

BAB II

KAJIAN PUSTAKA, KERANGKA PEMIKIRAN DAN HIPOTESIS

2.1. Kajian Pustaka

2.1.1. Pengertian Bank

Definisi bank pada dasarnya tidak berbeda satu dengan lainnya. Meskipun ada perbedaan, hanya tampak pada tugas atau usaha bank. Ada yang memberikan definisi bank sebagai suatu badan yang tugas utamanya adalah untuk menghimpun uang dari pihak ketiga, sedangkan definisi lainnya mengatakan bahwa bank merupakan suatu badan yang bertugas sebagai perantara untuk menyalurkan permintaan dan penawaran kredit pada waktu yang ditentukan. Ada pula yang mendefinisikan bank merupakan suatu badan yang usaha pertamanya adalah menciptakan kredit.

Kasmir (2011 : 2), mengemukakan bahwa bank merupakan lembaga keuangan yang kegiatannya menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan kemudian menyalurkan kembali ke masyarakat, serta memberikan jasa-jasa bank lainnya. Menurut Ikatan Akuntan Indonesia (2009 : 31.1), Bank adalah lembaga yang berperan sebagai perantara keuangan (*financial intermediary*) antara pihak yang memiliki dana dan pihak yang memerlukan dana, serta lembaga yang berfungsi memperlancar lalu lintas pembayaran.

Perbankan sebagaimana telah di ubah dengan Undang-undang No. 10 tahun 1998, yang dimaksud dengan 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. Undang-undang tersebut mengidentifikasikan bahwa perbankan memiliki misi atau tugas khusus untuk mendukung pertumbuhan ekonomi sehingga mampu meningkatkan kesejahteraan rakyat.

Dari uraian di atas pengertian bank menurut peneliti adalah lembaga keuangan yang umumnya didirikan dengan memiliki kewenangan untuk menerima simpanan uang dari masyarakat dan menyalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya yang dapat meningkatkan perekonomian, sehingga mampu menciptakan peningkatan taraf hidup rakyat banyak.

2.1.2. Pengertian Kredit

Beberapa pengertian kredit sebagaimana diungkapkan dalam buku Firdaus, R. & Ariyanti, M., (2011 : 2), diantaranya :

- *“Credit is the personal reputation a person has, in consequence of which he can buy money or goods or labor, by giving in exchange for them, a promise to pay at a future time” (Mac Leod).*

(kredit adalah suatu reputasi yang dimiliki seseorang yang memungkinkan ia bisa memperoleh uang, barang-barang atau buruh

/ tenaga kerja dengan jalan menukarkannya dengan suatu janji untuk membayarnya di suatu waktu yang akan datang).

- *“The transfer of something valuable to another, whether money, goods or services in the confidence that he will be both willing and able, at a future day, to pay its equivalent” (Tucker).*

(pertukaran / 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)

- *In a general sense credit is based on confidence in the debtors ability to make a money payment at some future time” (Rollin G. Thomas).*

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

- Menurut Sudirman, I. W, (2013 : 44), kredit yang disalurkan kepada masyarakat merupakan salah satu bentuk penggunaan dana bank yang menghasilkan pendapatan bank yang berupa bunga kredit. Oleh karena itu, penyaluran kredit kepada masyarakat disebut sebagai aktiva produktif.

- Menurut Kasmir (2011 : 72) kata kredit berasal dari Bahasa Yunani *Credere* yang berarti kepercayaan atau dalam bahasa latin *Creditum* yang berarti kepercayaan akan kebenaran. Dalam konteks ini adanya kepercayaan dari pihak kreditur kepada debitur akan mengembalikan pinjamannya, baik pengembalian pokok kredit berikut bunganya sesuai dengan kesepakatan yang telah diperjanjikan sebelumnya.

- Menurut Undang-undang No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah di ubah dengan Undang-undang No. 10 tahun 1998, yang dimaksud dengan kredit adalah penyediaan uang tagihan atau yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjaman antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan.

Dari pemaparan teori-teori tersebut di atas, peneliti menyimpulkan bahwa pengertian kredit pada prinsipnya merupakan fasilitas pendanaan oleh bank, dimana dana tersebut akan dibayar kembali oleh debitur dengan cara mengangsur kepada pihak bank. Untuk memenuhi pemberian pinjaman, maka debitur harus memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan bank dan diperlukan agunan sebagai jaminan pihak bank. Bank mengharapkan kredit yang diberikan kepada debitur dapat berjalan lancar sampai kredit tersebut dilunasi dan memberikan keuntungan.

2.1.3. Analisis Pemberian Kredit

Sebelum fasilitas kredit diberikan maka bank harus merasa yakin terlebih dahulu bahwa kredit yang diberikan benar-benar akan kembali. Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil penilaian kredit sebelum kredit tersebut disalurkan. Penilaian kredit oleh bank dapat dilakukan dengan berbagai prinsip untuk keyakinan atas nabahnya, diantaranya dengan analisis 5 C dan 7 P.

Menurut Kasmir (2011 : 72), sebelum kredit diputuskan, terlebih dahulu perlu dianalisis kelayakan kreditnya. Tujuannya adalah untuk menghindari kredit yang dibiayai nantinya tidak layak diberikan yang akhirnya bank akan menderita kerugian. Beberapa alat yang digunakan dalam melakukan analisis kredit guna menentukan kelayakan suatu kredit, sebagai berikut :

1) Prinsip 5 of C

- (1) *Character*; adalah sifat atau watak Nasabah. Analisis ini untuk mengetahui sifat atau watak seorang nasabah pemohon kredit, apakah memiliki watak atau sifat yang bertanggung jawab terhadap kredit yang diambilnya.
- (2) *Capacity*; yaitu analisis yang digunakan untuk melihat kemampuan nasabah dalam membayar kredit. Kemampuan ini dapat dilihat dari penghasilan pribadi untuk kredit konsumtif dan usaha yang dibiayai untuk kredit perdagangan atau produktif.
- (3) *Capital*; adalah untuk menilai modal yang dimiliki oleh nasabah untuk membiayai kredit.
- (4) *Condition*; yaitu kondisi umum saat ini dan yang akan datang tentunya. Kondisi yang akan dinilai terutama kondisi ekonomi saat ini, apakah layak untuk membiayai kredit untuk sektor tertentu.
- (5) *Collateral*; merupakan jaminan yang diberikan nasabah kepada bank dalam rangka pembiayaan kredit yang diajukannya.

