BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Bank

2.1.1 Definisi Bank

Dalam dunia modern sekarang ini, peranan perbankan dalam memajukan perekonomian suatu Negara sangatlah besar. Hampir semua sektor yang berhubungan dengan kegiatan keuangan selalu membutuhkan jasa bank. Dari situ dapat kita lihat begitu pentingnya dunia perbankan untuk menggerakkan roda perekonomian suatu Negara.

Pengertian bank menurut Lukman Denda Wijaya dalam bukunya yang berjudul "Manajemen Perbankan" menjelaskan bahwa :

> **"Bank adalah suatu badan usaha yang tugas utamanya sebagai perantara keuangan *(financial intermediaries)*, yang menyalurkan dana dari pihak yang berlebihan dana *(idle fund/surplus unit)* kepada pihak yang membutuhkan dana *(deficit unit)* pada waktu yang telah ditentukan". (2001:25)**

Menurut Abdurachman dalam bukunya yang berjudul "Ensiklopedia Ekonomi Keuangan dan Perbankan", menjelaskan bahwa :

> **"Bank adalah suatu lembaga keuangan yang melaksanakan berbagai macam jasa, seperti memberikan pinjaman, mengedarkan mata uang, pengawasan terhadap mata uang, bertindak sebagai tempat penyimpanan benda-benda berharga, membiayai usaha perusahaan dan lain-lain". (2000:11)**

Dari beberapa pendapat para ahli di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa bank merupakan suatu lembaga keuangan yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kembali dalam bentuk kredit atau dalam bentuk kegiatan jasa lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat.

2.1.2 Fungsi Bank

Bank merupakan suatu industri yang bergerak di bidang kepercayaan yang dalam hal ini adalah sebagai media perantara keuangan *(financial Intermediary)* antara debitur dan kreditur.

Menurut Totok Budisantoso dalam bukunya yang berjudul "Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya" menjelaskan beberapa fungsi bank, yaitu :

> ***" a. Agent of Trust***
>
> ***b. Agent of Development***
>
> ***c Agent of Service."*** **(2006:9)**

a. Agent of Trust

Dasar utama kegiatannya adalah kepercayaan. Masyarakat akan mau menitipkan dananya di bank apabila dilandasi oleh unsur kepercayaan. Masyarakat percaya bahwa uangnya tidak akan disalah gunakan oleh bank dan akan dikelola dengan baik. Demikian pula dengan bank, bank percaya bahwa debitur tidak akan menyalah gunakan pinjamannya dan akan mengelola dana pinjamannya dengan baik.

b. Agent of Development

Fungsi bank sebagai *Agent of Development* ini dilakukan oleh bank Pemerintah untuk pemeliharaan kestabilan moneter di Indonesia.

c. Agent of Service

Disamping melakukan penghimpunan dan penyaluran dana, bank juga memberikan penawaran jasa-jasa perbankan lainnya, antar lain berupa jasa pengiriman uang, jasa penitipan barang berharga, jasa pemberian jaminan bank, dan lain-lain.

2.1.3 Jenis dan Kegiatan Usaha Bank

Berdasarkan Undang-undang perbankkan nomor 10 tahun 1998, bank dibedakan menjadi dua, yaitu :

1. Bank Umum (BU)

   Yaitu bank yang melaksanakan kegiatan usahanya secara koenvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Sifat jasa yang diberikan adalah umum, dalam arti dapat memberikan jasa perbankkan yang ada. Bank umum sering juga disebut bank komersil (Commercial Bank).

   Kegiatan usahanya meliputi :

   a. Menerima simpanan dalam bentuk tabungan, giro, deposito berjangka dan atau bentuk lain yang dipersamakan dalam bentuk itu,
   b. Memberikan kredit,
   c. Menerbitkan surat pengakuan utang,

d. Memberi / menjamin atas resiko sendiri maupun untuk kepentingan atas perintah nasabahnya,
e. Melakukan kegiatan valuta asing dengan memenuhi ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

2. Bank Perkreditan Rakyat (BPR)

Yaitu bank yang melakukan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatan usahanya tidak memberikan jasa lalu lintas pembayaran.

Kegiatan usahanya meliputi :

a. Menerima simpanan hanya dalam bentuk deposito berjangka, tabungan atau lainnya yang dipersamakan dengan itu,
b. Memberikan kredit,
c. Dilarang melakukan kegiatan untuk menerima simpanan giro dan ikut serta dalam lalu lintas pembayaran,
d. Tidak melakukan kegiatan usaha dalam valuta asing.

2.1.4 Sumber Dana Bank

Sumber dana bank adalah usaha bank dalam menghimpun dana untuk membiayai operasinya. Dalam kegiatan bank sebelum pihak bank memberikan pinjamannya, bank harus terlebih dahulu menghimpun dananya sehingga dari selisih bunga tersebutlah bank memperoleh keuntungan.

