BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Pustaka

2.1.1 Pengertian Bank

Pengertian bank sebenarnya berasal dari kata *banco* (bahasa italia) ang berarti bangku. Fungsi bank pada mulanya sebagai tempat penukaran uang dalam lalu lintas perdagangan yang terjadi pada waktu itu. Setelah mengalami perkembngan dari masa ke masa, seirama dengan perkembangan perekonomian masyarakat maka bentuknya berubah menjadi sistem perbankan modern seperti yang kita kenal dewasa ini. Pada dasarnya bank berfungsi sebagai pengumpulan dana, pemberi kredit dan menjadi perantara didalam suatu lalu lintas pembayaran.

Menurut Undang-Undang RI No 10 Tahun 1998 Tanggal 10 November 1998 tentang perbankan, yaitu:

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

Menurut Kasmir (2002:11) menyatakan:

> *" Bank secara sederhana dapat diartikan sebagai lembaga keuangan yang kegiatan utamanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali dana tersebut kepada masyarakat serta memberikan jasa bank lainnya".*

Dari definisi diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa bank merupakan suatu badan usaha yang bergerak dibidang keuangan dan melaksanakan kegiatan menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali kepada masyarakat yang kekurangan dana atau memebutuhkan dana serta melaksanakan jasa-jasa perbankan lainnya.

Fungsi Bank

Bank berfungsi sebagai *financial Intermediary* dengan usaha utama menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat serta memberikan jasa-jasa lainnya dalam lau lintas pembayaran. Kedua fungsi ini jelas tidak dapat dipisahkan.

Didalam penjelasan yang tercantum dalam UU No 10 Tahun 1998, bank memiliki 2 fungsi, yaitu:

1. Penghimpun Dana Masyarakat

   Penghimpun dana masyrakat bisa berbentuk simpanan (Deposito Berjangka), Giro, Tabungan dan lain-lain yang dipersamakan dengan itu

2. Menyalurkan Dana Masyarakat

   Menyalurkan dana masyarakat bisa berbentuk kredit/yang dipersamakan dengan itu.

Jenis dan Kegiatan Usaha Bank

Sesuai dengan undang-undang No 10 Tahun 1998 tentang perbankan, menurut jenisnya bank terdiri dari:

1. Bank Umum

Adalah bank yang melaksanakan kegiatan usahanya secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembagian giral. Kegiatan usahanya meliputi:

a. Menerima simpanan dalam bentuk giro, tabungan, deposito berjangka dan atau bentuk lain yang dapat dipersamakan dengan itu.
b. Memberikan Kredit
c. Menerbitkan surat pengakuan hutang sendiri maupun untuk kepentingan atas perintah nasabahnya.
d. Memberi atau menjawab/menjamin 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

Adalah bank yang melaksanakan kegiatan usahanya secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran giral. Kegiatan usahanya meliputi:

a. Menerima simpanan hanya dalam bentuk tabungan, deposito berjangka dan dalam bentuk cair yang dapat dipersamakan dengan itu.
b. Memberikan Kredit
c. Tidak melakukan kegiatan simpanan dalam bentuk giro, dan ikut serta dalam lalulintas pembayaran.

d. Tidak melakukan kegiatan usaha dalam valuta asing.

2.1.2 Pengertian Pengalokasian Dana

Kegiatan bank setelah menghimpun dana dari masyarakat luas dalam bentuk simpanan giro, tabungan, deposito yaitu adalah menyalurkannya kembali dana tersebut kepada masyarakat yang membutuhkannya. Kegiatan penyaluran dana ini dikenal juga dengan istilah alokasi dana.

Pengalokasian dana dapat diwujudkan dalam bentuk pinjaman atau lebih dikenal dengan sebutan kredit. Pengalokasian dana dapat pula dilakukan dengan membelikan berbagai asset yang dianggap menguntungkan bank.

Arti lain dari pengalokasian dana adalah menjual kembali dana yang diperoleh dari penghimpunan dana dalam bentuk simpanan. Penjualan ini tidak lain agar perbankan dapat memperoleh keuntungan seoptimal mungkin. Dalam mengalokasikan dananya pihak perbankan harus dapat memilih dari berbagai alternatif yang ada.

Seperti dijelaskan sebelumnya bahwa keuntungan utama bisnis perbankan adalah selisih antara bunga dari sumber-sumber dana dengan bunga yang diterima dari alokasi dana tertentu. Oleh karena itu, baik faktor-faktor sumber dana maupun alokasi dana memegang peranan yang sama pentingnya didunia perbankan. Penentuan bunga sumber dana akan sangat berpengaruh terhadap bunga alokasi dana yang akan dibebankan.