2) Prinsip 7 of P

- (1) *Personality*; atau Kepribadian merupakan penilaian yang digunakan untuk mengetahui kepribadian si calon nasabah.
- (2) *Purpose*; yaitu menilai tujuan pengambilan kredit bank, supaya tidak disalahgunakan oleh nasabah.
- (3) *Party*; artinya dalam menyalurkan kredit, bank memilah agar bank lebih fokus untuk menangani kredit tersebut, misalnya kredit untuk usaha kecil, menengah, atau besar.
- (4) *Payment*; adalah cara pembayaran kredit oleh nasabah. Penilaian yang dilakukan untuk menilai cara nasabah dalam membayar kredit, apakah dari penghasilan (gaji) atau dari sumber objek yang dibiayai.
- (5) *Prospect*; yaitu untuk menilai harapan ke depan terutama terhadap obyek kredit yang dibiayai.
- (6) *Profitability*; artinya kredit yang dibiayai oleh bank akan memberikan keuntungan bagi kedua belah pihak, baik bank ataupun nasabah.
- (7) *Protection*; artinya perlindungan terhadap objek kredit yang dibiayai.

Dari uraian 5 C dan 7 P di atas, salah satu keberhasilan dalam pemberian kredit sangat tergantung pada tingkat kejujuran maupun itikad baik dari debitur (*character* untuk 5C dan *personality* untuk 7P). Penilaian *character* / *personality* ini merupakan pekerjaan yang sangat sulit, karena dari pihak debitur akan berusaha untuk selalu terkesan baik. Oleh karena itu, dalam melakukan penilaian *character* / *personality* diperlukan adanya

suatu strategi, metode ataupun keahlian dalam mengenali character debitur sehingga dapat memperoleh gambaran yang sesungguhnya.

Dengan demikian tidak akan terjadi kegagalan dalam pemberian kredit yang disebabkan karena kesalahan dalam melakukan penilaian terhadap *character* debitur. Beberapa faktor yang perlu diperhatikan oleh pejabat kredit lini dalam menganalisis *character* calon debitur antara lain meliputi: perilaku, tanggung jawab, kedisiplinan diri, moral, maupun sifat-sifat pribadinya.

3) Prinsip Studi Kelayakan

- (1) Penilaian aspek hukum, yaitu penilaian yang ditujukan untuk menilai kelengkapan dari surat-surat atau dokumen yang dimiliki seperti izin-izin usaha atau pendukung dokumen lainnya.
- (2) Penilaian aspek pasar dan pemasaran, dilakukan untuk menilai prospek pasar yang akan dimasuki.
- (3) Penilaian aspek keuangan terhadap sumber-sumber dana yang akan diperoleh untuk membiayai usaha, kemudian bagaimana kebutuhan biaya investasi secara rinci.
- (4) Penilaian aspek teknis atau operasi dikaitkan dengan penentuan lokasi usaha, tata letak (*layout*), teknologi yang digunakan dan metode sediaan perusahaan. Lokasi usaha

sangat penting bagi perusahaan guna memudahkan nasabah berinteraksi dengan konsumennya.

- (5) Penilaian aspek ekonomi sosial, untuk suatu usaha tertentu terutama usaha dalam skala besar, sangat penting untuk dinilai.
- (6) Penilaian aspek organisasi dan manajemen merupakan aspek untuk menilai organisasi perusahaan seperti struktur organisasi yang dimiliki.
- (7) Penilaian aspek amdal, yang dinilai adalah dampak usaha yang akan dijalankan terhadap lingkungannya.

2.1.4. Fungsi dan Jenis Kredit

Fungsi kredit menurut Rivai, V.H., Basir,S., Sudarto,S dan Veithzal,A.P., (2013 : 200), di dalam perekonomian, perdagangan, dan keuangan dapat dikemukakan sebagai berikut : (1) meningkatkan *utility* (daya guna) dari modal/uang; (2) meningkatkan *utility* (daya guna) suatu barang; (3) meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang; (4) menimbulkan gairah berusaha masyarakat; (5) alat stabilitas ekonomi; (6) jembatan untuk peningkatan pendapatan nasional, dan (7) sebagai alat meningkatkan hubungan ekonomi internasional.

Sedangkan Abdullah, M. F., (2005 : 84), melihat tujuan pemberian kredit dari pendekatan mikro ekonomi guna mendapatkan suatu nilai tambah bagi nasabah maupun bank sebagai kreditur, dan dari pendekatan makro ekonomi melihat

pemberian kredit merupakan salah satu instrument untuk menjaga keseimbangan jumlah uang beredar di masyarakat.

Pengelompokan Jenis kredit menurut Kasmir (2011 : 99-102), terdiri dari beberapa jenis kredit, diantaranya :

- a) Berdasarkan Jangka Waktu Kredit.
- b) Berdasarkan Lembaga yang Menerima Kredit.
- c) Berdasarkan Tujuan Penggunaannya.
- d) Berdasarkan Sifat.
- e) Berdasarkan Sumber Dana.
- f) Berdasarkan Bentuk.
- g) Berdasarkan Wewenang Pemutusan.
- h) Berdasarkan Akad

Dari uraian jenis kredit di atas, peneliti hanya mengambil Jenis kredit berdasarkan Jangka waktu dan tujuan penggunaannya, diantaranya :

- a) Jenis Kredit Berdasarkan Jangka Waktu Kredit
 - (1) *Short term credit* (kredit jangka pendek) ialah suatu bentuk kredit yang berjangka waktu maksimum satu tahun.
 - (2) *Intermediate term credit* (kredit jangka menengah) ialah suatu bentuk kredit yang berjangka waktu satu tahun sampai tiga tahun.
 - (3) *Long term credit* (kredit jangka panjang) ialah suatu bentuk kredit yang berjangka waktu lebih dari tiga tahun.
- b) Jenis Kredit Berdasarkan Tujuan Penggunaannya
 - (1) Kredit Modal Kerja (KMK), adalah kredit untuk modal kerja perusahaan dalam rangka pembiayaan aktiva lancar perusahaan, seperti pembelian bahan baku, piutang, dan lain-

lain.

- (2) Kredit Investasi, adalah kredit (berjangka menengah atau panjang) yang diberikan kepada usaha-usaha guna merehabilitas, modernisasi, perluasan ataupun pendirian proyek baru, misalnya untuk pembelian mesin, bangunan dan tanah untuk pabrik.
- (3) Kredit konsumtif, adalah yang diberikan bank kepada pihak ketiga/perorangan (termasuk karyawan bank sendiri) untuk keperluan konsumsi berupa barang dan jasa dengan cara membeli, menyewa atau dengan cara lain.

Sedangkan menurut Sudirman, I. W., (2013 : 45-46), pedoman dan pelaksanaan penyaluran dana untuk kredit dilakukan dengan mempertimbangkan tingkat bunga kredit yang dapat menutup semua biaya dana, biaya operasional bank, dan dividen (pembagian keuntungan, cadangan, laba, dan lain-lainnya). Oleh karena itu, kredit dapat dilihat dari beberapa aspek, yaitu :

- Tujuan kredit adalah untuk mendapatkan laba bank dan meningkatkan kegiatan perekonomian masyarakat, kegiatan perekonomian masyarakat umumnya didahului oleh kegiatan perusahaan dengan menjalankan fungsinya untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan produk dan jasa.
- Fungsi kredit adalah untuk meningkatkan daya guna uang berupa penggunaan sebagai modal usaha oleh perusahaan, meningkatkan peredaran dan lalu lintas pembayaran seperti terbentuknya giro di bank, sebagai alat kebijakan pemerintah dalam meningkatkan

perekonomian dan lapangan kerja, dan sebagai alat untuk pemerataan pendapatan masyarakat.