Untuk membiayai operasional bank, dana dapat diperoleh dari berbagai sumber. Menurut Kasmir dalam bukunya yang berjudul "Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya" menjelaskan sumber-sumber dana bank tersebut berasal dari :

"a. Dana pihak kesatu

b. Dana pihak kedua

c. Dana pihak ketiga" **(2002:61)**

a. Dana pihak kesatu,

Merupakan sumber dana yang berasal dari modal sendiri, terdiri dari :

1) Modal disetor, adalah uang yang disetor secara efektif oleh pemegang saham pada saat bank didirikan.
2) Agio Saham, adalah nilai selisih jumlah uang yang dibayarkan oleh pemegang saham baru dibandingkan dengan nominal saham.
3) Cadangan-cadangan, yaitu sebagian laba bank yang disisihkan dalam bentuk cadangan modal dan cadangan lainnya yang digunakan untuk menutup kemungkinan timbulnya resiko dikemudian hari.
4) Laba ditahan, adalah laba milik para pemegang saham yang tidak dibagikan, tapi dimasukkan kembali ke dalam modal kerja untuk operasional bank.

b. Dana pihak kedua,

Merupakan dana yang diperoleh dari pinjaman yang berasal dari pihak luar yang terdiri atas dana-dana sebagai berikut :

1) *Call money*, adalah pinjaman dari bank lain yang berupa pinjaman harian antar bank.
2) Pinjaman biasa antar bank, adalah pinjaman dari bank lain yang berupa pinjaman biasa dengan jangka waktu relative lebih lama.
3) Pinjaman dari lembaga keuangan bukan bank, biasanya berbentuk surat berharga yang dapat diperjual belikan dalam pasar uang sebelum jatuh tempo.
4) Pinjaman dari Bank Sentral, yaitu pinjaman yang diberikan Bank Indonesia untuk membiayai kesulitan likuiditas bank, juga untuk membiayai usaha-usaha masyarakat yang tergolong berprioritas tinggi.

c. Dana pihak ketiga,

Merupakan dana yang diperoleh dari masyarakat, yang merupakan sumber dana terbesar yang paling diandalkan oleh bank. Dana dari masyarakat terdiri dari beberapa macam, yaitu :

1) Simpanan Giro, merupakan simpanan yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan cek, bilyet giro, dan surat perintah pembayaran lainnya atau dengan cara pemindah bukuan.
2) Simpanan Deposito, merupakan simpanan yang penarikannya hanya dapat dilakukan dalam jangka waktu tertentu berdasarkan perjanjian.
3) Simpanan tabungan, merupakan simpanan yang penarikannya hanya dapat dilakukan menurut syarat-syarat tertentu.

2.1.5 Pengalokasian Dana Bank

Menurut Kasmir dalam bukunya yang berjudul "Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya" menjelaskan bahwa pengalokasian dana bank dibagi menjadi 2 bagian dari aktiva bank, yaitu :

> **"1. *Non Earning Assets* (aktiva yang tidak menghasilkan)**
>
> **2. *Earning Assets* (aktiva yang menghasilkan)." (2002:91)**

1. *Non Earning Assets* (aktiva yang tidak menghasilkan), dialokasikan dalam bentuk :
   a. *Primary Reserve.*
   b. Penanaman dana dalam bentuk aktiva tetap dan investasi.
2. *Earning Assets* (aktiva yang menghasilkan), dialokasikan dalam bentuk :
   a. *Secondary Reserve*.
   b. Kredit.
   c. Investasi dalam jangka panjang.

2.2 Kredit

2.2.1 Definisi Kredit

Sejalan dengan perkembangan ekonomi, pertukaran dengan cara barter bergeser sesuai dengan perkembangan peranan uang yaitu menggunakan uang sebagai alat pembayaran yang kemudian dilakukan pertukaran dengan cara penundaan pembayaran. Artinya uang, barang/jasa diterima sekarang dan dikembalikan dimasa yang akan datang. Dalam kehidupan sehari-sehari dikenal

dengan istilah ”kredit”. Kata ”kredit” berasal dari bahasa Yunani yaitu ”*Credere”* yang berarti ”kepercayaan”.

Menurut IAI mengenai PSAK No.31 (revisi 2004) berdasarkan Undang-Undang No.10 tahun 1998 tentang pokok-pokok perbankkan, menjelaskan bahwa :

> **“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjaman-pinjaman antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak pemimpin untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan, atau pembagian hasil”.**

Dari pengertian kredit tersebut terkandung makna terdapat beberapa pihak yang terlibat dalam kegiatan tersebut, yaitu pemberian kepercayaan kepada satu pihak kepada pihak lain yang memberikan kepercayaan atau disatu pihak sebagai pemberi prestasi dan dilain sisi terdapat pihak yang memberikan kontra prestasi. Maka dalam kegiatan kredit terdapat 2 pihak yang terlibat yaitu pihak pemberi kredit dan penerima kredit dimana pihak penerima kredit di masa yang akan datang akan memberikan kontra pestasi sesuai dengan segala sesuatu yang telah dijanjikan.

2.2.2 Unsur-unsur Kredit

Adapun unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian suatu fasilitas kredit, menurut Kasmir dalam bukunya yang berjudul “Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya” yaitu :

“ 1. Kepercayaan
2. Kesepakatan
3. Jangka Waktu
4. Resiko
5. Balas Jasa “ (2002:94)

1. Kepercayaan

   Yaitu suatu keyakinan pemberian kredit bahwa kredit yang diberikan baik berupa uang, barang atau jasa akan benar-benar diterima kembali dimasa tertentu dimasa datang. Kepercayaan ini diberikan oleh bank, karena sebelum dana dikucurkan sudah dilakukan penelitian dan penyelidikan yang mendalam tentang nasabah.

