

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA, KERANGKA PEMIKIRAN, DAN HIPOTESIS

PENELITIAN

2.1 Tinjauan Pustaka

2.1.1 Tinjauan Umum Mengenai Bank

Salah satu sarana yang mempunyai peran strategis dalam meningkatkan pertumbuhan ekonomi adalah lembaga perbankan. Peran strategis tersebut terutama karena kegiatan pokok bank sebagai penghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dalam berbagai alternatif investasi.

2.1.1.1 Pengertian Bank

Pengertian bank sering disamakan dengan pengertian perbankan. Padahal dua hal yang sangat berbeda. Bank hanya mencakup aspek kelembagaan. Atas Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 (revisi Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992) bahwa yang dimaksud 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.

Menurut Taswan (2010:6) bank adalah sebuah lembaga atau perusahaan yang aktivitasnya menghimpun dana berupa giro, deposito tabungan dan simpanan yang lain dari pihak yang kelebihan dana (*surplus spending unit*) kemudian menempatkannya kembali kepada masyarakat yang membutuhkan dana

(*deficit spending unit*) melalui penjualan jasa keuangan yang pada gilirannya dapat meningkatkan kesejahteraan rakyat banyak.

Menurut Kasmir (2012:24) bank adalah perusahaan yang bergerak dalam bidang keuangan, artinya aktivitas perbankan selalu berkaitan dalam bidang keuangan.

2.1.1.2 Asas, Fungsi, dan Tujuan Perbankan

Asas, fungsi dan tujuan bank menurut Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan, yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 adalah:

1. Asas Bank

Perbankan Indonesia dalam melaksanakan kegiatan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Yang dimaksud demokrasi ekonomi adalah ekonomi yang berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

2. Fungsi Bank

Fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpunan dana dan penyaluran dana masyarakat. Fungsi umum bank adalah menghimpun dana dan menyalurkan kembali kepada masyarakat sebagai *financial intermediary*.

3. Tujuan

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

Selanjutnya Latumaerissa (2012:135) mengemukakan bahwa bank dapat berfungsi sebagai berikut:

1. *Agen of Trust*

Fungsi ini menunjukkan bahwa aktivitas intermediasi yang dilakukan oleh dunia perbankan dilakukan berdasarkan asas kepercayaan, dalam pengertian bahwa kegiatan pengumpul dana yang dilakukan oleh bank tentu harus didasari rasa percaya dari masyarakat atau nasabah terhadap kredibilitas dan eksistensi dari masing-masing bank, karena tanpa rasa percaya masyarakat tidak akan menitipkan dananya di bank yang bersangkutan.

2. *Agent of Development*

Fungsi ini sangat berkaitan dengan tanggung jawab bank dalam menunjang kelancaran transaksi ekonomi yang dilakukan oleh setiap pelaku ekonomi.

3. *Agent of Service*

Industri perbankan adalah lembaga yang bergerak di bidang jasa keuangan maupun jasa nonkeuangan. Sebagai bank, disamping memberikan pelayanan jasa keuangan sebagaimana kegiatan intermediasi yang selalu dilakukan, maka bank juga turut serta dalam memberikan jasa pelayanan yang lain seperti jasa transfer (*Payment order*), jasa kotak pengaman (*safety box*), jasa penagihan, atau inkaso (*collection*) yang saat ini telah mengalami perubahan dengan nama *city clearing*.

2.1.1.3 Jenis-Jenis Bank

Menurut Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 dan ditegaskan lagi dengan keluarnya Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998, jenis bank terbagi menjadi dua yaitu:

1. Bank Umum

Bank umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah, dalam memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Sifat jasa yang diberikan adalah umum, artinya dapat memberikan seluruh jasa perbankan yang ada. Wilayah operasi bank umum mencakup seluruh wilayah. Bank umum sering disebut bank komersil (*commercial bank*).

2. Bank Perkreditan Rakyat (BPR)

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. Artinya, kegiatan BPR lebih sempit jika dibandingkan dengan kegiatan Bank Umum.

Sedangkan menurut Ismail (2010:13), bank di Indonesia dapat dikelompokkan ke dalam beberapa jenis jika ditinjau dari berbagai segi, diantaranya adalah:

1. Jenis Bank Ditinjau dari Fungsinya

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.

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.

2. Jenis Bank Ditinjau dari Segi Kepemilikannya

1) Bank Milik Pemerintah

Bank milik pemerintah merupakan bank yang didirikan oleh pemerintah dan kepemilikan sahamnya dimiliki oleh pemerintah. Bank milik pemerintah dibedakan menjadi dua, yaitu bank pemerintah pusat dan bank pemerintah daerah.

2) Bank Milik Swasta Nasional

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

3) Bank Milik Koperasi

Bank milik koperasi merupakan bank yang didirikan oleh perusahaan yang berdasarkan hukum koperasi dan seluruh modalnya milik koperasi.

4) Bank Milik Asing

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

5) Bank Milik Campuran

Bank milik campuran merupakan bank yang kepemilikan sahamnya dimiliki oleh pihak asing dan pihak swasta nasional, tetapi kepemilikan sahamnya secara mayoritas dipegang oleh pihak swasta nasional.

3. Jenis Bank Ditinjau dari Segi Statusnya

1) Bank Devisa

Bank devisa merupakan bank yang memiliki izin atau wewenang untuk melakukan transaksinya ke luar negeri atau yang berhubungan dengan mata uang asing secara keseluruhan. Misalnya transfer ke luar negeri, *travellers cheque*, pembukaan dan pembayaran *Letter of credit (L/C)* dan transaksi lainnya.

2) Bank Non Devisa

Bank non devisa merupakan bank yang belum mempunyai izin untuk melakukan aktivitas transaksi ke luar negeri. Transaksi yang dilakukan

oleh bank non devisa masih terbatas pada aktivitas atau transaksi dalam satu negara saja.

4. Jenis Bank Ditinjau dari Segi Penentuan Harga

1) Bank Konvensional

Bank konvensional merupakan bank yang dalam penentuan harganya menggunakan bunga sebagai balas jasa yang dibayar oleh bank kepada masyarakat dari kegiatan penghimpun dana.

2) Bank Syariah

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

5. Jenis Bank Ditinjau dari Tingkatannya

1) Kantor Pusat

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

2) Kantor Wilayah

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

3) Kantor Cabang Penuh

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

4) Kantor Cabang pembantu

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

5) Kantor Kas

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

2.1.1.4 Kegiatan Usaha Bank

Menurut Kasmir (2010:30) dalam melaksanakan kegiatannya bank dibedakan antarakegiatan bank umum dan bank perkreditan rakyat. Kegiatan bank umum lebih luas dan produk yang ditawarkan pun beragam. Hal ini disebabkan bank umum mempunyai kebebasan untuk menentukan produk dan jasanya.

Adapun kegiatan bank umum yang ada di Indonesia pada saat ini adalah sebagai berikut:

1. Menghimpun dana dari masyarakat (*funding*) dalam bentuk:

- 1) Giro (*demand deposit*) yang merupakan dana dari masyarakat, perusahaan atau instansi pemerintah yang disimpan oleh nasabah

kepada bank dimana penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan cek atau bilyet giro.