Kegiatan alokasi dana yang terpenting tersebut adalah alokasi dana dalam bentuk pinjaman atau lebih dikenal dengan kredit.

2.1.3 Pengertian Kredit

Menurut Undang-Undang Pokok Perbankan No 10 Tahun 1998, pengertian kredit adalah:

> *"Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi hutangnya setelah janga waktu tertentu dengan pemberian bunga"*.

Menurut malayu (2007:87) menyatakan bahwa kredit adalah:

"Semua jenis pinjaman yang harus dibayar kembali bersama bunganya oleh peminjam sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati".

Oleh karena itu berbagai cara dilakukan oleh bank agar dana yang terhimpun dapat disalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit, seperti;

a. Kredit Investasi
b. Kredit Modal Kerja
c. Kredit Perdagangan
d. Kredit Produktif

2.1.3.1 Unsur-unsur Kredit

Membicarakan unsur-unsur kredit, maka kita akan membahas unsur-unsur yang ada didalam pemberian kredit. Unsur yang terkandung pemberian suatu fasilitas kredit adalah:

1. Kepercayaan

Yaitu suatu keyakinan pemberi kredit bahwa kredit yang diberikan (berupa uang, barang atau jasa) akan benar-benar diterima kembali dimasa tertentu dimasa datang.

2. Kesepakatan

   Disamping unsur percaya, didalam kredit juga mengandung unsur kesepakatan antara sipemberi kredit dengan sipenerima kredit.

3. Jangka Waktu

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

4. Resiko

   Resiko ini menjadi tanggungan bank, baik resiko yang disengaja oleh nasabah maupun resiko yang tidak disengaja.

5. Balas Jasa

   Merupakan keuntungan atas pemberian suatu kredit atau jasa tersebut yang kita kenal dengan nama bunga

2.1.3.2 Tujuan dan Fungsi Kredit

a. Tujuan Kredit

1. Mencari Keuntungan

   Yaitu bertujuan untuk memperoleh hasil dari pemberian kredit tersebut. Hasil tersebut terutama dalam bentuk bunga yang diterima oleh bank sebagai balas jasa dan biaya administrasi kredit yang dibebankan kepada nasabah.

2. Membantu Usaha Nasabah

   Tujuan lainnya adalah untuk membantu usaha nasabah yang memerlukan dana, baik dana investasi maupun dana untuk modal kerja. Dengan dana tersebut, maka pihak debitur akan dapat mengembangkan dan memperluas usahanya.

3. Membantu Pemerintah

Bagi pemerintah semakin banyak kredit yang disalurkan oleh pihak perbankan, maka semakin baik, mengingat semakin banyak kredit berarti adanya peningkatan pembangunan diberbagai sector. Keuntungan bagi pemerintah dengan menyebarkan pemberian kredit adalah sebagai berikut;

- Penerimaan Pajak, dari keuntungan yang diperoleh nasabah bank.
- Membuka kesempatan Kerja, dalam hal ini untuk kredit pembangunan usaha baru atau perluasan usaha akan membutuhkan tenaga kerja baru sehingga dapat menyedot tenaga kerja yang masih menganggur.
- Meningkatkan jumlah barang dan jasa, jelas sekali bahwa sebagian besar kredit yang disalurkan akan dapat meningkatkan jumlah barang dan jasa yang beredar dimasyarakat.
- Menghemat devisa negara, terutama untuk produk-produk yang sebelumnya diimpor dan apabila sudah dapat diproduksi didalam negeri dengan fasilitas kredit yang ada jelas akan dapat menghemat devisa negara.
- Meningkatkan devisa negara, apabila produk dari kredit yang dibiayai untuk keperluan export.

b. Fungsi Kredit

1. Untuk meningkatkan daya guna uang

Yaitu jika uang hanya disimpan saja tidak akan menghasilkan sesuatu yang berguna. Dengan diberikannya kredit uang tersebut menjadi berguna untuk menghasilkan barang atau jasa si penerima kredit tersebut

2. Untuk meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang

Dalam hal ini uang yang diberikan atau disalurkan beredar dari satu wilayah kewilayah lainnya sehingga suatu daerah yang kekurangan uang dengan memperoleh kredit maka daerah tersebut akan memperoleh tambahan uang dari daerah lainnya.

3. Untuk meningkatkan daya guna barang

Kredit yang diberikan oleh bank akan dapat digunakan oleh si debitur untuk mengolah barang yang tidak berguna menjadi berguna atau bermanfaat.

4. Meningkatkan peredaran barang

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

5. Sebagai alat stabilitas ekonomi

Karena dengan adanya kredit yang diberikan akan menambah jumlah barang yang diperlukan oleh masyarakat. Kemudian dapat pula kredit membantu dalam mengexpor barang dari dalam negeri keluar negeri sehingga meningkatkan devisa negara.