2. Kesepakatan

   Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing. Kesepakatan penyaluran kredit dituangkan dalam akad kredit yang ditanda tangani oleh kedua belah pihak yaitu pihak bank dan nasabah.

3. Jangka Waktu

   Setiap kredit yang diberikan pasti memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati.

4. Resiko

   Faktor kerugian resiko dapat diakibatkan dua hal yaitu resiko kerugian yang diakibatkan nasabah dengan sengaja tidak mau membayar kreditnya padahal mampu dan resiko kerugian yang diakibatkan karena nasabah tidak sengaja yaitu akibat terjadinya musibah seperti bencana alam. Penyebab tidak tertagih sebenarnya dikarenakan adanya suatu tenggang waktu pengembalian (jangka waktu)

5. Balas Jasa

   Keuntungan atas pemberian suatu kredit atau jasa tersebut dikenal dengan nama bunga bagi bank prinsip konvensional. Balas jasa dalam bentuk bunga, biaya

provisi, dan komisi serta biaya administrasi kredit ini merupakan keuntungan utama bank. Sedangkan bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah balas jasanya ditentukan dengan bagi hasil.

2.2.3 Fungsi Kredit

Menurut Kasmir dalam bukunya yang berjudul "Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya" menjelaskan beberapa fungsi kredit, yaitu :

> **"1. Untuk Meningkatkan Daya Guna Uang**
> **2. Untuk Meningkatkan Peredaran dan Lalu Lintas Uang**
> **3. Untuk Meningkatkan Daya Guna Uang**
> **4. Sebagai Alat Stabilitas Ekonomi**
> **5. Untuk Meningkatkan Kegairahan Usaha**
> **6. Untuk Meningkatkan Pemerataan Pendapat**
> **7. Untuk Meningkatkan Hubungan Internasional." (2002:95)**

1. Untuk meningkatkan daya guna uang.

   Dana yang menganggur *(idle)* apabila dipinjamkan kepada pihak yang membutuhkan akan berubah menjadi dana yang efektif, dengan demikian terjadi pemindahan daya beli dari golongan satu ke golongan lain.

2. Untuk meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang.

   Agar peredaran uang dari satu wilayah ke wilayah lain lebih cepat dan merata.

3. Untuk meningkatkan daya guna barang.

   Kredit sebagai salah satu alternatif pembiayaan dapat membiayai proses produksi dari bahan baku menjadi barang jadi yang dapat meningkatkan daya guna barang.

4. Sebagai alat stabilitas ekonomi.

   Kredit dapat menjadi alat kontrol peredaran uang, karena kredit dapat mempersempit dan memperluas uang yang beredar sehingga tingkat inflasi dapat dikontrol.

5. Untuk meningkatkan kegairahan berusaha.

   Kredit yang diberikan oleh bank kepada pengusaha kecil dapat meningkatkan kegairahan dalam menjalankan suatu usaha.

6. Untuk meningkatkan pemerataan pendapat.

   Sebagai akibat adanya kegairahan usaha terutama usaha kecil menengah, maka dapat membuka lapangan kerja baru dan meningkatkan pendapatan, sehingga pendapatan menjadi merata.

7. Untuk meningkatkan hubungan internasional.

   Salah satu sumber pendanaan bank adalah pinjaman dari bank lain di luar negeri, hal ini akan mempererat hubungan internasional.

2.2.4 Jenis Kredit

Beragamnya jenis usahanya mengakibatkan beragam pula kebutuhan akan kebutuhan jenis kreditnya. Menurut Kasmir dalam bukunya yang berjudul "Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya" menjelaskan bahwa jenis-jenis kredit yang disalurkan oleh bank dapat dilihat dari berbagai segi, yaitu :

"1. Dilihat dari segi kegunaan
2. Dilihat dari segi tujuan kredit
3. Dilihat dari segi jangka waktu
4. Dilihat dari segi jaminan
5. Dilihat dari segi sektor usaha." **(2002:99)**

1. Dilihat dari segi kegunaan

   Maksudnya adalah untuk melihat penggunaan uang tersebut, apakah untuk digunakan dalam kegiatan utama atau hanya kegiatan tambahan. Terdapat beberapa jenis kredit dilihat dari segi kegunaannya, yaitu :

   a. Kredit Investasi, yaitu kredit yang penggunaannya ditujukan untuk pembelian barang-barang modal atau aktiva tetap perusahaan yang tidak habis dipakai dalam satu siklus produksi, misalnya tanah dan bangunan gedung, pabrik, peralatan, mesin-mesin, kendaraan, dan sebagainya.
   b. Kredit Modal Kerja, yaitu kredit yang penggunaanya untuk pembiayaan modal kerja dalam rangka melaksanakan operasi usaha dan biasanya akan habis dalam satu siklus produksi, misalnya bahan baku, bahan pembantu, biaya operasional, dan lain-lain.

