, maka bank perlu untuk melindungi kredit yang diberikannya anatara lain dengan jalan meminta collateral/jaminan/agunan dari debiturnya bahkan mungkin pula baik jaminannya/agunannya maupun kreditnya diasuransikan.

6) *Personality* (Kepribadian)

Menilai nasabah dari segi kepribadian atau tingkah lakunya sehari-hari maupun masa lalunya. Selain itu juga mencakup sikap, emosi, tingkah laku dan tindakan nasabah dalam menghadapi masalah.

7) *Prospect*

Yaitu untuk menilai usaha nasabah dimasa yang akan datang menguntungkan atau tidak, atau dengan kata lain mempunyai prospek atau tidak.

2.1.2.7 Tahap-Tahap Pemberian Kredit

Tahap pemberian kredit menurut Dendawijaya (2009:74-80) yaitu sebagai berikut: “Permohonan kredit, analisis kredit, persetujuan kredit, perjanjian kredit, pencairan kredit, pengawasan kredit, dan pelunasan kredit”.

Tahap–tahap pemberian kredit termaksud dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Permohonan kredit

Permohonan kredit yang diajukan oleh calon nasabah kepada bank, umumnya dilakukan dengan menyampaikan dokumen-dokumen sebagai berikut:

- 1) Surat permohonan resmi
- 2) Akte perusahaan yang merupakan lembaga yang secara resmi memohonkan kredit.
- 3) Penjelasan atau uraian singkat tentang rencana proyek atau bisnis yang akan dilaksanakan oleh calon nasabah.
- 4) Untuk proyek yang cukup besar dan membutuhkan jumlah kredit yang besar, dilengkapi dengan suatu laporan kelayakan proyek.
- 5) Laporan keuangan perusahaan.
- 6) Informasi-informasi lain yang biasanya selalu diminta oleh bank, seperti: Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), rekening perusahaan pada beberapa bank, dan lain-lain.

2. Analisis kredit

Secara umum, analisis kredit dilakukan berdasarkan dua metode, yaitu:

- 1) Metode penilaian “7C”, yang meliputi:

(1) *Character*

Dalam melakukan analisis mengenai watak/ karakter berkaitan dengan integritas dari calon debitur.

(2) *Capital*

Pembiayaan suatu proyek yang akan dijalankan debitur tidak seluruhnya berasal dari bank, tetapi dibiayai bersama antara bank dan debitur. Besarnya kemampuan modal calon nasabah dapat diketahui dari laporan keuangan perusahaan yang dimilikinya.

(3) *Capacity*

Capacity adalah penilaian terhadap calon nasabah kredit dalam hal kemampuan memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian pinjaman atau akad kredit.

(4) *Conditions of economy*

Faktor-faktor bisnis yang berada di lingkungan sekitar lokasi proyek akan mempunyai pengaruh yang kuat terhadap cirri/corak bisnis, baik proyek baru maupun proyek perluasan. Dalam rangka proyeksi pemberian kredit, kondisi perekonomian harus pula ikut dianalisis, paling sedikit selama jangka waktu kredit.

(5) *Collateral*

Agunan kredit merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi terlebih dahulu sebelum permohonan kredit disetujui atau dicairkan. Pada umumnya agunan kredit adalah barang-barang yang diserahkan peminjam kepada bank sebagai jaminan atas kredit yang diterimanya.

(6) *Constraints*

Constraints merupakan faktor hambatan atau rintangan berupa faktor-faktor social psikologis yang ada pada suatu daerah atau wilayah tertentu yang menyebabkan suatu proyek tidak dapat dilaksanakan.

(7) Coverage

Coverage merupakan jaminan kredit yang telah diasuransikan untuk mencegah hal-hal yang tidak diinginkan. Asuransi tersebut bisa menyakut asuransi jiwa, asuransi kredit dan asuransi kerugian.