- 2) Tabungan (*saving deposit*) yaitu simpanan pada bank yang penarikannya dapat dilakukan sesuai perjanjian antar bank dengan nasabah dan penarikannya dengan menggunakan slip setoran, tabungan, kartu ATM atau sarana lainnya.
- 3) Deposito (*time deposit*) merupakan simpanan pada bank yang penarikannya sesuai jangka waktu (jatuh tempo) dan dapat ditarik dengan menyerahkan bilyet deposito atau sertifikat deposito.

2. Menyalurkan dana ke masyarakat (*lending*) dalam bentuk:

- 1) Kredit Investasi, kredit yang diberikan kepada pengusaha yang melakukan investasi atau penanaman modal. Biasanya kredit jenis ini memiliki jangka waktu yang relatif panjang yaitu diatas satu tahun.
- 2) Kredit modal kerja, kredit yang digunakan untuk modal usaha. Biasanya kredit jenis ini berjangka waktu pendek yaitu tidak lebih dari satu tahun.
- 3) Kredit perdagangan, kredit yang diberikan kepada pedagang dalam rangka memperlancar atau memperluas kegiatan dagangnya.
- 4) Kredit produktif, kredit yang berupa investasi, modal kerja atau perdagangan. Dalam arti kredit ini diberikan untuk diusahakan kembali pengambilan kredit diharapkan dari hasil usaha yang dibiayai.
- 5) Kredit konsumtif, kredit yang digunakan untuk keperluan pribadi misalnya keperluan konsumsi, baik pangan sandang maupun papan.

- 6) Kredit propesi, kredit yang diberikan kepada kalangan profesional seperti dosen, dokter atau pengacara.
3. Memberikan jasa-jasa bank lainnya (*service*) seperti:
- 1) Kiriman uang (*transfer*) merupakan jasa pengiriman uang lewat bank. pengiriman uang dapat dilakukan pada bank yang sama atau bank lainnya.
 - 2) Kliring (*clearing*) merupakan penagihan warkat (surat berharga seperti cek, bilyet giro) yang berasal dari dalam kota.
 - 3) Inkaso (*collection*) merupakan penagihan warkat (surat berharga seperti cek, bilyet giro) yang berasal dari luar kota maupun dari luar negeri.
 - 4) *Safe Deposit Box* atau dikenal dengan istilah safe loket. Jasa pelayanan ini memberikan pelayanan penyewaan box atau kotak pengaman tempat menyimpan surat-surat berharga atau barang-barang berharga milik nasabah.
 - 5) *Bank Card* (kartu kredit) atau lebih populer dengan sebuah kartu kredit atau juga uang plastik. Kartu ini dapat dibelanjakan diberbagai tempat perbelanjaan atau tempat-tempat hiburan.
 - 6) *Bank Notes* merupakan jasa penukaran valuta asing. Dalam jual beli *bank notes* bank menggunakan kurs (nilai tukar rupiah dengan mata uang asing).
 - 7) Bank garansi merupakan jaminan bank yang diberikan nasabah dalam rangka membiayai satu usaha. Dengan jaminan ini pengusaha memperoleh fasilitas untuk melaksanakan kegiatannya dengan pihak lain.

- 8) Bank *Draft* merupakan wesel yang dikeluarkan oleh bank kepada nasabahnya. Wesel ini diperjual belikan apabila nasabah membutuhkannya.
- 9) *Letter of credit (L/C)*, merupak surat kredit yang diberikan kepada para eksportir dan importir yang digunakan untuk melakukan pembayaran atas transaksi ekspor-impor yang mereka lakukan.
- 10) Cek wisata (*travellers cheque*) merupakan cek perjalanan yang biasa digunakan oleh turis atau wisatawan. Menerima setoran-setoran, dalam hal ini bank membantu nasabahnya dalam rangka menampung setoran dari berbagai tempat lain:
- (1) Pembayaran pajak
 - (2) Pembayaran telepon
 - (3) Pembayaran air
 - (4) Pembayaran listrik
 - (5) Pembayaran uang kuliah
- 12) Melayani pembayaran-pembayaran sama halnya dalam menerima setoran, bank juga melakukan pembayaran seperti yang diperintahkan oleh nasabahnya antara lain:
- (1) Membayar gaji atau pensiun
 - (2) Pembayaran deviden
 - (3) Pembayaran kupon
 - (4) Pembayaran bonus atau hadiah

11) Bank dapat berperan dalam berbagai kegiatan di pasar modal menjadi:

- (1) Penjamin emisi (*underwriter*)
- (2) Penjamin (*guarantor*)
- (3) Wali amanat (*trustee*)
- (4) Perantara perdagangan efek (*pialang/broker*)

2.1.2 Tinjauan Mengenai Kredit

2.1.2.1 Pengertian Kredit

Kredit berasal dari kata “*credere*” atau “*creditum*”. *Credere* dari bahas Yunani yang berarti kepercayaan, sementara *creditum* dari bahas latin yang berarti kepercayaan akan kebenaran. Arti kata tersebut memiliki implikasi bahwa setiap kegiatan perkreditan harus dilandasi kepercayaan. Tanpa kepercayaan maka tidak akan terjadi pemberian kredit atau sebaliknya tidak ada calon nasabah menyepakati kredit, sebab pemberian kredit oleh bank mempunyai nilai ekonomi kepada nasabah perorangan atau badan usaha. Nilai ekonomi yang akan diperoleh nasabah debitur dan kreditur (bank) harus disepakati sejak awal (ada komitmen) tanpa merugikan salah satu pihak.

Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (atas revisi Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992) yang menyebutkan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan pinjam-meminjam antara pihak bank dengan pihak lain, peminjam berkewajiban melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga atau bagi hasil yang telah ditetapkan.

Menurut Kasmir (2012:85) kredit atau pembiayaan dapat berupa uang atau tagihan yang nilainya diukur dengan uang, misalnya bank membiayai kredit untuk pembelian rumah atau mobil. Kemudian adanya kesepakatan antara bank (*kreditor*) dengan nasabah penerima kredit (*debitur*), bahwa mereka sepakat sesuai dengan perjanjian yang telah dibuatnya.

2.1.2.2Manfaat Kredit

Menurut Iskandar (2008:94), proses kegiatan kredit itu memberikan manfaat bagi :

1. Bank

- 1) Bagi bank, kredit merupakan aset produktif dan termasuk sumber utama untuk pendapatannya dan menjamin kelangsungan hidup bank tersebut.
- 2) Sebagai instrumen bank dalam persaingan dan pemasaran produk-produk perbankan lainnya.
- 3) Mendorong pertumbuhan dan perkembangan ekonomi sehingga menciptakan lapangan kerja.
- 4) Kredit merupakan instrumen untuk memelihara kondisi keuangan bank, seperti likuiditas, solvabilitas, dan rentabilitas.

2. Perusahaan

- 1) Setelah memperoleh kredit, kegiatan usahanya diharapkan akan semakin lancar dan *performance* usaha akan lebih baik dari sebelumnya.