- Jenis kredit dapat dibedakan menurut sifatnya yaitu dengan perjanjian dan tanpa perjanjian, menurut tujuan penggunaannya, yaitu kredit modal kerja, kredit investasi dan kredit konsumsi, menurut jangka waktunya yaitu kredit jangka pendek, jangka menengah dan jangka panjang, menurut jaminannya yaitu kredit dengan agunan dan tanpa agunan dan menurut kolektibilitasnya, yaitu kredit lancar, kredit dalam perhatian khusus, kredit kurang lancar, kredit yang diragukan dan kredit macet.

Berdasarkan uraian *teori* tersebut di atas, peneliti dapat menyimpulkan bahwa fungsi kredit melibatkan beberapa pihak, diantaranya :

- Bank sebagai pemberi kredit. Tujuan utamanya untuk mengembangkan dana yang diperoleh dari masyarakat sehingga dapat menghasilkan keuntungan bagi pihak bank.
- Debitur sebagai penerima kredit. Dana yang diperoleh dari bank berfungsi sebagai sarana untuk membuat kegiatan usaha, sehingga memberikan keuntungan bagi debitur sebagai jaminan kelanjutan usahanya.
- Pemerintah yang diwakili oleh otoritas jasa keuangan (OJK). Berfungsi untuk membuat aturan sebagai landasan atau perantara antar pihak, baik kepentingan bank selaku pemberi kredit maupun debitur sebagai penerima kredit, sehingga dapat digunakan sebagai instrumen untuk ikut serta meningkatkan perekonomian suatu negara.

2.1.5. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Real estate loans are secured by real property – land, buildings, and other structures and include short term loans for construction and land development and longer-term loans to finance the purchase of farmland, homes, apartments, commercial structures, and foreign properties (Rose, P. S. & Hudgins. S. C., 2013 : 522).

Menurut Bank Indonesia (2015), Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yaitu suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Di Indonesia saat ini dikenal dua jenis Kredit Pemilikan Rumah (KPR), yaitu :

- 1) 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. Kredit subsidi ini diatur tersendiri 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.

- 2) KPR Non Subsidi, yaitu suatu KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank,

sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.

Pada umumnya fasilitas KPR pemohon akan dikenakan beberapa biaya, diantaranya: biaya *appraisal*, biaya notaris, provisi bank, biaya asuransi kebakaran, biaya premi asuransi jiwa selama masa kredit.

Metode Perhitungan Bunga KPR secara umum dikenal 3 (tiga) metode perhitungan bunga yaitu : bunga *flat*, bunga *effektif* dan bunga *annuitas* tahunan atau bulanan. Dalam prakteknya metode suku bunga yang digunakan adalah suku bunga *effektif* atau *annuitas*.

Keuntungan dari Kredit Pemilikan Rumah (KPR), diantaranya :

- 1) Nasabah tidak harus menyediakan dana secara tunai untuk membeli rumah.
- 2) Nasabah cukup menyediakan uang muka.
- 3) Karena KPR memiliki jangka waktu yang panjang, angsuran yang dibayar dapat diiringi dengan ekspektasi peningkatan penghasilan.

Jangka waktu pinjaman bervariasi dari pinjaman jangka pendek sampai pinjaman jangka panjang hingga 15-20 tahun.

Pengembangan dari Kredit Pemilikan Rumah, diantaranya :

- 1) Kredit pemilikan apartemen untuk pembelian apartemen.
- 2) Kredit pemilikan ruko (rumah toko) dan rukan (rumah kantor).
- 3) Kredit renovasi rumah.

Dari pemaparan tersebut di atas, peneliti menyimpulkan bahwa pengertian kredit khususnya untuk kredit pemilikan rumah (KPR) merupakan fasilitas pendanaan oleh bank untuk kepemilikan

properti, dimana dana tersebut akan dibayar kembali oleh debitur dengan cara mengangsur kepada pihak bank. Untuk memenuhi pemberian pinjaman KPR, maka debitur harus memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan bank dan diperlukan agunan berupa properti sebagai jaminan pihak bank. Bank mengharapkan KPR yang diberikan kepada debitur dapat berjalan lancar sampai kredit tersebut dilunasi dan memberikan keuntungan.

Peraturan Bank Indonesia Nomor 17/10/PBI/2015 tanggal 18 Juni 2015 Tentang *Rasio Loan To Value* atau *Rasio Financing To Value* Untuk kredit atau pembiayaan properti dan uang muka Untuk kredit atau pembiayaan kendaraan bermotor, menyatakan :

- 1) Properti adalah rumah tapak, rumah susun, dan rumah kantor atau rumah toko.
- 2) Rumah tapak adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang merupakan kesatuan antara tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan berupa surat keterangan, sertifikat, atau akta yang dikeluarkan oleh lembaga atau pejabat yang berwenang.
- 3) Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional baik dalam arah *horizontal* maupun *vertikal* dan merupakan satuan-satuan yang masingmasing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, antara lain griya tawang, kondominium, apartemen, dan flat.
- 4) Rumah kantor atau rumah toko adalah tanah berikut bangunan yang izin pendiriannya sebagai rumah tinggal sekaligus untuk tujuan komersial antara lain perkantoran, pertokoan, atau gudang.

5) Kredit properti yang selanjutnya disingkat KP adalah kredit konsumsi yang terdiri atas:

- (1) Kredit yang diberikan Bank untuk pembelian rumah tapak, termasuk kredit konsumsi beragun rumah tapak, yang selanjutnya disebut KP Rumah Tapak;
- (2) Kredit yang diberikan Bank untuk pembelian rumah susun, termasuk kredit konsumsi beragun rumah dusun, yang selanjutnya disebut KP Rusun; dan
- (3) Kredit yang diberikan Bank untuk pembelian rumah toko dan/ atau rumah kantor, termasuk kredit konsumsi beragun rumah toko dan/ atau rumah kantor, yang selanjutnya disebut KP Ruko atau KP Rukan.

6) Rasio *Loan to Value* yang selanjutnya disebut Rasio LTV adalah angka rasio antara nilai kredit yang dapat diberikan oleh bank terhadap nilai agunan berupa Properti pada saat pemberian kredit berdasarkan harga penilaian terakhir.

7) Uang Muka adalah pembayaran di muka sebesar persentase tertentu dari harga pembelian Properti atau kendaraan bermotor yang sumber dananya berasal dari debitur atau nasabah.