2. Dilihat dari segi tujuan kredit

   Kredit jenis ini dilihat dari tujuan pemakaian suatu kredit, apakah bertujuan untuk diusahakan kembali atau dipakai untuk keperluan pribadi. Jenis kredit dilihat dari segi tujuan kredit, yaitu :

   a. Kredit Produktif, yaitu kredit yang digunakan untuk peningkatan usaha atau produksi atau investasi. Kredit ini diberikan untuk menghasilkan barang atau jasa. Artinya kredit ini digunakan untuk diusahakan sehingga menghasilkan suatu barang atau jasa.
   b. Kredit Konsumtif, yaitu kredit yang digunakan untuk dikonsumsikan atau dipakai secara pribadi.

c. Kredit Perdagangan, yaitu kredit yang digunakan untuk kegiatan perdagangan dan biasanya untuk membeli barang dagangan yang pembayarannnya diharapkan dari hasil penjualan barang dagangan tersebut.

3. Dilihat dari segi jangka waktu

   Artinya lamanya masa pemberian kredit mulai dari pertama sekali sampai masa pelunasannya. Jenis kredit ini terdiri dari :

   a. Kredit jangka pendek, yaitu kredit yang memiliki jangka waktunya kurang dari 1 (satu) tahun atau paling lama 1 (satu) tahun dan biasanya digunakan untuk keperluan modal kerja.
   b. Kredit jangka menengah, yaitu jangka waktu kreditnya berkisar antara 1 (satu) tahun sampai dengan 3 (tiga) tahun.
   c. Kredit jangka panjang, yaitu kredit yang masa pengembaliannya paling panjang yaitu diatas 3 (tiga) atau 5 (lima) tahun.

4. Dilihat dari segi jaminan

   Maksudnya adalah setiap pemberian suatu fasilitas kredit harus dilindungi dengan suatu barang atau surat-surat berharga minimal senilai dengan kredit yang diberikan. Jenis kredit ini adalah :

   a. Kredit dengan jaminan, kredit yang diberikan dengan suatu jaminan tertentu, jaminan tersebut dapat berbentuk barang berwujud atau tidak berwujud.
   b. Kredit tanpa jaminan, yaitu kredit yang diberikan tanpa jaminan barang. Kredit ini diberikan dengan melihat prospek usaha, karakter serta

loyalitas calon debitur selama berhubungan dengan bank yang bersangkutan.

5. Dilihat dari segi sektor usaha

   Setiap sektor usaha memiliki karakteristik yang berbeda-beda, oleh karena itu pemberian fasilitas kredit pun berbeda pula. Jenis kredit ini terdiri dari :

   a. Kredit Pertanian, yaitu kredit yang dibiayai untuk sektor perkebunan atau pertanian rakyat. Sektor usaha ini dapat berupa jangka pendek atau jangka panjang.
   b. Kredit Peternakan, kredit yang diberikan untuk jangka waktu yang relatif pendek, misalnya peternakan ayam dan untuk kredit jangka panjang misalnya peternakan kambing dan sapi.
   c. Kredit Industri, yaitu kredit untuk membiayai industri pengolahan baik untuk industri kecil, menengah atau besar.
   d. Kredit Pertambangan, yaitu jenis kredit yang dibiayainya biasanya dalam jangka panjang, seperti tambang emas, minyak, atau tambang timah.
   e. Kredit Pendidikan, yaitu kredit yang diberikan untuk membangun sarana dan prasarana pendidikan atau dapat pula berupa kredit untuk para mahasiswa yang sedang belajar.
   f. Kredit Profesi, yaitu diberikan kepada kalangan para profesional, seperti dosen, dokter atau pengacara.
   g. Kredit perumahan, yaitu kredit yang diberikan untuk membiayai pembangunan atau pembelian perumahan, dan lain-lain.

2.2.5 Penilaian Kredit

Menurut Warman Djohan dalam bukunya yang berjudul "Kredit Bank" terdapat 3 (tiga) prinsip utama dalam penilaian Kredit, yaitu :

" 1. Prinsip 5 C

2. Prinsip 5 P

3. Prinsip 3 R." (2000:106)

2.2.5.1 Prinsip 5 C

1) *Character*

   Menilai moral, watak/sifat-sifat yang positif, kejujuran dan rasa tanggung jawab dalam kehidupan pribadi sebagai manusia dan kehidupan pribadi sebagai anggota masyarakat dan dalam melakukan kegiatan usahanya.

2) *Capacity*

   Penilaian tentang kemampuan perusahaan untuk melunasi hutang dan kewajiban lainnya tepat pada waktunya, sesuai dengan perjanjian.

3) *Capital*

   Penilaian atas kemampuan keuangan perusahaan jumlah dana atau modal yang dimiliki oleh calon debitur dalam artian kemampuan untuk menyertakan dana sendiri atau modal sendiri.

4) *Collateral*

   Collateral adalah jaminan atau kemampuan perusahaan untuk menyerahkan barang jaminan sehubungan dengan fasilitas kredit yang akan diajukan.

5) *Condition Of Economy*

Menganalisis kondisi ekonomi makro yang meliputi kondisi politik, sosial, ekonomi, budaya dan lain-lain yang mempengaruhi keadaan perekonomian pada suatu periode tertentu, termasuk peraturan pemerintah setempat.