- 2) Kredit akan meningkatkan motivasi berusaha dan meningkatkan keuntungan perusahaan.
 - 3) Dengan mendapatkan fasilitas kredit, maka akan meningkatkan volume usaha dan hasil usaha agar terjamin kelangsungan hidup perusahaan.
3. Masyarakat/Negara
- 1) Kredit sebagai instrumen untuk kebijakan ekonomi dan moneter.
 - 2) Meningkatkan arus dan gaya guna serta menghidupkan ekonomi pasar.
 - 3) Meningkatkan kegiatan produksi, perdagangan, distribusi dan konsumsi secara nasional (makro).
 - 4) Membantu efisiensi penggunaan sumber daya alam.

2.1.2.3 Jenis Kredit

Menurut Kasmir (2012:90) secara umum jenis-jenis kredit dapat dilihat dari berbagai segi antara lain sebagai berikut:

1. Dilihat dari segi kegunaan
 - 1) Kredit investasi

Biasanya digunakan untuk keperluan perluasan usaha atau membangun proyek/pabrik baru atau untuk keperluan rehabilitas.
 - 2) Kredit modal kerja

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

2. Dilihat dari segi tujuan kredit

1) Kredit produktif

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

2) Kredit konsumtif

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

3) Kredit perdagangan

Kredit yang digunakan untuk perdagangan, biasanya untuk membeli barang dagang yang pembayarannya diharapkan dari hasil penjualan barang dagang tersebut. Kredit ini sering diberikan kepada supplier atau agen-agen perdagangan yang akan membeli barang dalam jumlah besar. Contoh kredit ini misalnya kredit ekspor dan impor.

3. Dilihat dari segi jangka waktu

1) Kredit jangka pendek

Merupakan kredit yang memiliki jangka waktu kurang dari 1 tahun atau paling lama 1 tahun dan biasanya digunakan untuk keperluan

modal kerja. Contohnya untuk peternakan misalnya kredit peternakan ayam atau jika untuk pertanian misalnya tanaman padi atau palawija.

2) Kredit jangka menengah

Jangka waktu kreditnya berkisar antara 1 tahun sampai dengan 3 tahun, biasanya untuk investasi. Sebagai contoh kredit untuk pertanian seperti jeruk, atau peternakan kambing.

3) Kredit jangka panjang

Merupakan kredit yang pengembaliannya paling panjang. Kredit jangka panjang waktu pengembaliannya di atas 3 tahun atau 5 tahun. Biasanya kredit ini untuk investasi jangka panjang seperti perkebunan karet, kelapa sawit atau manufaktur dan untuk kredit konsumtif seperti kredit perumahan.

4. Kredit dari segi jaminan

1) Kredit dengan jaminan

Kredit yang diberikan dengan suatu jaminan, jaminan tersebut dapat berbentuk barang berwujud atau tidak berwujud atau jaminan orang. Artinya setiap kredit yang dikeluarkan akan dilindungi senilai jaminan yang diberikan si calon debitur.

2) Kredit tanpa jaminan

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

5. Kredit dari sektor usaha

- 1) Kredit pertanian, merupakan kredit yang dibiayai untuk sektor perkebunan atau pertanian rakyat. Sektor usaha pertanian dapat berupa jangka pendek atau jangka panjang.
- 2) Kredit peternakan, dalam hal ini untuk jangka pendek misalnya peternakan ayam dan jangka panjang kambing atau sapi.
- 3) Kredit industri, yaitu kredit untuk membiayai industri kecil, menengah atau besar.
- 4) Kredit pertambangan, jenis usaha tambang yang dibiayainya biasanya dalam jangka panjang, seperti tambang emas, minyak atau timah.
- 5) Kredit pendidikan, merupakan kredit yang diberikan untuk membangun sarana dan prasarana pendidikan atau dapat pula berupa kredit untuk para mahasiswa.
- 6) Kredit profesi, diberikan kepada para profesional seperti, dosen, dokter atau pengacara.
- 7) Kredit perumahan, yaitu kredit untuk membiayai pembangunan atau pembelian perumahan.
- 8) Dan sektor-sektor lainnya.

2.1.3 Tinjauan Mengenai Pertumbuhan Kredit

Menurut (Kristijadi dan Laksana 2012) merupakan perbandingan antara selisih total kredit pada satu periode dengan periode sebelumnya dibanding dengan total kredit periode sebelumnya. Rumus yang digunakan untuk menghitung pertumbuhan selama kurun waktu tertentu:

$$\text{Pertumbuhan kredit} = \frac{\text{Kredit } t - \text{Kredit } t-i}{\text{Kredit } t-i} \times 100\%$$

Kredit = pertumbuhan kredit

t = Periode sekarang

i = Periode sebelumnya

2.1.4 Tinjauan Mengenai Kredit Properti

2.1.4.1 Pengertian Kredit Properti

Menurut kamus besar bahasa Indonesia (KBBI) pengertian atau definisi properti adalah harta berupa tanah dan bangunan serta sarana dan prasarana yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari tanah dan/atau bangunan yang dimaksudkan.

Menurut situs web (<http://pengusaha-property.blogspot.com/2012/08/arti-dan-definisi-property.html>, diunduh tanggal 8 November 2014) kata properti berasal dari bahasa Inggris "*property*" yang berarti sesuatu yang dapat dimiliki seseorang. Di Indonesia, istilah properti identik dengan *real estate*, rumah, tanah, ruko, gedung, atau gudang.

Menurut Surat Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 05/KPTS/BK4PN/1995 tanggal 23 Juni 1995 Properti (*real property*) adalah tanah hak dan atau bangunan permanent yang menjadi objek pemilik dan pembangunan”.

Menurut Supardi, Heri, dan Luthfi (2010:2) *real estate* secara terminologi adalah penguasaan secara fisik atas tanah dan bangunan sedangkan *real property* diartikan sebagai penguasaan secara hukum yang dilandasi dengan hak atas tanah dan bangunan tersebut.

Menurut Supardi, Heri dan Luthfi (2010:2) *personal property* adalah segala jenis properti yang bersifat tidak permanen, baik berupa properti berwujud seperti mesin, peralatan, dan *furniture*: maupun properti yang tidak berwujud seperti *goodwill*, *merk*, *trademark*, dan sebagainya.

Menurut Bank Indonesia kredit properti adalah kredit yang diberikan kepada kontraktor untuk pembangunan perkantoran, perhotelan, rumah dan pertokoan serta kredit kepada perorangan untuk kepemilikan serta pemugaran perumahan, mencakup KPR/KPA, kredit Konstruksi dan Kredit *Rel Estate*.

2.1.4.2 Jenis-jenis Kredit Properti

Menurut Surat Edaran Bank Indonesia No. 15/40/DKMPK kredit atau pembiayaan pemilikan properti yang selanjutnya disebut KPP atau KPP iB adalah kredit atau pembiayaan yang diberikan bank untuk pembelian Rumah Tapak, Rumah Susun, Rumah Toko dan/atau Rumah Kantor.

1. 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.
2. 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 masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, antara lain griya tawang, kondominium, apartemen, dan flat.

3. 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.
4. Kredit konsumsi beragunan properti adalah kredit atau pembiayaan konsumsi di luar KPP dengan agunan berupa Properti.