8) Rasio LTV atau Rasio FTV untuk Bank yang memberikan KP dan KP Syariah diatur sebagai berikut:

- (1) Rasio LTV atau Rasio FTV untuk KP dan KP Syariah pertama ditetapkan paling tinggi sebesar:
 - a) 90% (sembilan puluh persen) untuk KP Rusun dan KP Rusun Syariah dengan luas bangunan 22m² (dua puluh

dua meter persegi) sampai dengan 70m² (tujuh puluh meter persegi);

b) 85% (delapan puluh lima persen) untuk KP Rumah Tapak Syariah dan KP Rusun Syariah berdasarkan akad MMQ atau akad IMBT, dengan luas bangunan di atas 70m² (tujuh puluh meter persegi);

c) 80% (delapan puluh persen) untuk KP Rusun, KP Rumah Tapak, KP Rusun Syariah, dan KP Rumah Tapak Syariah berdasarkan akad murabahah atau akad istishna' dengan luas bangunan di atas 70m² (tujuh puluh meter persegi).

(2) Rasio LTV atau Rasio FTV untuk KP dan KP Syariah kedua diatur sebagai berikut:

a) Untuk KP kedua ditetapkan paling tinggi sebesar:

(a) 80% (delapan puluh persen) untuk KP Rumah Tapak dengan luas bangunan 22m² (dua puluh dua meter persegi) sampai dengan 70m² (tujuh puluh meter persegi);

(b) 80% (delapan puluh persen) untuk KP Rusun dengan luas bangunan sampai dengan 70m² (tujuh puluh meter persegi);

(c) 80% (delapan puluh persen) untuk KP Ruko atau KP Rukan;

(d) 70% (tujuh puluh persen) untuk KP Rumah Tapak dan KP Rusun dengan luas bangunan di atas 70m² (tujuh puluh meter persegi).

b) Untuk KP Syariah kedua berdasarkan akad murabahah

atau akad istishna' ditetapkan paling tinggi sebesar:

- (a) 80% (delapan puluh persen) untuk KP Rumah Tapak Syariah dengan luas bangunan 22m² (dua puluh dua meter persegi) sampai dengan 70m² (tujuh puluh meter persegi);
 - (b) 80% (delapan puluh persen) untuk KP Rusun Syariah dengan luas bangunan sampai dengan 70m² (tujuh puluh meter persegi);
 - (c) 80% (delapan puluh persen) untuk KP Ruko Syariah atau KP Rukan Syariah; dan
 - (d) 70% (tujuh puluh persen) untuk KP Rumah Tapak Syariah dan KP Rusun Syariah dengan luas bangunan di atas 70m² (tujuh puluh meter persegi).
- c) Untuk KP Syariah kedua berdasarkan akad MMQ dan IMBT ditetapkan paling tinggi sebesar:
- (a) 80% (delapan puluh persen) untuk KP Rumah Tapak Syariah dengan luas bangunan 22m² (dua puluh dua meter persegi) sampai dengan 70m² (tujuh puluh meter persegi);
 - (b) 80% (delapan puluh persen) untuk KP Rusun Syariah dengan luas bangunan sampai dengan 70m² (tujuh puluh meter persegi);
 - (c) 80% (delapan puluh persen) untuk KP Ruko Syariah atau KP Rukan Syariah; dan

- (d) 75% (tujuh puluh lima persen) untuk KP Rumah Tapak Syariah dan KP Rusun Syariah dengan luas bangunan di atas 70m² (tujuh puluh meter persegi).

2.1.6. Kualitas Kredit

Menurut Rivai, V.H., Basir,S., Sudarto,S dan Veithzal,A.P., (2013 : 211), unsur utama dalam menentukan kualitas tersebut adalah waktu pembayaran bunga, pembayaran angsuran, maupun pelunasan pokok pinjaman. Perinciannya adalah sebagai berikut :

- 1) Kredit lancar (*Pass*), kriterianya :
 - a. Pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga tepat waktu.
 - b. Memiliki mutasi rekening yang aktif.
 - c. Bagian dari kredit yang dijamin dengan agunan tunai (*cash collateral*).
- 2) Perhatian khusus (*Special Mention*), kriterianya :
 - a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang belum melampaui 90 hari.
 - b. Kadang-kadang terjadi cerukan.
 - c. Mutasi rekening relatif aktif.
 - d. Jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan.
 - e. Didukung oleh pinjaman baru.
- 3) Kurang Lancar (*Substandard*), kriterianya :
 - a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 90 hari.

- b. Sering terjadi cerukan.
 - c. Frekuensi mutasi rekening relatif rendah.
 - d. Terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan lebih dari 90 hari.
 - e. Terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi debitur.
 - f. Dokumentasi pinjaman yang lemah.
- 4) Diragukan (*Doubtful*), kriterianya :
- a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 hari.
 - b. Terjadi cerukan yang bersifat permanen.
 - c. Terjadi wanprestasi lebih dari 180 hari.
 - d. Terjadi kapitalisasi bunga.
 - e. Dokumentasi hukum yang lemah baik untuk perjanjian kredit maupun pengikatan jaminan.
- 5) Macet (*Loss*), kriterianya :
- a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 hari.
 - b. Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru.
 - c. Dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.

2.1.7. Ketentuan Mengenai Kualitas Kredit (NPL & PPA)

Risiko kredit atau sering juga disebut dengan *default risk* merupakan suatu risiko akibat kegagalan atau ketidakmampuan nasabah mengembalikan jumlah pinjaman yang diperoleh dari bank beserta bunganya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan

atau dijadwalkan. Ketidakmampuan nasabah memenuhi perjanjian kredit yang disepakati kedua pihak, secara teknis keadaan tersebut merupakan *default* (Siamat, D., 2005 : 92).

Oleh karenanya supaya tidak terjadi *default* sebagaimana disampaikan di atas, setiap bank harus selalu berhati-hati dalam rangka memenuhi permintaan pinjamannya kepada pihak ketiga, karena setiap pemberian kredit memiliki resiko macet atau pinjaman yang telah diberikan memiliki resiko tidak dapat dilunasi oleh peminjamnya.

Menurut Mahmoedin, As. (2002 : 4), pengertian dari kredit bermasalah ini di identifikasikan menjadi pengertian umum dan pengertian khusus, yaitu :

1) Pengertian Umum

Kredit bermasalah adalah kredit yang tidak lancar atau kredit dimana debeturnya tidak memenuhi persyaratan yang diperjanjikan, misalnya persyaratan mengenai pembayaran bunga, pengambilan pokok pinjaman, peningkatan margin deposit, pengikatan dan peningkatan agunan, dan sebagainya.

2) Pengertian Khusus

Suatu kredit bermasalah apabila debitur tidak memasukkan laporan yang dijanjikannya, misalnya:

- Laporan keuangan bulanan,
- Laporan keuangan tahunan yang dibuat sendiri mapun yang sudah di audit oleh akuntan publik,
- Laporan produksi dan persediaan bulanan, dst.