2.2.5.2 Prinsip 5 P

1) *People*

Yaitu penilaian terhadap orang-orang yang terlibat dalam usaha calon debitur.

2) *Purpose*

Yaitu sasaran dan tujuan pemberian kredit. Tujuan penggunaan kredit yang diajukan, apa tujuan yang sebenarnya dari kredit tersebut selanjutnya bank harus meneliti apakah kreditnya benar-benar dipergunakan sesuai dengan tujuan semula.

3) *Payment*

Yaitu sumber dan jadwal waktu pembayaran kredit. Setelah mengetahui tujuan sebenarnya dari kredit tersebut maka hendaknya diperkirakan dan dihitung kemungkinan-kemungkinan besarnya pendapatan yang dihasilkan, dengan demikian bank dapat pula menghitung kemampuan dan kekuatan debitur untuk membayar kembali kreditnya.

4) *Protection*

Yaitu langkah-langkah dalam mengatasi resiko apabila usaha debitur gagal. Dimaksudkan untuk berjaga-jaga terhadap hal-hal yang tidak diduga sebelumnya maka bank perlu untuk melindungi kredit yang diberikan antara lain dengan meminta *collateral* (jaminan) dari debitur bahkan mungkin pula baik jaminan maupun kreditnya diasuransikan.

5) *Perspective*

Yaitu menganalisis kondisi perusahaan dan perspective mendatang.

2.2.5.3 Prinsip 3 R

1. *Return* (Hasil Yang Dicapai)

   Yaitu berapa besar hasil/perolehan yang diharapkan dapat diperoleh apabila memberikan kredit kepada seseorang debitur. Hasil tersebut tidak hanya berasal dari bunga kredit, tetapi juga dari pendapatan-pendapatan lain (*Fees*) yang diterima bank yang berasal dari kegiatan-kegiatan keuangan debitur melalui bank tersebut.

2. *Repayment Capacity* (Pembayaran kembali)

   Yaitu bank akan menilai kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba sehingga mampu membayar kembali pinjaman kreditnya.

3. *Risk Bearing Ability* (Kemampuan Menanggung Resiko)

   Yaitu bank harus mengetahui dan menilai sejauh mana kemampuan perusahaan untuk menanggung resiko kegagalan/ketidakpastian dalam penggunaan kredit seandainya terjadi sesuatu yang tidak diinginkan.

2.3 Investasi

2.3.1 Definisi Investasi

Istilah investasi berasal dari kata *investment* yang dalam pengertian umum dapat diartikan sebagai "penanaman" baik dalam bidang ilmu, teknik, tenaga, peralatan, tanah, gedung, tanaman, modal, dan sebagainya. Sedangkan secara khusus, kita artikan sebagai penanaman modal, apakah dalam surat berharga, saham-saham atau dalam modal kerja atau juga mendirikan suatu perusahaan.

Menurut Abdul Halim dalam bukunya yang berjudul "Analisis Investasi" menjelaskan bahwa pengertian investasi adalah :

> **"Investasi pada hakikatnya merupakan penempatan sejumlah dana pada saat ini dengan harapan untuk memperoleh keuntungan dimasa mendatang." (2003:2)**

Pada umumnya investasi dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu investasi pada *Financial Assets* dan investasi pada *Real Assets*. Investasi pada *Financial Assets* dilakukan dipasar uang, misalnya berupa sertifikat deposito, surat berharga, pasar uang dan lainnya, atau dilakukan dipasar modal, misalnya berupa saham, obligasi, waran, opsi dan lainya. Sedangkan investasi pada *Real Assets* diwujudkan dalam bentuk pembelian assets produktif, pendirian pabrik, pembukaan pertambangan, dll.

2.3.2 Bentuk-Bentuk Investasi

Investasi berkaitan dengan akumulasi suatu bentuk aktiva dengan suatu harapan mendapatkan keuntungan dimasa depan. Bentuk dari investasi tersebut berbeda-beda, yaitu :

“ 1. Investasi tanah,

2. Investasi pendidikan,

3. Investasi saham.” (http://id.wikipedia.org/wiki/Investasi)

1. Investasi tanah,

   Diharapkan dengan bertambahnya populasi dan penggunaan tanah, harga tanah akan meningkat di masa depan.

2. Investasi pendidikan,

   Dengan bertambahnya pengetahuan dan keahlian, diharapkan pencarian kerja dan pendapatan lebih besar.

3. Investasi saham,

   Diharapkan perusahaan mendapatkan keuntungan dari hasil kerja atau penelitian.

Investasi selain juga dapat menambah penghasilan seseorang juga membawa resiko keuangan bilamana investasi tersebut gagal. Kegagalan investasi disebabkan oleh banyak hal, di antaranya adalah faktor keamanan (baik dari bencana alam atau diakibatkan faktor manusia), ketertiban hukum, dan lain-lain.