2.1.5 Tinjauan Mengenai *Loan to Value* (LTV)

2.1.5.1 Pengertian *Loan to Value* (LTV)

Menurut Surat Edaran Bank Indonesia No. 15/40/DKMPK *Loan to Value* atau *Financing to Value*, yang selanjutnya disebut LTV atau FTV, adalah angka rasio antara nilai kredit atau pembiayaan yang dapat diberikan oleh Bank terhadap nilai agunan berupa properti pada saat pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan harga penilaian terakhir.

Menurut Surat Edaran Bank Indonesia No. 14/10/DPNP Rasio *Loan to Value* (LTV) merupakan angka rasio antara nilai kredit yang dapat diberikan oleh bank terhadap nilai agunan pada saat awal pemberian kredit.

2.1.5.2 Penerapan Kebijakan *Loan to Value* (LTV)

Bank yang menyalurkan KPR dan KKB wajib menerapkan Manajemen Risiko sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/8/PBI/2003 tanggal 19 Mei 2003 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/25/PBI/2009, mengingat adanya berbagai Risiko yang melekat pada aktivitas tersebut, terutama Risiko Kredit dan Risiko Likuiditas.

Kebijakan dan prosedur secara tertulis yang akan menjadi acuan dalam pemberian KPR dan KKB dengan berpedoman pada:

1. Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/8/PBI/2003 tanggal 19 Mei 2003 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/25/PBI/2009.
2. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 27/162/KEP/DIR tanggal 31 Maret 1995 tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Bank bagi Bank Umum.
3. Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 12/38/DPNP tanggal 31 Desember 2010 perihal Pedoman Penyusunan *Standard Operating Procedure* Administrasi Kredit Pemilikan Rumah dalam Rangka Sekuritisasi.
4. Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 13/6/DPNP tanggal 18 Februari 2011 perihal Pedoman Perhitungan Aset Tertimbang Menurut Risiko untuk Risiko Kredit dengan Menggunakan Pendekatan Standar.
5. Surat Edaran Bank Indonesia No. 14/10/DPNP Penerapan Manajemen Risiko pada Bank yang Melakukan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah dan Kredit Kendaraan Bermotor.

6. Surat Edaran Indonesi No. 15/40/DKMPK Penerapan Manajemen Risiko pada Bank yang Melakukan Pemberian Kredit atau Pembiayaan Pemilikan Properti, Kredit atau Pembiayaan Konsumsi Beragun Properti, dan Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor.

2.1.5.3 Penerapan *Loan to Value* (LTV) Surat Edaran Bank Indonesia No. 15/40/DKMPK

Menurut Surat Edaran Indonesi No. 15/40/DKMPK perhitungan nilai kredit atau pembiayaan dan nilai agunan dalam perhitungan LTV atau FTV untuk:

1. Nilai kredit ditetapkan berdasarkan plafon kredit yang diterima oleh debitur sebagaimana tercantum dalam perjanjian kredit.
2. Nilai agunan ditetapkan berdasarkan nilai taksiran bank terhadap properti yang menjadi agunan. Bank dalam melakukan taksiran dapat menggunakan penilai intern bank atau penilai independen dengan berpedoman pada ketentuan Bank Indonesia mengenai penilaian kualitas aset Bank umum.

LTV atau FTV untuk Bank yang memberikan kredit atau pembiayaan ditetapkan paling tinggi sebagai berikut :

1. Fasilitas kredit atau pembiayaan pertama sebesar:
 - 1) 70% (tujuh puluh persen) untuk KPR dan KPRS, serta KPR iB dan KPRS iB berdasarkan akad *murabahah* atau akad *istishna'*, dengan luas bangunan di atas 70 m² (tujuh puluh meter persegi).

- 2) 80% (delapan puluh persen) untuk:
 - (1) KPRS dan KPRS iB berdasarkan akad *murabahah* atau akad *istishna'* dengan luas bangunan dari 22 m² (dua puluh dua meter persegi) sampai dengan 70 m² (tujuh puluh meter persegi).
 - (2) KPR iB dan KPRS iB berdasarkan akad MMQ atau akad IMBT dengan luas bangunan di atas 70 m² (tujuh puluh meter persegi).
- 3) 90% (sembilan puluh persen) untuk KPRS iB berdasarkan akad MMQ atau akad IMBT dengan luas bangunan dari 22 m² (dua puluh dua meter persegi) sampai dengan 70 m² (tujuh puluh meter persegi).
2. Fasilitas kredit atau pembiayaan kedua sebesar:
 - 1) 60% (enam puluh persen) untuk KPR dan KPRS, serta KPR iB dan KPRS iB berdasarkan akad *murabahah* atau akad *istishna'*, dengan luas bangunan di atas 70 m² (tujuh puluh meter persegi).
 - 2) 70% (tujuh puluh persen) untuk :
 - (1) KPR dan KPR iB berdasarkan akad *murabahah* atau akad *istishna'*, dengan luas bangunan dari 22 m² (dua puluh dua meter persegi) sampai dengan 70 m² (tujuh puluh meter persegi).
 - (2) KPRS dan KPRS iB berdasarkan akad *murabahah* atau akad *istishna'*, dengan luas bangunan sampai dengan 70 m² (tujuh puluh meter persegi).
 - (3) KPR iB dan KPRS iB berdasarkan akad MMQ atau akad IMBT dengan luas bangunan di atas 70 m² (tujuh puluh meter persegi).
 - (4) KPRuko dan KPRukan, serta KPRuko iB dan KPRukan iB berdasarkan akad *murabahah* atau akad *istishna'*.

3) 80% (delapan puluh persen) untuk :

- (1) KPR iB berdasarkan akad MMQ atau akad IMBT dengan luas bangunan dari 22 m² (dua puluh dua meterpersegi) sampai dengan 70 m² (tujuh puluh meterpersegi).
- (2) KPRS iB berdasarkan akad MMQ atau akad IMBT dengan luas bangunan sampai dengan 70 m² (tujuh puluh meter persegi) dan
- (3) KPRuko iB dan KPRukan iB berdasarkan akad MMQ atau akad IMBT.

3. Fasilitas kredit atau pembiayaan ketiga dan seterusnya sebesar:

- 1) 50% (lima puluh persen) untuk KPR dan KPRS, serta KPRiB dan KPRS iB berdasarkan akad *murabahah* atau akad *istishna'*, dengan luas bangunan di atas 70 m² (tujuh puluh meter persegi).
- 2) 60% (enam puluh persen) untuk :
 - (1) KPR dan KPR iB berdasarkan akad *murabahah* atau akad *istishna'*, dengan luas bangunan dari 22 m² (dua puluh dua meter persegi) sampai dengan 70 m² (tujuh puluh meter persegi).
 - (2) KPRS dan KPRS iB berdasarkan akad *murabahah* atau akad *istishna'*, dengan luas bangunan sampai dengan 70 m² (tujuh puluh meter persegi).
 - (3) KPR iB dan KPRS iB berdasarkan akad MMQ atau akad IMBT dengan luas bangunan di atas 70 m² (tujuh puluh meter persegi).
 - (4) KPRuko dan KPRukan, serta KPRuko iB dan KPRukan iB berdasarkan akad *murabahah* atau akad *istishna'*.