2) Metode analisis “6A”, yang meliputi:

(1) Analisis aspek yuridis (hukum)

Analisis pada aspek ini pada dasarnya bertujuan untuk meneliti ketentuan-ketentuan legalitas dari perusahaan atau badan hukum yang akan memperoleh bantuan kredit atau pembiayaan dari bank.

(2) Analisis aspek pasar dan pemasaran

Analisis pada aspek ini pada dasarnya bertujuan untuk meneliti kemungkinan pangsa pasar yang dapat diraih bagi produk atau jasa yang diproduksi dari proyek yang dibiayai dengan kredit bank serta meneliti strategi pemasaran apa yang digunakan oleh investor atau pengelola proyek agar perusahaan dapat memenangkan persaingan yang cukup kompetitif.

(3) Analisis aspek teknis

Analisis pada aspek ini pada dasarnya bertujuan untuk menilai seberapa jauh kemampuan pengelola proyek dalam mempersiapkan dan melaksanakan pembangunan proyek serta kesiapan teknis perusahaan dalam melakukan operasinya kelak sebagai suatu *business entity*.

(4) Analisis aspek manajemen

Analisis pada aspek ini pada dasarnya bertujuan untuk menilai kemampuan dan kecakapan dari manajemen pengelola proyek ataupun manajemen perusahaan dalam menjalankan bisnisnya.

(5) Analisis aspek keuangan

Analisis pada aspek ini pada dasarnya bertujuan untuk menilai kemampuan dan kecakapan dari manajemen pengelola proyek atau manajemen perusahaan dalam bidang keuangan.

(6) Analisis aspek sosial ekonomis

Analisis pada aspek ini pada dasarnya bertujuan untuk menilai sejauh mana proyek yang akan dibangun dan dibiayai dengan kredit bank memiliki *value added* yang tinggi dilihat dari sudut pandang social maupun makro ekonomis, terutama dilihat dari pandangan pihak pemerintah dan masyarakat.

3) Persetujuan kredit

Pada beberapa bank umum, pembahasan dan persetujuan kredit dilakukan oleh suatu komite yang dibentuk direksi yang disebut “komite kredit”. tugas komite ini adalah:

(1) Memeriksa laporan analisis kredit.

(2) Menyetujui permohonan kredit yang diajukan calon nasabah.

(3) Menetapkan syarat-syarat pemberian kredit, seperti tingkat bunga, jangka waktu pinjaman, jenis dan besarnya agunan, dan persyaratan lain yang akan menjadi dasar bagi penyusunan perjanjian kredit yang dibuat dihadapan notaris publik.

4) Perjanjian kredit

Perjanjian kredit (akad kredit) dipersiapkan oleh seorang notaris publik yang ditunjuk bank atau dipilih oleh calon nasabah. Bank mengirimkan ahli hukumnya untuk mendampingi wirakredit dalam membahas berbagai ketentuan yang harus dimuat dalam perjanjian kredit. Ketentuan-ketentuan tersebut sebagian besar diambil dari hasil analisis kredit yang dituangkan dalam laporan analisis kredit yang telah disetujui.

5) Pencairan kredit

Pencairan kredit hanya dapat dilakukan bank setelah debitur yang bersangkutan memenuhi berbagai persyaratan. Persyaratan untuk pencairan kredit tersebut umumnya meliputi hal-hal sebagai berikut:

- (1) Perjanjian kredit sudah ditandatangani
- (2) Penarikan kredit sudah sesuai dengan kebutuhan proyek
- (3) Penarikan kredit sudah sesuai dengan jadwal pembangunan proyek.
- (4) Permohonan pencairan kredit didukung oleh dokumen-dokumen yang sesuai dengan kebutuhan pencairan kredit.
- (5) Besarnya kredit harus sesuai dengan perbandingan/ rasio yang disepakati antara dana yang bersumber dari nasabah dan pembiayaan dari bank.