2.4 Kredit Investasi

2.4.1 Definisi Kredit Investasi

Definisi dari kredit investasi menurut Warman Djohan dalam bukunya yang berjudul “Kredit Bank” menjelaskan bahwa :

> **"Kredit Investasi adalah salah satu fasilitas kredit yang diberikan oleh Bank kepada perusahaan untuk pembiayaan barang-barang modal atau aktiva tetap perusahaan. Barang modal adalah aktiva yang tidak habis dipakai dalam satu siklus produksi perusahaan atau aktiva yang jangka waktu penyusutannya diatas 1 (satu) tahun. Contoh dari barang modal adalah tanah dan bangunan gedung, pabrik, peralatan, mesin-mesin, kendaraan, dan sebagainya". (2000:140)**

Kredit Investasi ini berjangka waktu lebih dari 1(satu) tahun kepada nasabah debitur yang penarikannya dilakukan secara bertahap sesuai dengan perjanjian yang telah ditetapkan sebelumnya dan pengembalian pinjaman ini dapat dilakukan dengan cara angsuran dalam jangka waktu menengah atau panjang.

Pada dasarnya Kredit Investasi ini bermanfaat untuk memenuhi atau mengadakan investasi untuk mendirikan usaha baru atau untuk mengembangkan usaha, baik dalam skala kecil maupun skala besar.

2.4.2 Prosedur Pelaksanaan Pemberian Kredit Investasi

Menurut Warman Djohan dalam bukunya yang berjudul "Kredit Bank" menjelaskan bahwa setiap nasabah yang akan mengajukan permohonan Kredit Investasi harus melalui beberapa tahap yang telah ditentukan oleh pihak bank, yaitu :

" 1. Tahap Persiapan.
2. Tahap Penelitian Berkas, Investigasi, dan Informasi Bank.
3. Tahap Analisis Kredit.
4. Tahap Keputusan Kredit.
5. Tahap Pelaksanaan Kredit.
6. Tahap Pencairan.
7. Tahap Pengelolaan Kredit.
8. Tahap Pengawasan Kredit." (2000:99)

1. Tahap Persiapan

   a. Tahap Pendahuluan

      Pada tahap ini calon debitur yang akan mengajukan kredit investasi harus membuat surat permohonan kredit. Surat permohonan kredit harus memuat pula tentang berkas-berkas surat dan data-data yang dilampirkan dan harus ditanda tangani oleh pihak-pihak yang berwenang.

   b. Berkas-berkas Permohonan Kredit

      Pada surat pemohonan kredit tersebut dokumen-dokumen yang harus dilampirkan meliputi :

      - Copy KTP Pemohon.
      - Copy Surat Nikah dan Kartu Keluarga.
      - Pas foto debitur suami/istri (bila perlu).
      - Copy NPWP.
      - Akta Pendirian Perusahaan (CV/PT/Koperasi/Yayasan).
      - Copy KTP seluruh pengurus yang masih berlaku.
      - Copy KTP pemilik agunan dan suami/istri yang masih berlaku.
      - SPK/SPP/S.Pesanan/Kontrak/RAB Proyek
      - Copy PBB (NJOP) dan SKDC atas Agunan
      - Copy Rekening Giro/Tabungan/Deposito
      - Copy SITU/SKBITU/Domisili Usaha/LG
      - Copy SIUP/SIU Periklanan/STPIK/SIPA/SIUJK/TDUP/SII
      - Copy TDP/Sertifikat Badan Usaha Jasa Konsultan/Kontruksi

- Copy Keputusan Menteri Kehakiman
- Asli & Copy SHM/SHGB/Bilyet Deposito/BPKB/IMB
- Asli Kuasa Direktur
- Asli Persetujuan Komisaris/Komanditer/RUPS/Badan Pendiri
- Akta Perubahan/Risalah Rapat
- Surat Penawaran (Mesin/Peralatan/Kendaraan) untuk Investasi
- Neraca & Laporan Rugi Laba (Lap.Keuangan Terakhir Perusahaan)

2. Tahap Penelitian Berkas, Investigasi, dan Informasi Bank
   a. Penelitian Kelengkapan Berkas Permohonan Kredit

      Meneliti kelengkapan seluruh berkas permohonan kredit yaitu kelengkapan data laporan keuangan, data studi kelayakan, data relisasi usaha, rencana usaha, data persediaan barang, dan data-data lain yang telah ditentukan oleh bank.

   b. Investigasi Kredit
      1) Mengumpulkan data-data untuk bahan analisis permohonan kredit. Data-data yang dimaksudkan berkaitan dengan kondisi intern calon debitur dan kondisi ekstern yang mempengaruhi usaha debitur.
      2) Meneliti kebenaran dan akurasi data dari calon debitur. Usaha memperoleh informasi secara lisan tersebut adalah dengan cara interview langsung kepada calon debitur oleh pejabat pemutus kredit.
      3) Pembuatan laporan investigasi. Laporan ini digunakan sebagai alat untuk memperoleh data lengkap dan benar untuk keperluan analisis kredit.

c. Informasi Bank

Bank yang akan memproses permohonan kredit meminta informasi ke bank lain dari *Credit Information Centre* Bank Indonesia tentang *financial standing* dari calon debitur. Dari jawaban informasi bank tersebut dapat diketahui apakah calon debitur tersebut cukup baik atau masuk dalam daftar hitam dan apakah yang bersangkutan juga sedang memperoleh fasilitas kredit dari bank lain. Informasi antar bank ini sangat penting untuk mengecek kebenaran dari pengakuan interview calon debitur. Bila informasi yang diperoleh cocok dengan keterangan lisan calon debitur berarti karakter dari calon debitur baik dan tidak demikian jika sebaliknya.