3) 70% (tujuh puluh persen) untuk :

- (1) KPR iB berdasarkan akad MMQ atau akad IMBT dengan luas bangunan dari 22 m² (dua puluh dua meter persegi) sampai dengan 70 m² (tujuh puluh meter persegi).
- (2) KPRS iB berdasarkan akad MMQ atau akad IMBT dengan luas bangunan sampai dengan 70 m² (tujuh puluh meter persegi).
- (3) KPRuko iB dan KPRukan iB berdasarkan akad MMQ atau akad IMBT.

Berikut ini adalah tabel rasio *Loan to Value* (LTV) menurut Surat Edaran Bank Indonesia No. 15/40/DKMP:

Tabel 2.1

Rasio Loan to Value (LTV)

Luas	Properti ke 1	Properti ke 2	Properti ke 3	Properti ke 4
22-70 m ²	80%	70%	60%	50%
>70 m ²	70%	60%	50%	40%

Sumber : Surat Edaran Bank Indonesia No. 15/40/DKMP

Dari Tabel 2.1 di atas dapat dilihat rasio *Loan to Value* menurut Surat Edaran Bank Indonesia No. 15/40/DKMP. Untuk luas bangunan dari 22 m² (dua puluh dua meter persegi) sampai dengan 70 m² (tujuh puluh meter persegi) rasio *Loan to Value* (LTV) yang diberikan sebesar 20%, untuk fasilitas kredit ke dua sebesar 70% dan untuk fasilitas kredit ke tiga dan selanjutnya rasio *Loan to Value* (LTV) semakin bertambah 10%.

Kemudian untuk luas bangunan di atas 70 m² (tujuh puluh meter persegi) fasilitas kredit yang di berikan sebesar 70%, untuk fasilitas kredit ke dua sebesar 60% dan untuk fasilitas kredit ke tiga dan selanjutnya rasio *Loan to Value* (LTV) semakin bertambah 10%.

2.1.6 Tinjauan Mengenai Peraturan Bank Indonesia No. 11/25/PBI/2009

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/8/PBI/2003 tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 56, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4292) diubah sebagai berikut:

1. Ketentuan Pasal 1 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:
 - 1) Bank adalah Bank Umum sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, termasuk kantor cabang bank asing dan bank umum syariah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.
 - 2) Bank Umum Konvensional adalah bank umum konvensional sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.
 - 3) Bank Umum Syariah adalah Bank Umum Syariah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.
 - 4) Risiko adalah potensi kerugian akibat terjadinya suatu peristiwa (*events*) tertentu.

- 5) Manajemen Risiko adalah serangkaian metodologi dan prosedur yang digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan risiko yang timbul dari seluruh kegiatan usaha bank.
- 6) Risiko Kredit adalah risiko akibat kegagalan debitur dan/atau pihak lain dalam memenuhi kewajiban kepada bank.
- 7) Risiko Pasar adalah risiko pada posisi neraca dan rekening administratif termasuk transaksi derivatif, akibat perubahan secara keseluruhan dari kondisi pasar, termasuk risiko perubahan harga option.
- 8) Risiko Likuiditas adalah risiko akibat ketidak mampuan Bank untuk memenuhi kewajiban yang jatuh tempo dari sumber pendanaan arus kas dan/atau dari aset likuid berkualitas tinggi yang dapat diagunkan, tanpa mengganggu aktivitas dan kondisi keuangan bank.
- 9) Risiko Operasional adalah risiko akibat ketidak cukupan dan/atau tidak berfungsinya proses internal, kesalahan manusia, kegagalan sistem, dan/atau adanya kejadian-kejadian eksternal yang mempengaruhi operasional bank.
- 10) Risiko Kepatuhan adalah risiko akibat bank tidak mematuhi dan/atau tidak melaksanakan peraturan perundang-undangan dan ketentuan yang berlaku.
- 11) Risiko Hukum adalah risiko akibat tuntutan hukum dan/atau kelemahan aspek yuridis.
- 12) Risiko Reputasi adalah risiko akibat menurunnya tingkat kepercayaan *stake holder* yang bersumber dari persepsi negatif terhadap bank.

13) Risiko Strategik adalah risiko akibat ketidak tepatan dalam pengambilan dan/atau pelaksanaan suatu keputusan strategik serta kegagalan dalam mengantisipasi perubahan lingkungan bisnis.

14) Direksi:

- (1) Bagi Bank berbentuk Perseroan Terbatas adalah direksi sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang tentang Perseroan terbatas.
- (2) Bagi Bank berbentuk hukum Perusahaan Daerah adalah direksi sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang tentang Perusahaan Daerah.
- (3) Bagi Bank berbentuk hukum Koperasi adalah pengurus sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang tentang Perkoperasian.
- (4) Bagi kantor cabang bank asing adalah pimpinan kantor cabang bank asing.

15) Dewan Komisaris:

- (1) Bagi Bank berbentuk Perseroan Terbatas adalah dewan komisaris sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang tentang Perseroan terbatas.
- (2) Bagi Bank berbentuk hukum Perusahaan Daerah adalah pengawas sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang tentang Perusahaan Daerah.
- (3) Bagi Bank berbentuk hukum Koperasi adalah pengawas sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang tentang Perkoperasian.

16) Perusahaan anak adalah badan hukum atau perusahaan yang dimiliki dan/atau dikendalikan oleh bank secara langsung maupun tidak langsung, baik di dalam maupun di luar negeri yang melakukan kegiatan usaha di bidang keuangan, yang terdiri dari:

(1) Perusahaan Subsidiari (*subsidiary company*) yaitu Perusahaan Anak dengan kepemilikan bank lebih dari 50% (lima puluh perseratus).

(2) Perusahaan Partisipasi (*participation company*) adalah Perusahaan Anak dengan kepemilikan bank 50% (lima puluh perseratus) atau kurang, namun bank memiliki Pengendalian terhadap perusahaan.

(3) Perusahaan dengan kepemilikan bank lebih dari 20% (dua puluh perseratus) sampai dengan 50% (lima puluh perseratus) yang memenuhi persyaratan yaitu:

- i. kepemilikan bank dan para pihak lainnya pada Perusahaan Anak adalah masing-masing sama besar
- ii. masing-masing pemilik melakukan pengendalian secara bersama terhadap Perusahaan Anak.

(4) Entitas lain yang berdasarkan Standar Akuntansi Keuangan yang berlaku wajib dikonsolidasikan.

2. Ketentuan Pasal 2 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

1) Bank wajib menerapkan manajemen risiko secara efektif, baik untuk Bank secara individual maupun untuk bank secara konsolidasi dengan Perusahaan Anak.

- 2) Penerapan manajemen risiko sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling kurang mencakup:
 - (1) Pengawasan aktif Dewan Komisaris dan Direksi.
 - (2) Kecukupan kebijakan, prosedur, dan penetapan limit manajemen risiko.
 - (3) Kecukupan proses identifikasi, pengukuran, pemantauan, dan pengendalian Risiko, serta sistem informasi manajemen risiko
 - (4) sistem pengendalian intern yang menyeluruh.
3. Ketentuan Pasal 4 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:
 - 1) Risiko sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 mencakup:
 - (1) Risiko Kredit
 - (2) Risiko Pasar
 - (3) Risiko Likuiditas
 - (4) Risiko Operasional
 - (5) Risiko Hukum
 - (6) Risiko Reputasi
 - (7) Risiko Strategik dan
 - (8) Risiko Kepatuhan.
 - 2) Bank Umum Konvensional wajib menerapkan manajemen risiko untuk seluruh risiko sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
 - 3) Bank Umum Syariah wajib menerapkan manajemen risiko paling kurang untuk 4 (empat) jenis risiko sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf d.
4. Penjelasan Pasal 8 diubah sebagaimana tercantum dalam penjelasan.