(6) Besarnya kredit harus sesuai dengan perbandingan/ rasio yang disepakati antara dana yang bersumber dari nasabah dan pembiayaan dari bank

6) Pengawasan kredit

Pengawasan (monitoring) kredit yang dilakukan bank setelah kredit dicairkan merupakan salah satu kunci utama dari keberhasilan pemberian kredit, selain ketajaman dan ketelitian yang dilakukan sewaktu melakukan analisis kredit.

7) Pelunasan kredit

Dalam kondisi yang ideal, nasabah akan dapat selalu memenuhi kewajibannya terhadap bank sesuai dengan kesepakatan yang dimuat dalam perjanjian kredit. Nasabah dapat membayar angsuran pokok pinjaman beserta bunganya sesuai dengan jadwal yang telah dibuat, sehingga kredit akhirnya dinyatakan lunas.

2.1.3 Tinjauan Mengenai Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

2.1.3.1 Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Dalam kaitannya dengan pengertian kredit, maka yang dimaksud dengan pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) menurut Rahmat Firdaus dan Maya Ariyanti (2009:14) adalah:

“ Kredit pemilikan rumah (KPR) yaitu kredit yang diberikan oleh Bank, kepada debitur untuk digunakan membeli atau membayar sebuah bangunan rumah tinggal dengan tanahnya guna dimiliki atau dihuni atau dipergunakan sendiri ”.

Menurut sumber Bank Indonesia dalam websitenya www.bi.go.id pengertian KPR adalah:

“ Suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli rumah atau memperbaiki rumah ”.

KPR (Kredit Pemilikan Rumah) adalah kredit yang digunakan unyuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa rumah. Walaupun penggunaannya mirip, KPR berbeda dengan kredit konstruksi dan renovasi. http://id.m.wikipedia.org/wiki/Kredit_pemilikan_rumah diunduh pada tanggal 31 juli 2015.

2.1.3.2 Jenis-jenis Kredit Kepemilikan Rumah

KPR juga muncul karena adanya berbagai kondisi penunjang yang strategis diantaranya adalah pemenuhan kebutuhan perumahan yang semakin lama semakin tinggi namun belum dapat mengimbangi kemampuan daya beli kontan dari masyarakat. Secara umum, ada 2 jenis KPR yaitu:

1. KPR Subsidi

Yaitu, suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat yang mempunyai penghasilan menengah kebawah, hal ini guna untuk memenuhi kebutuhan memiliki rumah atau perbaikan rumah yang telah dimiliki sebelumnya. Adapun bentuk dari subsidi tersebut telah diatur tersendiri oleh pemerintah, sehingga tidak semua masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini.

2. KPR Non Subsidi

Yaitu, suatu KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat tanpa adanya campur tangan pemerintah. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank itu sendiri, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan.

2.1.3.3 Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bjb KPR

BJB KPR adalah Fasilitas kredit konsumtif yang diberikan bank bjb kepada Calon Debitur perorangan untuk membeli atau memilki Properti (Rumah Tapak/Apartemen/Rumah Toko/Rumah Kantor), baik pembelian baru (*Primary*) dari Pengembang Perusahaan maupun pembelian bekas (*Secondary*) dari non Pengembang Perumahan, <http://www.bankbjb.co.id/id/4/117/153/231/bjb-KPR.html>, di unduh pada tanggal 23 oktober 2014.

2.1.3.4 Tujuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bjb KPR

Penggunaan Kredit KPR atau BJB KPR adalah untuk keperluan sebagai berikut:

1. Membeli rumah tinggal, rumah susun, ruko, rukan, apartemen, kondominium, rumah peristirahatan/vila dan sejenisnya.
2. Membangun rumah tinggal, ruko, rukan, rumah peristirahatan/vila dan sejenisnya yang berlokasi di *real estate* (status pengembang tidak diwajibkan sebagai anggota asosiasi pengembang), kavling pemerintah/swasta atau lokasi lainnya.