3. Tahap Analisis Kredit

Dalam pelaksanaan pemberian fasilitas kredit, bank dihadapkan dengan berbagai permasalahan yang cukup rumit, antara lain kepada siapa kredit harus diberikan, untuk tujuan apa kredit diberikan, apakah calon debitur akan membayar bunga, hutang pokok dan kewajiban lainnya, berapa jumlah limit kredit yang layak untuk diberikan, apakah kredit cukup aman dengan resiko yang kecil, dan sebagainya. Disamping permasalahan umum para pengelola kredit juga dihadapkan dengan permasalahan yang sifatnya khusus yang menyangkut kegiatan usaha calon debitur. Masing-masing calon debitur mempunyai permasalahan yang berbeda secara material antara satu calon nasabah dengan nasabah lainnya, dengan demikian diperlukan adanya analisis kredit.

4. Tahap Keputusan Kredit

   Pada tahap ini hasil dari analisis lengkap yang disajikan oleh para analis dan setelah melalui proses rekomendasi dan pendapat dari pejabat-pejabat bank yang terkait, maka akan ada keputusan kredit disetujui atau ditolak. Bila disetujui, akan dibuat surat penegasan atau surat persetujuannya dan jika ditolak juga dibuat surat penolakannya.

5. Tahap Pelaksanaan Kredit (Pengikatan Jaminan, Asuransi jaminan, Asuransi kredit)

   Pada tahap ini setelah calon debitur membaca dan menyepakati ketentuan dan memenuhi semua persyaratan-persyaratan, maka ditandatanganilah Persetujuan Kredit atau Perjanjian Kredit antara bank dengan debitur, baik dibawah tangan atau dihadapan notaris sebagai saksi. Disamping itu diadakan pula ikatan atas barang/benda jaminan/agunan, sesuai dengan jenis-jenisnya.

6. Tahap Pencairan

   Kredit baru dapat dicairkan setelah calon debitur menandatangani perjanjian kredit baik dibawah tangan dan atau secara notariil, setelah penyerahan pengikatan jaminan kredit, setelah penutupan asuransi kredit dan asuransi barang jaminan dan persyaratan lainnya yang dipersyaratkan.

7. Tahap Pengelolaan Kredit

   Pada tahap ini setelah melakukan analisis kredit dengan baik, maka kegiatan yang harus dilakukan oleh bank untuk mengamankan fasilitas kredit yang diberikan adalah kegiatan pengelolaan kredit baik yang dilakukan secara administratif maupun langsung. Pengelolaan kredit yang dilakukan secara administratif adalah

pengelolaan mengenai pencatatan, pembuatan laporan dan pemeliharaan atau penyimpanan dokumen-dokumen yang berhubungan dengan pemberian kredit investasi.

8. Tahap Pengawasan Kredit

   Tahap terakhir dari suatu proses kredit ialah tahap pengawasan kredit. Pengawasan kredit ini meliputi pengawasan sebelum kredit diberikan, pengawasan pada waktu proses persetujuan kredit dan pengawasan setelah kredit diberikan. Pengawasan sebelum kredit diberikan adalah hasil analisis tentang tingkat kelayakan usaha, analisis tentang kecenderungan perkembangan ekonomi, apakah dalam keadaan sangat bagus, krisis atau normal. Pengawasan pada waktu proses persetujuan kredit adalah mengenai kelengkapan dan keabsahan dokumen permohonan kredit, warkat-warkat perjanjian dan pengikatan. Pengawasan setelah kredit diberikan meliputi pengawasan administratif, pengawasan fisik terhadap kegiatan usaha debitur di lapangan dan analisis kecenderungan ekonomi.

2.4.3 Resiko Pemberian Kredit Investasi

Menurut Warman Djohan dalam bukunya yang berjudul "Kredit Bank" ada beberapa resiko yang dihadapi oleh pihak bank pada saat pelaksanaan pemberian kredit investasi, yaitu :

" 1. Resiko Sifat Usaha
2. Resiko Geografis
3. Resiko Politik
4. Resiko Ketidakpastian
5. Resiko Inflasi
6. Resiko Persaingan " **(2000:90)**

1. Resiko Sifat Usaha

   Dari beragam jenis usaha yang ada, semuanya mengandung resiko yang berbeda satu dengan yang lain. Dari sifat-sifat usaha masing-masing dapat diketahui tinggi rendahnya tingkat resiko usaha tersebut.

2. Resiko Geografis

   Resiko Geographis ini erat hubungannya dengan bencana alam yang sering terjadi pada suatu lokasi usaha tertentu, misalnya bencana banjir, kebakaran, daerah yang rawan gempa, dan lain-lain. Resiko memilih lokasi usaha yang berdekatan dengan pemukiman penduduk, akan ada timbulnya protes dari masyarakat. Resiko kesalahan dalam pemilihan lokasi, jauh dari bahan baku atau pasar. Resiko karena dampak lingkungan.