Menurut Rivai, V.H., Basir,S., Sudarto,S dan Veithzal,A.P., (2013 : 237), pengertian kredit bermasalah terdiri dari beberapa pengertian, yaitu :

- 1) Mengalami kesulitan di dalam penyelesaian kewajibankewajibannya baik dalam bentuk pembayaran kembali pokoknya dan atau pembayaran bunga, denda keterlambatan, serta ongkosongkos bank yang menjadi beban debitur yang bersangkutan.
- 2) Kredit dimana terjadi cedera janji dalam pembayaran kembali sesuai perjanjian sehingga terdapat tunggakan, atau ada potensi kerugian diperusahaan debitur sehingga memiliki kemungkinan timbulnya risiko di kemudian hari bagi bank dalam arti luas.
- 3) Kredit golongan perhatian khusus, kurang lancar, diragukan, dan macet serta golongan lancar yang berpotensi menunggak.

2.1.7.1. Penetapan Perhitungan *Non Performing Loan* (NPL)

Berdasarkan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor No.13/24/DPNP tanggal 25 Oktober 2011 tentang Penilaian Tingkat Kesehatan Bank Umum yang dimaksud *Non Performing Loan* (NPL) adalah perbandingan antara kredit yang bermasalah (Kurang Lancar, Diragukan dan Macet) dengan jumlah kredit yang diberikan.

Rumus perhitungan rasio NPL, sebagai berikut :

$$\frac{\text{Non Performing Loan (NPL)}}{\text{Kredit Bermasalah}} = \frac{\text{Total Kredit Yang Diberikan}}{\text{Total Kredit Yang Diberikan}} \times 100 \%$$

Semakin tinggi nilai rasio NPL maka kinerja bank tidak baik karena banyaknya kredit atau pinjaman yang tidak dapat dipenuhi pembayarannya. Sebaliknya semakin rendah nilai rasio ini, kinerja bank mengalami peningkatan karena dapat mengatasi atau mengurangi terjadinya gagal bayar atau ketidak mampuan pemenuhan pembayaran terhadap kredit atau pinjaman yang diberikan.

2.1.7.2. Perhitungan Penyisihan Penghapusan Aktiva (PPA)

Kualitas suatu kredit tidak akan mengalami penurunan secara tiba-tiba dan bersifat drastis melainkan mengalami pola penurunan secara perlahan. Hampir setiap usaha nasabah sebelum mengalami penurunan kualitas kredit selalu menunjukkan gejala-gejala timbulnya permasalahan. Oleh karenanya ketentuan mengenai kualitas kredit ditetapkan melalui Peraturan Bank Indonesia Nomor: 14/15/PBI/2012 Tentang Penilaian Kualitas Asset Bank Umum.

Ketentuan tersebut mengatur terhadap kewajiban bank dalam penetapan mitigasi risiko melalui kewajiban membentuk Penyisihan Penghapusan Aktiva (PPA), diantaranya:

Penyisihan Penghapusan Aktiva (PPA), diantaranya:

Kategori Kualitas Dibentuk	Cadangan Yang Wajib	
1) Kredit Lancar;	1,00%	} setelah dikurangi nilai agunan
2) Kredit Dalam Perhatian Khusus;	5,00%	
3) Kredit Kurang Lancar;	15,00%	
4) Kredit yang Diragukan;	50,00%	

5) Kredit Macet. 100,00%

Agunan yang dapat diperhitungkan sebagai pengurang dalam pembentukan PPA (Kategori Kualitas Kredit 2,3,4,5), ditetapkan :

Agunan Sebagai Pengurang PPA	Diperhitungkan
- Surat Berharga dan saham yang aktif diperdagangkan di bursa efek di Indonesia atau memiliki peringkat investasi dan diikat secara gadai;	50,00% dari nilai yang tercatat di bursa efek pada akhir bulan
- Tanah, rumah tinggal dan gedung yang diikat dengan hak tanggungan;	Apabila Penilaian Agunan dilakukan oleh Jasa < 18 Bln Eksternal < 12 Bln Internal Maksimal sebesar 70,00% dari penilaian < 24 Bln Eksternal < 18 Bln Internal Maksimal sebesar 50,00% dari penilaian < 30 Bln Eksternal < 24 Bln Internal Maksimal sebesar 30,00% dari penilaian > 30 Bln Eksternal > 24 Bln Internal 0,00% dari penilaian
- mesin yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang diikat dengan hak tanggungan;	
- Pesawat udara atau kapal laut dengan ukuran di atas 20 (dua puluh) meter kubik yang diikat dengan hipotek; dan atau	
- Kendaraan bermotor dan persediaan yang diikat secara fidusia.	
- resi gudang yang diikat dengan hak jaminan atas resi gudang	

Nilai agunan yang dapat diperhitungkan sebagai pengurang dalam perhitungan PPA dilarang melebihi nilai pengikatan

agunan. Bank Indonesia berwenang melakukan perhitungan kembali atas nilai agunan yang telah dikurangkan dalam PPA apabila Bank tidak memenuhi ketentuan, selanjutnya bank wajib menyesuaikan terhadap perhitungan PPA yang telah ditetapkan Bank Indonesia.

Kelengkapan pemenuhan penilaian agunan, wajib memperhatikan :

- dilengkapi dengan dokumen hukum yang sah;
- diikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga memberikan hak preferensi bagi Bank; dan
- dilindungi asuransi dengan *banker's clause* yang memiliki jangka waktu paling kurang sama dengan jangka waktu pengikatan agunan.

Selanjutnya bank wajib membentuk Cadangan Kerugian Penurunan Nilai (CKPN) sebagai pengganti Penyisihan Penghapusan Aset (PPA) dalam laporan keuangan bank. Ketentuan ini ditetapkan dalam rangka pencadangan kerugian aset sebagaimana ditegaskan pada SE BI No. 15/28/DPNP tanggal 31 Juli 2013 perihal Penilaian Kualitas Aset Bank Umum.

Bank Indonesia tetap mewajibkan bank untuk menghitung PPA, walaupun hasil perhitungan PPA tersebut tidak dicatat dalam laporan keuangan Bank. PPA tersebut akan mempengaruhi perhitungan modal dalam perhitungan rasio Kewajiban Penyediaan Modal Minimum (KPM) dengan

cara sebagai berikut:

1) PPA atas Aset Produktif

Dalam hal hasil perhitungan PPA wajib atas Aset Produktif lebih besar dari CKPN yang dibentuk, Bank memperhitungkan selisih perhitungan PPA dengan CKPN menjadi pengurang modal dalam perhitungan rasio KPMM.

Dalam hal hasil perhitungan PPA wajib atas Aset Produktif sama dengan atau lebih kecil dari CKPN yang dibentuk, Bank tidak dapat memperhitungkan selisih perhitungan PPA dengan CKPN dalam perhitungan rasio KPMM.