6. Untuk meningkatkan kegairahan berusaha

Bagi sipenerima kredit tentu akan dapat meningkatkan kegairahan berusaha, apalagi bagi si nasabah yang memeng modalnya pas-pasan.

7. Untuk meningkatkan pemerataan pendapatan

Semakin banyak kredit yang disalurkan, akan semakin baik terutama dalam hal meningkatkan pendapatan. Jika sebuah kredit diberikan untuk membangun pabrik, maka pabrik tersebut tentu membutuhkan tenaga kerja sehingga dapat pula mengurangi pengangguran,

8. **Untuk meningkatkan hubungan internasional**

Dalam hal pinjaman internasional akan dapat meningkatkan saling membutuhkan antara si penerima kredit dengan si pemberi kredit. Pemberian kredit oleh Negara lain akan meningkatkan kerja sama dibidang lainnya.

2.1.3.3 Jenis-jenis Kredit

Kredit yang diberikan Bank Umum maupun BPR untuk masyarakat terdiri dari berbagai jenis. Secara umum jenis-jenis kredit dapat dilihat dari berbagai segi, antara lain sebaga berikut:

1. Dilihat dari segi kegunaannya

a. Kredit Investasi

Biasanya digunakan untuk keperluan perluasan usaha atau membangun proyek/pabrik baru untuk keperluan rehabilitasi. Contoh misalnya untuk membangun pabrik atau membeli mesin-mesin. Masa pemakaiannya untuk suatu periode yang relatif lebih lama.

b. Kredit Modal Kerja

Kredit modal kerja merupakan kredit yang digunakan untuk keperluan meningkatkan produksi dalam operasionalnya.Sebagai contoh kredit modal kerja

diberikan untuk membeli bahan baku, membayar gaji pegawai atau biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan proses produksi perusahaan.

2. Dilihat dari segi tujuan kredit

a. Kredit Produktif

Kredit yang digunakan untuk peningkatan usaha atau produksi atau investasi.Kredit ini digunakan untuk menghasilkan barang dan jasa. Contoh 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.

b. Kredit konsumtif

Kredit yang digunakan untuk dikonsumsi secara pribadi. Dalam kredit ini tidak ada pertambahan barang dan jasa yang dihasilkan, karena memang untuk digunakan untuk dapat dipakai sesesorang atau badan usaha. Contoh untuk kredit perumahan, kredit mobil pribadi, kredit perabotan rumah tangga, dan kredit konsumtif lainnya.

c. Kredit Perdagangan

Kredit yang digunakan untuk perdagangan, biasanya untk membeli barang dagangan yang pembayarannya diharapkan dari hasil penjualan barang dagangan tersebut. Kredit ini sering diberikan *supplier* atau agen-agen perdagangan yang akan membeli barang dalam jumlah besar. Contoh kredit export dan impor.

3. Dilihat dari segi jangka waktu

a. Kredit jangka pendek

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

b. Kredit jangka menengah

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

c. Kredit jangka panjang

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

4. Dilihat dari segi jaminan

a. 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.

b. Kredit tanpa jaminan

Merupakan kredit yang diberikan atau orang tertentu. Kredit jenis ini diberikan dengan melihat prospek usaha dan karakter serta loyalitas atau nama baik sicalon debitur selama ini.

5. Dilihat dari segi sektor usaha

a. Kredit pertanian, merupakan kredit yang dibiayai untuk sektor perkebunan atau pertanian rakyat.

b. Kredit peternakan, dalam hal ini untuk jangka pendek misalnya peternakan ayam dan jangka panjang kambing atau sapi.

c. Kredit industri, yaitu kredit untuk membiayai industri kecil, menengah atau besar.

d. Kredit pertambangan, jenis usaha tambang yang dibiayainya biasanya dalam jangka panjang, seperti tambang emas, minyak atau timah.

e. Kredit pendidikan, merupakan kredit yang diberikan untuk membangun sarana dan prasarana pendidikan atau dapat pula berupa kredit untuk para mahasiswa.

f. Kredit profesi

Diberikan kepada para professional seperti dosen, dokter atau pengacara.

g. Kredit perumahan

Yaitu kredit untuk membiayai pembangunan atau pembelian perumahan.