5. Ketentuan Pasal 20 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

- 1) Bank wajib memiliki kebijakan dan prosedur secara tertulis untuk mengelola risiko yang melekat pada produk atau aktivitas baru Bank.
- 2) Kebijakan dan prosedur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling kurang mencakup:
 - (1) sistem dan prosedur (*standard operating procedures*) dan kewenangan dalam pengelolaan produk atau aktivitas baru
 - (2) identifikasi seluruh risiko yang melekat pada produk atau aktivitas baru baik yang terkait dengan bank maupun nasabah
 - (3) masa uji coba metode pengukuran dan pemantauan risiko terhadap produk atau aktivitas baru
 - (4) sistem informasi akuntansi untuk produk atau aktivitas baru
 - (5) analisa aspek hukum untuk produk atau aktivitas baru
 - (6) transparansi informasi kepada nasabah.
- 3) Produk atau aktivitas bank merupakan suatu produk baru atau aktivitas baru apabila memenuhi kriteria sebagai berikut:
 - (1) tidak pernah diterbitkan atau dilakukan sebelumnya oleh bank atau
 - (2) telah diterbitkan atau dilaksanakan sebelumnya oleh bank namun dilakukan pengembangan yang mengubah atau meningkatkan eksposur risiko tertentu pada bank.

6. Diantara Pasal 20 dan Pasal 21 disisipkan 1 (satu) pasal, yakni Pasal 20 A sehingga berbunyi sebagai berikut:

Bank dilarang menugaskan atau menyetujui pengurus dan/atau pegawai Bank untuk memasarkan produk atau melaksanakan aktivitas yang bukan

merupakan produk atau aktivitas bank dengan menggunakan sarana atau fasilitas bank.

7. Ketentuan Pasal 21 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Bank wajib menerapkan transparansi informasi produk atau aktivitas bank kepada nasabah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2) huruf f, baik secara tertulis maupun lisan.

8. Ketentuan Pasal 24 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

- 1) Bank wajib menyampaikan laporan profil risiko kepada Bank Indonesia.
- 2) Laporan profil risiko sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang disampaikan oleh satuan kerja manajemen risiko, wajib memuat substansi yang sama dengan laporan profil risiko yang disampaikan oleh satuan kerja manajemen risiko kepada Direktur Utama dan Komite manajemen risiko.
- 3) Laporan profil risiko sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan secara triwulanan untuk posisi bulan Maret, Juni, September, dan Desember.
- 4) Laporan profil risiko sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan paling lambat 15 (lima belas) hari kerja setelah akhir bulan laporan.
- 5) Dalam hal diperlukan, Bank Indonesia dapat meminta Bank menyampaikan laporan profil risiko sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diluar jangka waktu yang ditetapkan.

9. Ketentuan Pasal 25 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

- 1) Bank wajib menyampaikan laporan produk atau aktivitas baru kepada Bank Indonesia, yang terdiri dari:

- (1) Laporan rencana penerbitan produk atau pelaksanaan aktivitas baru dan
 - (2) laporan realisasi penerbitan produk atau pelaksanaan aktivitas baru.
- 2) Laporan rencana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a wajib disampaikan paling lambat 60 (enam puluh) hari sebelum penerbitan atau pelaksanaan produk atau aktivitas baru.
- 3) Laporan realisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b wajib disampaikan paling lambat 7 (tujuh) hari kerja setelah produk atau aktivitas baru dilakukan.
- 4) Selain memenuhi ketentuan pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), rencana penerbitan produk atau pelaksanaan aktivitas baru yang memenuhi kriteria dalam Pasal 20 ayat (3) huruf a wajib dicantumkan dalam Rencana Bisnis Bank.
- 5) Berdasarkan hasil evaluasi terhadap laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, Bank Indonesia dapat melarang bank untuk menerbitkan produk atau melaksanakan aktivitas baru yang direncanakan.
- 6) Dalam hal di kemudian hari berdasarkan evaluasi Bank Indonesia, produk yang diterbitkan atau aktivitas yang dilaksanakan memenuhi kondisi sebagai berikut:
 - (1) tidak sesuai dengan rencana penerbitan produk atau aktivitas baru yang dilaporkan kepada Bank Indonesia
 - (2) berpotensi menimbulkan kerugian yang signifikan terhadap kondisi keuangan bank

- (3) tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku, Bank Indonesia dapat memerintahkan bank untuk menghentikan penerbitan produk atau pelaksanaan aktivitas dimaksud.
- 7) Laporan rencana dan realisasi atas penerbitan produk atau pelaksanaan aktivitas tertentu dapat diatur secara tersendiri dalam Surat Edaran.
10. Ketentuan Pasal 26 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:
- 1) Bank wajib menyampaikan laporan lain kepada Bank Indonesia selain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24, dalam hal terdapat kondisi yang berpotensi menimbulkan kerugian yang signifikan terhadap kondisi keuangan bank.
 - 2) Bank wajib menyampaikan kepada Bank Indonesia laporan lain yang terkait dengan penerapan Manajemen Risiko dan/atau terkait dengan penerbitan produk atau pelaksanaan aktivitas tertentu secara berkala atau sewaktu-waktu apabila diperlukan.
 - 3) Format dan tata cara pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur tersendiri dalam Surat Edaran.
11. Ketentuan Pasal 29 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:
- 1) Laporan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22, Pasal 23, Pasal 24,
 - 2) Pasal 25, dan Pasal 26 wajib disampaikan kepada Bank Indonesia dengan alamat:
 - (1) Direktorat Pengawasan Bank terkait, Jl. M.H. Thamrin No.2 Jakarta 10350 bagi Bank yang berkantor pusat di wilayah kerja Kantor Pusat Bank Indonesia.

(2) Kantor Bank Indonesia setempat, bagi Bank yang berkantor pusat diluar wilayah kerja Kantor Pusat Bank Indonesia.

12. Ketentuan Pasal 33 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

- 1) Bank yang terlambat menyampaikan laporan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22, Pasal 23, Pasal 24, Pasal 25 ayat (1) huruf b dan ayat (7), dan Pasal 26 ayat (2) dikenakan sanksi kewajiban membayar sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari keterlambatan per laporan.
- 2) Bank yang belum menyampaikan laporan atau menyampaikan laporan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22, Pasal 23, Pasal 24, Pasal 25 ayat (1) huruf b, dan ayat (7), dan Pasal 26 ayat (2) setelah 1 (satu) bulan sejak batas akhir waktu penyampaian laporan dikenakan sanksi kewajiban membayar sebesar Rp50.000.000 (lima puluh juta rupiah) per laporan.
- 3) Bank yang belum menyampaikan laporan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22, Pasal 23, Pasal 24, Pasal 25 ayat (1) huruf b dan ayat (7), dan Pasal 26 ayat (2) dan telah dikenakan sanksi kewajiban membayar sebagaimana dimaksud pada ayat (2), tetap wajib menyampaikan laporan kepada Bank Indonesia.
- 4) Bank yang tidak menyampaikan laporan rencana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) huruf a dikenakan sanksi kewajiban membayar sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah).
- 5) Bank yang menyampaikan laporan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22, Pasal 23, Pasal 24, Pasal 25 ayat (1) huruf b dan ayat (7), dan Pasal 26 ayat (2) namun dinilai tidak lengkap secara signifikan atau tidak

dilampiri dengan dokumen dan informasi yang material sesuai dengan format yang ditentukan, dikenakan sanksi kewajiban membayar sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) setelah Bank diberikan 2 (dua) kali surat teguran oleh Bank Indonesia dengan tenggang waktu 7 (tujuh) hari kerja untuk setiap teguran dan Bank tidak memperbaiki laporan dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah surat teguran terakhir.