2) PPA atas Aset Non Produktif

Untuk Aset Non Produktif, Bank memperhitungkan seluruh hasil perhitungan PPA sebagai pengurang dalam perhitungan rasio KPMM.

Contoh : Modal Bank sebesar Rp100.000.000.000,00 (seratus milyar rupiah) dan Bank memiliki AYDA selama 4 (empat) tahun, sehingga kualitas AYDA tersebut Diragukan. Oleh karena itu, PPA yang dihitung atas AYDA tersebut sebesar 50% (lima puluh persen) dari nilai AYDA setelah dikurangi kerugian penurunan nilai.

Dalam menghitung rasio KPMM, bank wajib memperhitungkan PPA atas aset produktif, dalam hal hasil perhitungan PPA atas aset produktif lebih besar dari CKPN yang dibentuk, bank wajib memperhitungkan selisih

perhitungan PPA dengan CKPN menjadi pengurang modal dalam perhitungan rasio KPMM.

Pembentukan CKPN berdasarkan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 50 & 55, untuk kategori pinjaman yang diberikan dan piutang dibagi menjadi dua klasifikasi, yaitu CKPN kolektif dan CKPN Individual.

2.1.8. Laporan Keuangan

Ada beberapa tujuan dan manfaat bagi berbagai pihak dengan adanya analisis laporan keuangan (Kasmir, 2014 : 68), yaitu :

- 1) untuk mengetahui posisi keuangan perusahaan dalam satu periode tertentu, baik harta, kewajiban, modal, maupun hasil usaha yang telah dicapai untuk beberapa periode;
- 2) untuk mengetahui kelemahan-kelemahan apa saja yang menjadi kekurangan perusahaan;
- 3) untuk mengetahui kekuatan-keuatan yang dimiliki;
- 4) untuk mengetahui langkah-langkah perbaikan apa saja yang perlu dilakukan ke depan yang berkaitan dengan posisi keuangan perusahaan saat ini;
- 5) untuk melakukan penilaian kinerja manajemen ke depan apakah penyegaran atau tidak karena sudah dianggap berhasil atau gagal;
- 6) dapat juga digunakan sebagai pembandingan dengan perusahaan sejenis tentang hasil yang mereka capai.

Dalam praktiknya, terdapat dua macam metode analisis laporan keuangan yang biasa dipakai (Kasmir, 2014 : 69), sebagai berikut:

1) Analisis Vertikal (Statis)

Analisis vertikal merupakan analisis yang dilakukan terhadap hanya satu periode laporan keuangan saja. Analisis dilakukan antara pos-pos yang ada, dalam satu periode. Informasi yang diperoleh hanya untuk satu periode saja dan tidak diketahui perkembangan dari periode ke periode berikutnya.

2) Analisis Horizontal (Dinamis)

Analisis horizontal merupakan analisis yang dilakukan dengan membandingkan laporan keuangan untuk beberapa periode. Dari hasil analisis ini akan terlihat perkembangan perusahaan dari periode yang satu ke periode yang lain.

Berdasarkan uraian di atas, hasil yang diperoleh akan berupa :

- a. Angka-angka dalam rupiah;
- b. Angka-angka dalam persentase;
- c. Kenaikan atau penurunan jumlah rupiah;
- d. Kenaikan atau penurunan baik dalam rupiah maupun dalam persentase.

Guna memenuhi kebutuhan yang diperlukan peneliti dalam proses penelitian ini, peneliti mencari sumber teori melalui analisis rasio. Analisis rasio merupakan analisis yang digunakan untuk mengetahui hubungan pos-pos yang ada dalam satu laporan keuangan atau pos-pos antara laporan keuangan neraca dan laporan laba-rugi (Kasmir, 2014 : 72).

2.1.9. *Profitabilitas*

Tujuan akhir yang ingin dicapai suatu perusahaan yang terpenting adalah memperoleh laba atau keuntungan yang maksimal, disamping hal-hal lainnya. Dengan memperoleh laba yang maksimal seperti yang telah ditargetkan, perusahaan dapat berbuat banyak bagi kesejahteraan pemilik, karyawan, serta meningkatkan mutu produk dan melakukan investasi baru. Oleh karena itu, manajemen perusahaan dalam prakteknya dituntut harus mampu untuk memenuhi target yang telah ditetapkan, artinya besarnya keuntungan haruslah dicapai sesuai dengan yang diharapkan dan bukan berarti asal untung. Untuk mengukur tingkat keuntungan suatu perusahaan, digunakan rasio keuntungan atau rasio *profitabilitas* yang dikenal juga dengan nama rasio rentabilitas (Kasmir, 2014 : 196-199).

Rasio *profitabilitas* merupakan rasio untuk menilai kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan. Rasio ini juga memberikan ukuran tingkat *efektifitas* manajemen suatu perusahaan. Hal ini ditunjukkan oleh laba yang dihasilkan dari penjualan dan pendapatan *investasi*.

Tujuan penggunaan rasio *profitabilitas* bagi perusahaan maupun bagi pihak luar perusahaan, yaitu :

- 1) untuk mengukur atau menghitung laba dari waktu ke waktu;
- 2) untuk menilai besarnya laba bersih sesudah pajak dengan modal sendiri;
- 3) untuk mengukur produktivitas seluruh dana perusahaan yang digunakan baik modal pinjaman maupun modal sendiri;

- 4) untuk mengukur produktivitas dari seluruh dana perusahaan yang digunakan baik modal sendiri;
- 5) dan tujuan lainnya.

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 perkembangan laba dari waktu ke waktu;
- 4) mengetahui besarnya laba bersih sesudah pajak dengan modal sendiri;
- 5) mengetahui produktivitas dari seluruh dana perusahaan yang digunakan baik modal pinjaman maupun modal sendiri;
- 6) manfaat lainnya.

Dalam praktiknya, jenis-jenis rasio *profitabilitas* yang dapat digunakan, diantaranya:

- 1) *profit margin (profit margin on sales)*;
- 2) *return on investment (ROI)*;
- 3) *return on equity (ROE)*
- 4) laba per lembar saham.

Guna memenuhi kebutuhan peneliti dalam rangka penelitian ini, maka peneliti hanya mengambil beberapa rasio *profitabilitas* yang disesuaikan kebutuhan perbankan melalui SE BI No. 3/30/DPNP tanggal 14 Desember 2001 (Lampiran 14), khususnya terkait dengan rasio rentabilitas, diantaranya :

- 1) *Return On Asset (ROA)*

Return On Asset (ROA) adalah perbandingan antara penghitungan laba sebelum pajak disetahunkan dengan rata-rata total asset. ROA menunjukkan efektivitas perusahaan atau perbankan dalam mengelola asetnya untuk memperoleh *income* bagi bank. Semakin besar rasionya, semakin besar tingkat *efektivitas* bank dalam mengelola *asetnya*.