3. Merenovasi rumah tinggal, rumah susun, ruko, rukan, apartemen, kondominium, rumah peristirahatan/vila dan sejenisnya.

2.1.3.5 Tingkat Suku Bunga

Tabel 2.1

Tabel Tingkat Suku Bunga KPR pada PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa barat dan Banten

| Produk | Sukubunga | Masa Fixed | Suku Bunga Tahun Berikutnya |
|--------------------------------------------|-----------------|------------|-----------------------------|
| Rumah Tapak <i>Primary</i> | 9,75 % p.a eff | 1 Thn | <i>Floating</i> |
| Rumah Tapak <i>Secondary</i> | 11,5 % p.a eff | 1 Thn | <i>Floating</i> |
| Rumah Susun / Apartemen <i>Primary</i> | 9,75 % p.a eff | 1 Thn | <i>Floating</i> |
| Rumah Susun / Apartemen <i>Secondary</i> | 11,00 % p.a eff | 1 Thn | <i>Floating</i> |
| Rumah Toko / Rumah Kantor <i>Primary</i> | 11,00 % p.a eff | 1 Thn | <i>Floating</i> |
| Rumah Toko / Rumah Kantor <i>Secondary</i> | 12,00 % p.a eff | 1 Thn | <i>Floating</i> |

(Sumber: www.bjb.co.id)

2.1.4 Tinjauan Mengenai Profitabilitas

2.1.4.1 Pengertian Profitabilitas

Profitability ratio atau rasio keuntungan adalah rasio yang digunakan untuk mengukur efisiensi penggunaan aktiva perusahaan atau merupakan kemampuan suatu perusahaan untuk menghasilkan laba selama periode tertentu (biasanya semesteran, triwulanan dan lain-lain) untuk melihat kemampuan perusahaan dalam beroperasi secara efisien. Rasio ini banyak juga yang menyebutnya sebagai rasio rentabilitas.

Menurut Dendawijaya (2009:118) Analisis rasio rentabilitas bank adalah alat untuk menganalisis atau mengukur tingkat efesiensi usaha dan profitabilitas yang dicapai oleh bank yang bersangkutan.

Rasio rentabilitas suatu bank menurut Veithzal & Permata (2008:720) sebagai berikut:

1. *Return On Assets (ROA)*

Return On Asset menggambarkan perputaran aktiva yang di ukur dari volume penjualan. Ukuran rumus yang digunakan adalah rasio antara perbandingan antara laba sebelum pajak dengan total aset. Rasio ini di gunakan untuk mengukur kemampuan bank dalam memperoleh keuntungan secara keseluruhan. Rasio ini dirumuskan sebagai berikut:

$$ROA = \frac{\text{Laba Sebelum Pajak}}{\text{Total Aktiva}} \times 100\%$$

2. *Return On Equity (ROE)*

ROE merupakan rasio perbandingan antara laba bersih dengan modal sendiri. Rasio ini dirumuskan sebagai berikut:

$$ROE = \frac{\text{Laba Setelah pajak}}{\text{Modal sendiri}} \times 100\%$$

3. *Net interest Margin (NIM)*

Rasio ini menunjukkan kemampuan *earning asset* dalam menghasilkan pendapatan bunga bersih. Rasio ini dirumuskan sebagai berikut.

$$NIM = \frac{\text{Laba bersih}}{\text{Pendapatan operasional}} \times 100\%$$

Penggunaan rasio profitabilitas dapat dilakukan dengan menggunakan perbandingan antara berbagai komponen yang ada di laporan keuangan neraca dan laporan laba rugi.

2.1.4.2 Return On Assets (ROA)

Hanafi dan Halim (2009:220) menyatakan:

“ROA adalah rasio yang digunakan mengukur kemampuan bank menghasilkan keuntungan secara relatif dibandingkan dengan total asetnya. Rasio ini mengukur kemampuan perusahaan menghasilkan laba bersih berdasarkan tingkat aset yang tertentu”.