13. Ketentuan Pasal 34 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Bank yang tidak melaksanakan ketentuan sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Bank Indonesia ini dan ketentuan pelaksanaan terkait lainnya dapat dikenakan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 dan Pasal 58 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, antara lain berupa:

- 1) teguran tertulis
- 2) penurunan tingkat kesehatan bank
- 3) pembekuan kegiatan usaha tertentu
- 4) pencantuman anggota pengurus, pegawai bank, dan/atau pemegang saham dalam daftar pihak-pihak yang mendapat predikat tidak lulus dalam penilaian kemampuan dan kepatutan atau dalam catatan administrasi Bank Indonesia sebagaimana diatur dalam ketentuan Bank Indonesia yang berlaku dan/atau
- 5) pemberhentian pengurus bank.

14. Ketentuan pasal 35 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

- 1) Ketentuan lebih lanjut mengenai penerapan Manajemen Risiko bagi bank diatur dengan Surat Edaran Bank Indonesia.
- 2) Dengan berlakunya Peraturan Bank Indonesia ini, bank wajib menyesuaikan pedoman operasional yang terkait dengan penerapan Manajemen Risiko.
- 3) Pengaturan mengenai Manajemen Risiko untuk seluruh risiko sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) dan penetapan penilaian peringkat risiko bagi Bank Umum Konvensional yang dikategorikan dalam 5 (lima) peringkat sebagaimana dimaksud dalam penjelasan Pasal 8 huruf d Peraturan Bank Indonesia ini berlaku sejak tanggal 1 Juli 2010.
- 4) Pengaturan mengenai manajemen risiko sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) dan ayat (3) PBI No.5/8/PBI/2003 tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum, serta penetapan penilaian peringkat Risiko Bank Umum Konvensional yang dikategorikan dalam 3 (tiga) peringkat sebagaimana dimaksud dalam penjelasan Pasal 8 huruf d PBI No.5/8/PBI/2003 tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum tetap berlaku sampai dengan tanggal 30 Juni 2010.

15. Diantara Pasal 35 dan Pasal 36 disisipkan 1 (satu) pasal, yakni Pasal 35A sehingga berbunyi sebagai berikut:

- 1) Ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 20, Pasal 21, Pasal 25, dan Pasal 26 ayat (2) dan ayat (3) tidak berlaku bagi Bank Umum Syariah.
- 2) Dengan berlakunya Peraturan Bank Indonesia ini, pengaturan dalam ketentuan pelaksanaan yang terkait dengan Manajemen Risiko

yang bertentangan dengan pengaturan dalam Peraturan Bank Indonesia ini dinyatakan tidak berlaku dan wajib mengikuti pengaturan dalam Peraturan Bank Indonesia ini.

2.1.6.1 Manajemen Risiko dalam Peraturan Bank Indonesia No. 11/25/PBI/2009 yang Terkait dengan Penelitian.

Risiko yang terkait dari aktivitas Kredit Pemilikan Properti dalam Peraturan Bank Indonesia No. 11/25/PBI/2009 yaitu tercantum dalam pasal 4 yaitu risiko kredit dan risiko likuiditas.

1. Risiko Kredit

Risiko kredit adalah risiko akibat kegagalan debitur dan atau pihak lain kewajiban pada bank. Risiko kredit dapat dibedakan yaitu risiko kredit jangka pendek dan risiko kredit jangka panjang.

- 1) Risiko yang bersifat jangka pendek (*short term risk*) adalah risiko yang disebabkan karena ketidakmampuan suatu perusahaan memenuhi dan menyelesaikan kewajiban yang bersifat jangka pendek.
- 2) Risiko yang bersifat jangka panjang (*long term risk*) adalah ketidakmampuan suatu perusahaan menyelesaikan kewajiban jangka panjangnya

2. Risiko Likuiditas

Risiko Likuiditas adalah risiko akibat ketidak mampuan bank untuk memenuhi kewajiban yang jatuh tempo dari sumber pendanaan arus kas dan/atau dari aset likuid berkualitas tinggi yang dapat diagunkan, tanpa mengganggu aktivitas dan kondisi keuangan bank.

2.2 Kerangka Pemikiran

Bank merupakan suatu lembaga keuangan yang kegiatannya menghimpun dana dari pihak (*surplus*) dan menyalurkannya kembali kepada pihak (*deficit*) yang bertujuan untuk membantu masyarakat yang kekurangan dana. Setelah memperoleh dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan maka oleh perbankan dana tersebut diputar dan disalurkan kembali ke masyarakat dalam bentuk pinjaman atau kredit (*lending*).

Kredit merupakan produk dari perbankan, tujuan utama pemberian kredit untuk mencari keuntungan, membantu nasabah, dan membantu pemerintah. Kredit dibagi menjadi berbagai macam yaitu kredit investasi, kredit modal kerja dan kredit konsumtif.

Menurut Kasmir (2012:90) bahwa kredit konsumtif adalah kredit yang digunakan untuk dikonsumsi secara pribadi. Dalam kredit ini tidak ada penambahan barang dan jasa yang dihasilkan, karena memang untuk digunakan atau dipakai oleh seseorang atau badan usaha. Sebagai contoh kredit untuk perumahan atau properti, kredit mobil pribadi, kredit perabotan rumah tangga, dan kredit konsumtif lainnya.

Menurut Bank Indonesia kredit properti adalah kredit yang diberikan kepada kontraktor untuk pembangunan perkantoran, perhotelan, rumah dan pertokoan serta kredit kepada perorangan untuk kepemilikan serta pemugaran perumahan, mencakup KPR/KPA, kredit Konstruksi dan Kredit *Real Estate*.

Pertumbuhan kredit kepemilikan properti yang sangat tinggi menjadi kekhawatiran bagi Bank Indonesia. Tumbuhnya kredit disertai dengan risiko kredit yang tinggi juga, guna menghindari risiko kredit maka Bank Indonesia

mengeluarkan Peraturan Bank Indonesia No. 11/25/PBI/2009 tentang penerapan manajemen risiko bagi bank umum.

Dalam peraturan tersebut Bank Indonesia mengeluarkan surat edaran kepada bank yang memberika kredit pemilikan properti, karena kredit pemilikan properti untuk saat ini tumbuh pesat serta dikhawatirkan akan menimbulkan risiko seperti yang terjadi di Amerika Serikat. (<http://rizal-razib.blogspot.com/2012/12/penyebab-krisis-subprime-mortgage.html>diunduh tanggal 25 november 2014).