Return On Asset (ROA) dipengaruhi oleh jumlah laba dan jumlah *asset* bank, dengan perhitungan sbb. :

$$\begin{array}{l} \text{Return on Asset} \\ \text{(ROA)} \end{array} = \frac{\text{Laba Sebelum Pajak}}{\text{Rata-rata Total Asset}} \times 100 \%$$

Semakin besar nilai rasio *Return On Asset* (ROA), maka kinerja bank tersebut semakin bagus.

2) *Net Interest Margin* (NIM)

Net Interest Margin (NIM) merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur persentase besarnya pendapatan utama bank yaitu *interest* atau bunga bersih bila dibandingkan dengan total kredit yang diberikan oleh bank. Rasio ini untuk mengukur kemampuan manajemen dalam mengendalikan biayabiaya.

Rumus untuk mencari Net Margin (NIM):

$$\begin{array}{l} \text{Net Interest} \\ \text{Margin (NIM)} \end{array} = \frac{\text{Pendapatan Bunga Bersih}}{\text{Rata-rata Aktiva Produktif}} \times 100 \%$$

Semakin tinggi rasio yang dihasilkan, maka kemampuan kinerja manajemen semakin baik.

3) Biaya Operasional Terhadap Pendapatan Operasional (BOPO)

Rasio BOPO memperhitungkan perbandingan biaya operasional terhadap pendapatan operasional bank. Semakin rendahnya rasio BOPO, semakin efisien karena dapat memaksimalkan pendapatan operasional dan meminimalkan biaya operasionalnya. Rumus untuk menghitung BOPO:

$$\text{BOPO} = \frac{\text{Total Beban Operasional}}{\text{Total Pendapatan Operasional}} \times 100 \%$$

Semakin kecil nilai rasio BOPO, maka kemampuan kinerja manajemen semakin baik.

Penelitian ini akan melihat adanya pengaruh pemberian KPR dan NPL KPR terhadap *profitabilitas*. Karena alat ukur untuk menilai *profitabilitas* ini cukup banyak, sedangkan harapan dari penelitian ini untuk lebih fokus pada rasio yang dapat mewakili, maka peneliti mengambil *Return on Asset* (ROA).

Return on Asset (ROA) merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur kinerja baik kinerja perusahaan maupun perbankan. Menurut Rose, P. S., & Hudgins, S. C., (2013 : 566), *Return on Asset* (ROA) merupakan rasio yang penting dalam mengukur *profitabilitas* bank. *Return on Asset* (ROA) digunakan untuk mengukur *profitabilitas* bank.

ROA adalah rasio yang menunjukkan efektivitas perusahaan atau perbankan dalam mengelola asetnya untuk memperoleh pendapatan bagi bank. Semakin besar rasio ini akan menunjukkan semakin besar tingkat efektivitas bank dalam mengelola asetnya. *Return on Asset* (ROA) dipengaruhi oleh jumlah laba dan jumlah aset dalam perusahaan atau bank secara *overall*.

2.1.10. Penelitian Terdahulu

Kajian penelitian terdahulu bertujuan untuk mengetahui hubungan antara penelitian yang pernah dilakukan sebelumnya dengan yang akan dilakukan. Di bawah ini peneliti akan memberikan kesimpulan hasil penelitian yang pernah dilakukan :

No	Judul	Peneliti	Kesimpulan
1	<i>Mortgage Financing And Profitability Of Commercial Banks In Kenya. A Research Project Submitted To The School Of Business In Partial Fulfillment Of The Requirements For</i>	Karanja, A. W. (2009)	Ada hubungan positif antara pembiayaan hipotik dan profitabilitas bank komersial di Kenya
	<i>The Award Of Master Of Business Administration Degree In Finance Of Kenyatta University, diakses pada tanggal 21 November 2015.</i>		

2	<p>Pengaruh NIM, BOPO, LDR, NPL & CAR Terhadap ROA Bank Internasional Dan Bank Nasional <i>Go Public</i> Periode 2007 - 2011. Jurnal Dinamika Manajemen Vol. 1 No. 3, Magister Manajemen</p> <p>Universitas Jambi, diakses pada tanggal 21 November 2015</p>	Eng, T. S. (2013)	NIM, BOPO, LDR, NPL dan CAR secara bersama-sama ternyata berpengaruh signifikan, sehingga dapat diyakini memainkan peranan yang cukup penting dalam menentukan perubahan ROA
3	<p><i>Capital Adequacy Ratio, Loan To Deposit Ratio, Non Performing Loan, Operational Cost Ratio, Net Interest Margin dan Return On Assets</i> Perusahaan Perbankan. Jurnal Riset Akuntansi dan</p>	Darmansyah (2014)	Secara parsial terhadap ROA, CAR, LDR tidak memiliki pengaruh signifikan, sedangkan NPL, BOPO secara signifikan memiliki pengaruh negatif, dan NIM memiliki pengaruh signifikan, sedangkan secara
	<p>Perpajakan, JRAP Vol. 1, No. 1, hal 82 – 94 - Magister Akuntansi</p> <p>Universitas Pancasila, diakses pada tanggal 21 November 2015</p>		simultan CAR, LDR, NPL, BOPO dan NIM berpengaruh signifikan terhadap ROA.

4	<p>Pengaruh <i>Capital Adequacy Ratio</i>, Penyaluran Kredit Dan <i>Non Performing Loan</i> Pada <i>Profitabilitas</i>. EJurnal Akuntansi Universitas Udayana 9.2 : 325-339, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Udayana, Bali, Indonesia, diakses pada tanggal 21 November 2015</p>	<p>Atmajanegara, I. P. A., & Sujana, I. K. (2014)</p>	<p><i>Capital Adequacy Ratio</i> (CAR) tidak berpengaruh terhadap <i>profitabilitas</i>; Penyaluran kredit berpengaruh positif terhadap <i>profitabilitas</i>; <i>Non Performing Loan</i> (NPL) tidak berpengaruh terhadap <i>profitabilitas</i>; <i>Non Performing Loan</i> (NPL) berpengaruh negatif terhadap hubungan antara <i>Capital Adequacy Ratio</i> (CAR) dengan <i>profitabilitas</i>; <i>Non Performing Loan</i> (NPL) berpengaruh positif terhadap hubungan antara penyaluran kredit dengan <i>profitabilitas</i>.</p>
---	--	---	---

5	<i>The Effect of Real Estate Finance on the Financial Performance of Listed Banks in Kenya: A Panel Evidence. Journal of Finance and Accounting</i> 2015; Vol. 3 No. 4 : 61- 68, diakses pada tanggal 21 November 2015.	Odhiambo, F.O. (2015)	Efek dari pembiayaan <i>real estate</i> tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap kinerja keuangan yang terdaftar di bank umum komersial Kenya periode tahun 2009 - 2013.
---	---	-----------------------	--

Berdasarkan uraian di atas yang dihubungkan dengan judul penelitian, dapat disimpulkan bahwa 4 (empat) peneliti yaitu Karanja A. W. (2009), Eng, T. S. (2013), Darmansyah (2014) dan Atmanegara, I.P.A., & Sujana, I.K. (2014) menyatakan bahwa ada hubungan positif antara pemberian KPR dan NPL KPR terhadap *profitabilitas* (ROA), sedangkan peneliti Odhiambo, F.O. (2015) menyatakan pemberian KPR dan NPL KPR tidak berpengaruh terhadap *profitabilitas* (ROA).