ROA merupakan perkalian antara *Net Profit Margin* dengan perputaran aktiva. *Net Profit Margin* menunjukkan kemampuan memperoleh laba dari setiap penjualan yang diciptakan oleh perusahaan. Sedangkan perputaran aktiva menunjukkan seberapa jauh perusahaan mampu menciptakan penjualan dari aktiva yang dimilikinya. Apabila kedua faktor itu meningkat maka ROA juga akan meningkat. Apabila ROA meningkat maka profitabilitas perusahaan meningkat sehingga dampak akhirnya adalah peningkatan profitabilitas yang dinikmati oleh pemegang saham. Perusahaan akan selalu berusaha untuk mempertinggi laba yang diperolehnya. Hal ini dikarenakan bahwa dengan laba yang besar tidak menjadi suatu indikator yang mutlak bahwa perusahaan telah beroperasi secara efisien.

Dari pernyataan diatas dapat disimpulkan bahwa profitabilitas atau disebut dengan rentabilitas adalah kemampuan suatu perusahaan untuk menghasilkan laba selama periode tertentu. Rentabilitas perusahaan menunjukkan perbandingan antara laba dengan aktiva atau modal yang menghasilkan laba tersebut. Profitabilitas

diukur dengan ROA yang mengukur kemampuan manajemen bank dalam memperoleh keuntungan (laba) secara keseluruhan.

2.1.4.3 Tujuan dan Manfaat Rasio Profitabilitas

Setiap perusahaan dalam kegiatan usahanya adalah ingin mendapatkan laba yang optimal supaya perusahaan dapat berjalan terus dan memenuhi segala kewajiban perusahaan, untuk mengetahui tingkat laba yang dihasilkan oleh perusahaan bisa dilakukan dengan cara penggunaan rasio profitabilitas, rasio ini banyak mempunyai tujuan dan manfaat bagi perusahaan.

Tujuan penggunaan rasio profitabilitas bagi perusahaan, baik bagi pihak luar perusahaan (Kasmir, 2009:197) yaitu:

1. Untuk mengukur atau menghitung laba bersih yang diperoleh perusahaan dalam satu periode tertentu.
2. Untuk menilai posisi laba perusahaan tahun sebelumnya dengan tahun sekarang.
3. Untuk menilai perkembangan laba dari waktu ke waktu.
4. Untuk menilai besarnya laba bersih sesudah pajak dengan modal sendiri.
5. Untuk mengukur produktivitas seluruh dana perusahaan yang digunakan baik modal pinjaman maupun modal sendiri.
6. Untuk mengukur produktivitas dari seluruh dana perusahaan yang digunakan baik modal sendiri.

Sementara itu manfaat yang diperoleh adalah untuk:

1. Mengetahui besarnya tingkat laba yang diperoleh perusahaan dalam satu periode.
2. Mengetahui posisi laba perusahaan tahun sebelumnya dengan tahun sekarang.
3. Mengetahui besarnya laba bersih sesudah pajak dengan modal sendiri.
4. Mengetahui produktivitas dari seluruh dana perusahaan yang digunakan baik modal pinjaman maupun modal sendiri.

Intinya adalah rasio profitabilitas bertujuan untuk mengetahui kemampuan bank dalam menghasilkan laba selama satu periode tertentu. Rasio ini juga memberikan ukuran tingkat efektifitas manajemen suatu perusahaan dalam menjalankan operasional perusahaanya.