3. Resiko Politik

   Banyak kagagalan perkreditan karena tidak adanya kebijaksanaan politik yang jelas. Oleh karenanya analisis tentang kestabilan politik suatu daerah atau Negara akan cukup memberikan masukan untuk memprediksi keberhasilan usaha dimasa datang.

4. Resiko Ketidakpastian

   Faktor ketidak pastian akan menimbulkan spekulasi dan setiap usaha spekulasi akan mengandung resiko yang tinggi karena segala sesuatunya tidak dapat direncanakan terlebih dahulu dengan baik. Resiko-resiko diatas dapat dengan mudah dibuktikan tapi sulit untuk dihitung besarnya dan kapan resiko tersebut akan datang. Namun resiko untuk masing-masing jenis usaha perlu pula

mendapatkan perhatian dalam penyusunan perencanaan kredit untuk mengurangi resiko kegagalan dalam pemberian kredit.

5. Resiko Inflasi

   Resiko karena adanya inflasi ini sifatnya abstrak. Walaupun hutang pokok dan bunga telah dibayar lunas oleh debitur tapi jika masa inflasi sedang tinggi, bank akan mengalami penurunan daya beli dari rupiah yang dipinjamkan. Hal ini akan berpengaruh terhadap modal bank yang berkurang kemampuannya. Laba bank yang *over stated* akan berakibat terhadap pembayaran pajak dan pembagian laba yang tinggi serta kemampuan modal yang berkurang.

6. Resiko Persaingan

   Resiko persaingan adalah hal yang wajar bagi setiap bisnis yang baru masuk ataupun telah lama berada dalam industrinya. Resiko persaingan ini dapat berupa persaingan antar bank ataupun persaingan antar sesama perusahaan dalam industri yang sama.

2.4.4 Kredit Macet dan Penyelamatan Kredit Macet pada Pemberian Kredit Investasi

Dalam pelaksanaan pemberian kredit investasi, menurut Kasmir dalam bukunya "Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya" ada 2 (dua) unsur penyebab kemungkinan terjadinya kredit macet, yaitu :

" **1. Dari pihak perbankan**

2. Dari pihak nasabah " **(2002:115)**

1. Dari pihak perbankan

   Dari pihak perbankan kemacetan kredit dapat terjadi karena :

   - Dalam melakukan analisis, pihak bank kurang teliti sehingga apa yang akan terjadi nanti tidak diprediksi sebelumnya.
   - Terjadinya kolusi dari pihak bank atau analisis kredit dengan pihak debitur, sehingga dalam analisisnya dilakukan secara subjektif.

2. Dari pihak nasabah

   Dari pihak nasabah kemacetan kredit dapat terjadi karena :

   - Adanya unsur kesengajaan. Dalam hal ini nasabah sengaja untuk tidak bermaksud membayar kewajibannya kepada bank sehingga kredit yang diberikan macet. Dapat dikatakan tidak adanya unsur kemauan untuk membayar.
   - Adanya unsur tidak sengaja. Artinya si debitur mau membayar akan tetapi tidak mampu. Sebagai contoh kredit yang dibiayai mengalami musibah, seperti kebakaran, kena hama, kebanjiran, dan sebagainya. Sehingga kemampuan untuk membayar kredit tidak ada.

Adapun langkah-langkah yang dapat dilakukan oleh pihak bank dalam rangka penyelamatan terhadap kredit macet menurut Kasmir dalam bukunya "Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya", antara lain dengan cara :

" 1. ***Rescheduling***
2. ***Reconditioning***
3. ***Restructuring***
4. Kombinasi
5. Penyitaan Jaminan " **(2002:116)**

1. *Rescheduling*

   a. Memperpanjang jangka waktu kredit

      Dalam hal ini debitur diberi keringanan dalam masalah jangka waktu kredit, misalnya dalam perjanjian debitur harus melunasi kreditnya dalam jangka waktu 6 bulan, tetapi karena ada permasalahan yang tidak terduga debitur diberi tenggang waktu dari 6 bulan menjadi 1 tahun.

   b. Memperpanjang jangka waktu angsuran

      Dalam hal ini, jangka waktu angsuran kreditnya diperpanjang pembayarannya, misalnya dari 36 kali angsuran menjadi 48 kali angsuran. Hal ini tentu saja jumlah angsuran pun menjadi mengecil seiring dengan penambahan jumlah angsuran tersebut.

2. *Reconditioning*

   Cara ini dilakukan dengan cara mengubah berbagai yang ada, seperti :

   a. Kapitalisasi bunga, yaitu bunga bunga dijadikan hutang pokok.

   b. Penundaan pembayaran bunga sampai waktu tertentu.

   c. Penurunan suku bunga.

   d. Pembebasan bunga.

3. *Restructuring*

   a. Dengan cara menambah jumlah kredit.

   b. Dengan cara menambah equity

      - dengan menyetor uang tunai,
      - tambahan dari pemilik.

4. Kombinasi

   Merupakan kombinasi dari ketiga jenis yang diatas.

5. Penyitaan Jaminan

   Penyitaan jaminan merupakan jalan terakhir apabila nasabah sudah benar-benar tidak punya etikad baik atau pun sudah tidak mampu lagi untuk membayar semua hutang-hutangnya.