2.2. Kerangka Pemikiran

Berdasarkan Undang-undang No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah di ubah dengan Undang-undang No. 10 tahun 1998, yang dimaksud dengan 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.

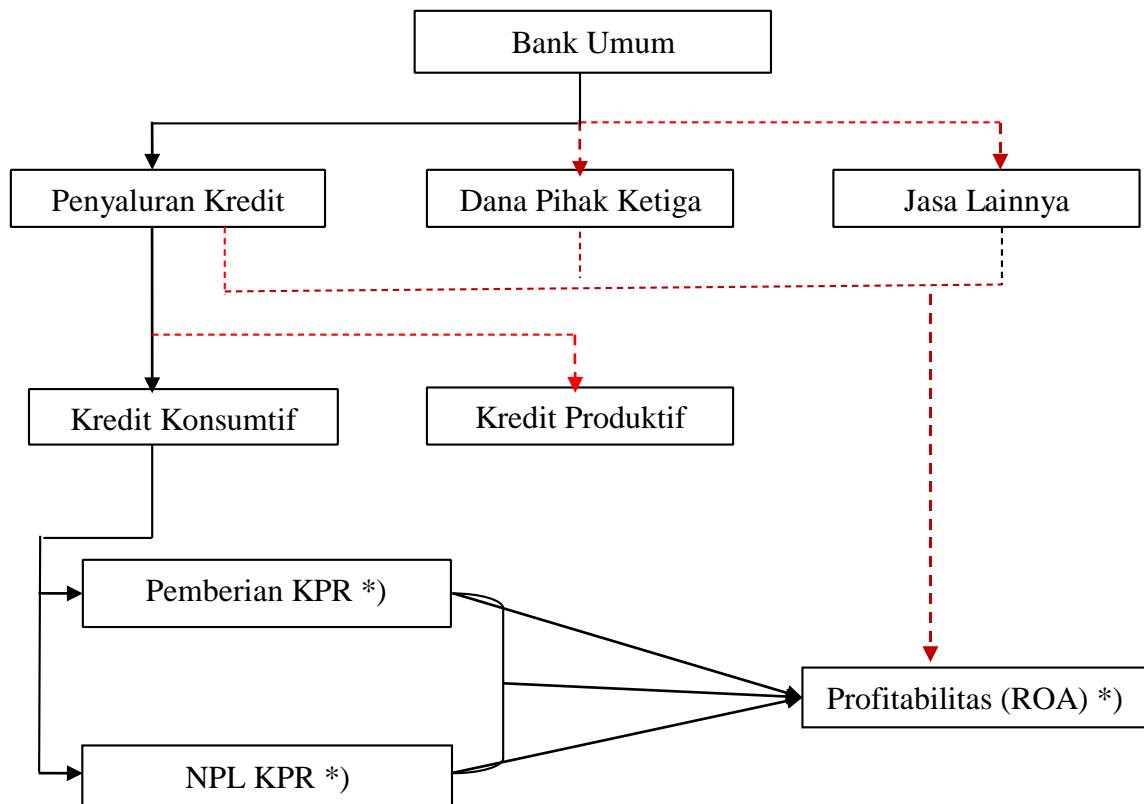
Menyimak pengertian di atas, pada akhirnya bank harus mampu mengelola dana simpanan dari masyarakat dan menyalurkannya dalam bentuk kredit, sehingga pada akhirnya akan menghasilkan *profitabilitas* untuk kelangsungan usaha bank itu sendiri.

Bentuk-bentuk simpanan masyarakat di bank berupa simpanan dana pihak ketiga (DPK), diantaranya tabungan, giro dan atau deposito. Dari ketiga simpanan dana pihak ketiga tersebut, simpanan deposito yang memiliki beban biaya bunga tinggi, sehingga bila komposisi simpanan deposito-nya besar akan mempengaruhi pemberian bunga pada kredit.

Menurut Herijanto, H., (2013), Pemberian kredit adalah kegiatan bisnis utama bagi bank. Apabila kredit yang disalurkan berjalan baik (lancar), maka bank akan memperoleh pendapatan bunga yang pada akhirnya meningkatkan *profitabilitas*, sebaliknya bila kredit yang disalurkan mengalami hambatan (bermasalah), maka bank tidak akan mendapatkan bunga dan menurunkan pengembalian pokok, yang pada gilirannya akan mengurangi *profitabilitas*. Kondisi ini sejalan dengan hasil kesimpulan peneliti sebagaimana di sampaikan pada point (2.1.10) di atas, yaitu Karanja A. W. (2009), Eng, T. S. (2013), Darmansyah (2014) dan Atmanegara, I.P.A., & Sujana, I.K. (2014) yang menyatakan bahwa penyaluran kredit dan NPL berpengaruh positif terhadap *profitabilitas* (ROA), sedangkan peneliti Odhiembo, F.O. (2015) menyatakan bahwa pembiayaan *real estate* tidak memiliki pengaruh signifikan terhadap kinerja keuangan bank.

Dari uraian di atas, dan memperhatikan rata-rata perkembangan KPR bank di Indonesia periode tahun 2011-2015 yang terus meningkat, ternyata ROA yang dihasilkan cenderung menurun. Begitupun rata-rata NPL KPR bank tersebut ber-*fluktuatif* dan cenderung meningkat, sehingga fenomena yang terjadi tidak sejalan dengan teori dan penelitian sebelumnya.

Oleh karenanya, kerangka pemikiran yang dikembangkan dalam penelitian ini adalah menguraikan hubungan antara pemberian KPR dan NPL KPR terhadap ROA bank di Indonesia periode 2011-2015, di mana hubungan tersebut dapat digambarkan sebagai berikut :



Keterangan :

———— = Diteliti

----- = Tidak Diteliti

*) Peneliti terdahulu : *Karanja A. W. (2009), Eng, T. S. (2013), Darmansyah (2014) dan Atmanegara, I.P.A., & Sujana, I.K. (2014)*

Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran

2.3. Hipotesis Penelitian

Hipotesis merupakan jawaban sementara terhadap rumusan masalah. Hipotesis juga menyatakan hubungan yang diduga secara logis antara dua variabel atau lebih.

Berdasarkan kajian pustaka dan tujuan penelitian, maka hipotesis yang dibuat dalam penelitian ini, yaitu pemberian KPR dan NPL KPR

berpengaruh terhadap *Return On Asset* (ROA) Bank di Indonesia, baik secara parsial maupun simultan.