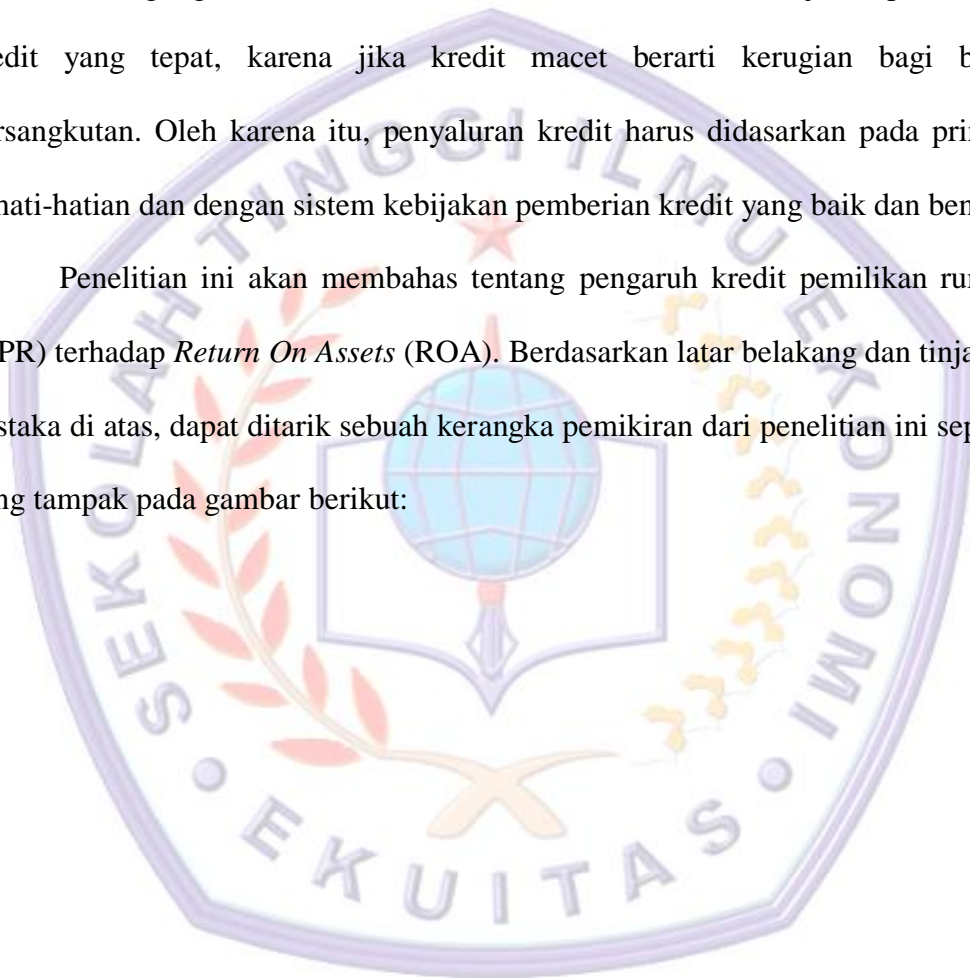
2.2 Kerangka Pemikiran

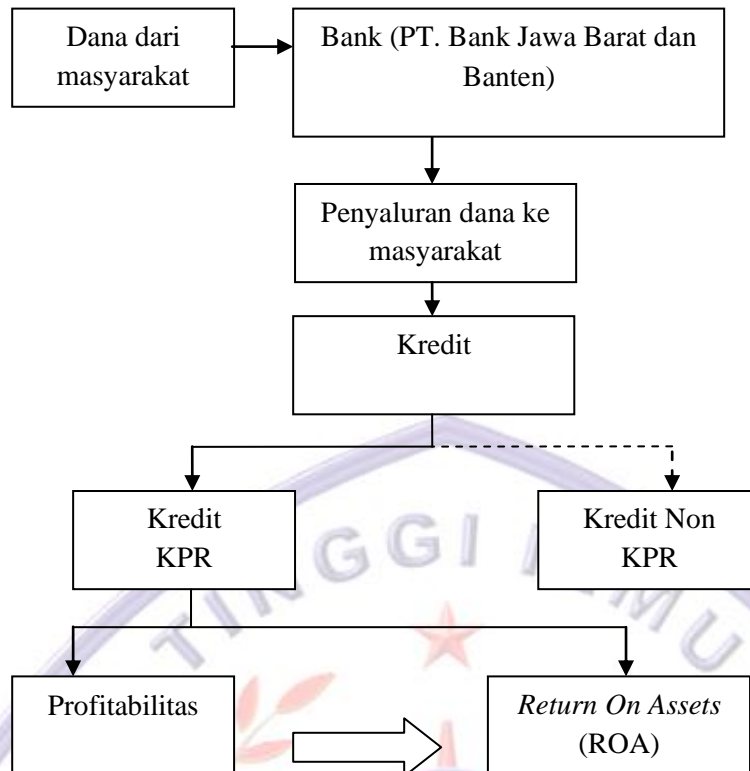
Kredit merupakan aktiva lancar jangka panjang yang relatif likuid dalam perusahaan dan merupakan sumber pendapatan utama bagi bank, mengalir dan masuk setiap saat, mudah dipindahtangankan dan mudah diselewengkan. Sementara itu aktivitas PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk sehari-hari sangat tergantung pada ketersediaan modal kerja yang tertanam dalam kredit. Oleh karena itu, kredit harus dikelola dengan baik agar tidak mengganggu kelancaran operasi perusahaan.