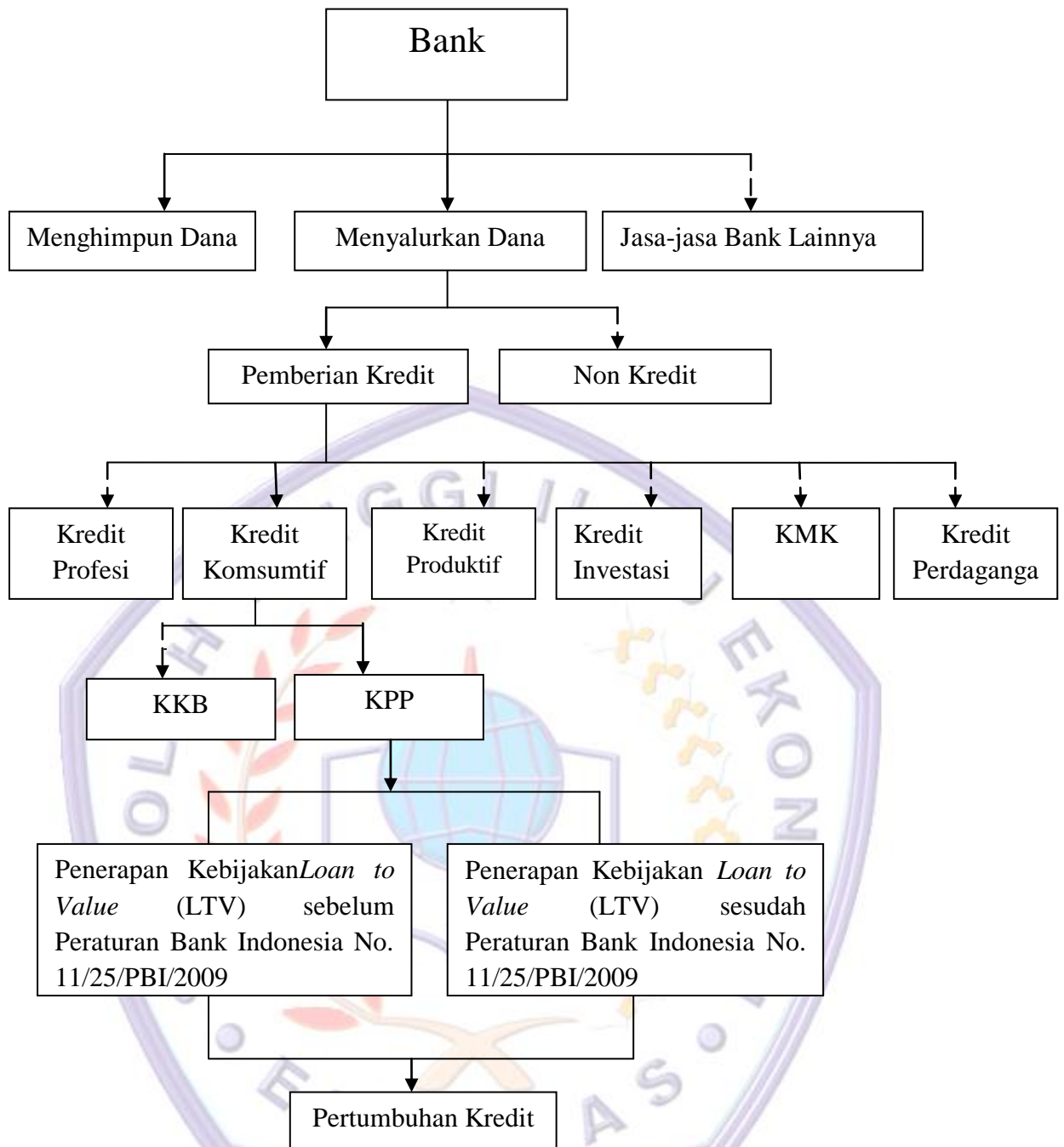
Diantara surat edaran tersebut Bank Inonesia mengatur tentang pemberian *Loan to Value* (LTV) untuk Kredit Pemilikan Properti dan *Down Payment* (DP) untuk Kredit Kendaraan Bermotor. Diharapkan dengan adanya penerapan manajemen risiko kredit tersebut pertumbuhan KPP dapat tumbuh dengan sehat dan dapat meredam kenaikan harga properti yang jauh dari harga sebenarnya.

Bank yang Melakukan Pemberian Kredit Pemilikan Properti (KPP) dan Kredit Kendaraan Bermotor (KKB), mengingat semakin tingginya pertumbuhan kredit konsumtif yang akan berpotensi menimbulkan berbagai risiko bank maka bank perlu meningkatkan kehati-hatian dalam penyaluran kredit.

Gunanta (2012) melakukan penelitian tentang perbandingan pergerakan harga saham-saham properti satu bulan sebelum dan satu bulan sesudah aturan *Loan to Value* dikeluarkan pada 15 Maret 2012 dan menemukan bahwa harga saham properti dan *real estate* mengalami penurunan setelah dikeluarkannya Surat Edaran Bank Indonesia No.14/10/DPNP tersebut.

Susanto (2012) melakukan penelitian tentang analisis rencana regulasi *Loan To Value* (LTV) pada kredit konsumsi dan menyimpulkan bahwa skema regulasi LTV pengetatan oleh bank sentral akan memiliki dampak yang signifikan dalam pertumbuhan ekonomi di Indonesia. Dampak menguntungkan adalah meningkatnya kualitas kredit dan transisi diharapkan untuk kredit produktif sehingga dapat menumbuhkan perekonomian. Dampak negatif terutama dalam industri otomotif adalah penurunan ditakuti dalam penjualan mobil yang menurunkan pertumbuhan ekonomi di Indonesia.





Gambar 2.1

Kerangka pemikiran

—————▶ Diteliti

- - - - -▶ Tidak diteliti

2.3 Hipotesis

Menurut Sugiono (2012:93), hipotesis penelitian merupakan langkah ketiga dalam penelitian, setelah peneliti mengemukakan landasan teori dan kerangka berpikir. Tetapi perlu diketahui bahwa tidak setiap penelitian harus merumuskan hipotesis. Penelitian yang bersifat *eksploratif* dan sering juga dalam penelitian deskriptif tidak perlu merumuskan hipotesis.

Hipotesis merupakan jawaban sementara terhadap rumusan masalah penelitian, oleh karena itu rumusan masalah penelitian biasanya disusun dalam bentuk kalimat pertanyaan. Dikatakan sementara, karena jawaban yang diberikan baru didasarkan pada teori yang relevan, belum didasarkan pada fakta-fakta empiris yang diperoleh melalui pengumpulan data. Jadi hipotesis juga dapat dinyatakan sebagai jawaban teoritis terhadap rumusan masalah penelitian, belum jawaban yang empirik.

Adapun hipotesis yang dikemukakan dalam penelitian ini adalah “Penerapan kebijakan *Loan to Value* (LTV) sebelum dan sesudah Peraturan Bank Indonesia No. 11/25/PBI/2009 berpengaruh terhadap pertumbuhan kredit properti.”