Di samping mengelola kredit, kebijakan dalam pemberian kredit juga harus dilakukan. Kebijakan tersebut mencakup tahap analisis kredit hingga saat pelunasannya. Dengan kebijakan yang tepat, maka dapat membantu manajemen

dalam menjaga keamanan harta perusahaan serta menemukan kesalahan-kesalahan yang dapat merugikan perusahaan yang dikelola. Penelitian terhadap kebijakan pemberian kredit diperlukan untuk mengetahui apakah kebijakan yang diterapkan dalam pemberian kredit sudah efektif atau belum efektif, hal ini akan terkait persentase *Non Performing Loan* (NPL) atas kredit yang disalurkan PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk. Kebijakan pemberian kredit yang tepat, karena jika kredit macet berarti kerugian bagi bank bersangkutan. Oleh karena itu, penyaluran kredit harus didasarkan pada prinsip kehati-hatian dan dengan sistem kebijakan pemberian kredit yang baik dan benar.

Penelitian ini akan membahas tentang pengaruh kredit pemilikan rumah (KPR) terhadap *Return On Assets* (ROA). Berdasarkan latar belakang dan tinjauan pustaka di atas, dapat ditarik sebuah kerangka pemikiran dari penelitian ini seperti yang tampak pada gambar berikut:





Gambar 2.1
Kerangka Pemikiran

Keterangan:
 -----> = Tidak Diteliti
 -----> = Diteliti

2.3 Hipotesis Penelitian

Hipotesis diartikan sebagai jawaban sementara terhadap rumusan masalah penelitian. Rumusan masalah tersebut bisa berupa pertanyaan tentang hubungan dua variabel atau lebih, perbandingan (komparasi), atau variabel mandiri (deskripsi). (Sugiyono, 2011:84).

Berdasarkan uraian kerangka pemikiran diatas maka penulis merumuskan hipotesis yang diajukan dalam penelitian ini adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) berpengaruh terhadap *Return On Assets* (ROA).

2.4 Hasil Penelitian Terdahulu

Penelitian yang dilakukan oleh Jacob Paroush dan Ben Z. Schreiber yang berjudul *“The Relationships between Profitability, Capital, and Risk : Commercial Vs Saving/Mortgage Banks”*(2008). Hasil penelitian menunjukkan bahwa : *“We hypothesize a positive relation between risk and profitability in commercial banks and a positive relation between risk and capital in saving/mortgage banks”*. Brigham dan Houston (2009:42) menyatakan bahwa perusahaan yang mempunyai tingkat pengembalian tinggi atas investasi, menggunakan utang yang relatif kecil. Tingkat pengembalian yang tinggi memungkinkan perusahaan membiayai sebagian besar kebutuhan pendanaan dengan dana yang dihasilkan secara internal.