2.1.3.4 Jaminan Kredit

Seperti sudah dibahas diatas bahwa kredit dapat diberikan dengan jaminan atau tanpa jaminan. Kredit tanpa jaminan sangat membahayakan posisi bank,

mengingat jika nasabah mengalami suatu kemacetan, maka akan sulit untuk menutupi kerugian terhadap kredit yang disalurkan. Sebaliknya dengan jaminan kredit relatif lebih aman mengingat setiap kredit macet akan dapat ditutupi oleh jaminan tersebut. Adapun jaminan yang dapat dijadikan jaminan kredit oleh calon debitur adalah sebagai berikut,

1 Dengan Jaminan

a. Jaminan benda berwujud, yaitu barang-barang yang dapat dijadikan jaminan seperti:
   - Tanah
   - Bangunan
   - Kendaraan bermotor
   - Mesin-mesin/peralatan
   - Barang dagangan
   - Tanaman/kebun/sawah
   - Dan lainnya

b. Jaminan benda tidak berwujud yaitu benda benda yang merupakan surat-surat yang dijadikan jaminan seperti:
   - Sertifikat saham
   - Sertifikat obligasi
   - Sertifikat tanah
   - Sertifikat deposito
   - Rekening tabungan yang dibekukan

- Rekening giro yang dibekukan
- Promes
- Wesel
- Dan surat tagihan lainnya

c. Jaminan orang

Yaitu jaminan yang diberikan oleh seseorang dan apabila kredit tersebut macet, maka orang yang memberikan jaminan itulah yang menanggung resikonya.

2 Tanpa Jaminan

Kredit tanpa jaminan maksudnya adalah bahwa kredit yang diberikan bukan dengan dengan jaminan barang tertentu. Biasanya diberikan untuk perusahaan yang benar-benar bonafit dan professional sehingga kemungkinan kredit tersebut macet sangat kecil. Dapat pula kredit tanpa jaminan hanya dengan penilaian terhadap prospek usahanya atau dengan pertimbangan untuk pengusaha-pengusaha ekonomi lemah.

2.1.3.5 Prinsip-prinsip pemberian Kredit

Sebelum suatu fasilitas kredit diberikan maka bank harus merasa yakin bahwa kredit yang diberikan benar-benar akan kembali (terlunasi) keyakinan tersebut diperoleh dari hasil penilaian kredit. Didalam melakukan penilaian, kriteria-kriteria serta aspek tetap sama. Biasanya kriteria penilaian yang harus dilakukan sudah menjadi standar setiap bank untuk mendapatkan nasabah yang benar-benar menguntungkan, yaitu dilakukan dengan prinsip **5C** dan **7P** serta asas **3R**

Analisis 5C meliputi:

1. **Character**

Suatu keyakinan bahwa sifat/watak dari orang-orang yang akan diberi kredit benar-benar dipercaya

2. **Capacity**

Untuk melihat nasabah dalam kemampuannya dalam bidang bisnis yang dihubungkan dengan pendidikannya, kemampuan bisnis juga diukur dengan kemampuannya dalam memahami tentang ketentuan-ketentuan pemerintah. Begitu pula kemampuan dalam menjalankan usahanya selama ini. Pada akhirnya akan terlihat “kemampuannya” dalam mengembalikan kredit yang disalurkan.

3. **Capital**

Untuk melihat penggunaan modal, apakah efektif dilihat dari laporan keuangannya.

4. **Collateral**

Merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik

5. **Condition Of Economy**

Merupakan penilaian kondisi ekonomi dan politik sekarang dan di masa yang akan datang sesuai dengan sektor masing-masing. (Kasmir 2002:104)

Sementara Analisis 7P meliputi:

1. **Personality**

Menilai nasabah dari segi kepribadiannya,tingkah lakunya sehari-hari maupun masa lalunya.

2. **Party**

Mengklasifikasikan nasabah kedalam klasifikasi tertentu atau golongan-golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas, serta karakternya.

3. **Perpose**

Untuk mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit, termasuk jenis kredit yang diinginkan nasabah.

4. **Prospect**

Untuk menilai usaha nasabah dimasa yang akan datang, menguntungkan atau tidak.

5. **Payment**

Merupakan ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan kredit

6. **Profitability**

Untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba.

7. **Protection**

Menjaga agar usaha dan jaminan mendapatkan perlindungan (Kasmir 2002:100)

Asas 3R, meliputi:

1. **Returns**

Adalah penilaian atas hasil yang akan dicapai perusahaan (calon debitur) setelah memperoleh kredit

2. Repayment

Adalah memperhitungkan kemampuan, jadwal, dan jangka waktu pembayaran kredit oleh calon debitur.

3. Risk Bearing Ability

Adalah memperhitungkan besarnya kemampuan perusahaan calon debitur untuk menghadapi resiko. Resiko yang dihadapai besar/kecil.

2.1.3.6 Prosedur dalam pemberian kredit

Prosedur pemberian dan penilaian kredit oleh dunia perbankan secara umum antar bank yang satu dengan bank yang lain tidak jauh berbeda. Yang menjadi perbedaan mungkin hanya terletak diprosedur dan persyaratan yang ditetapkannya dengan pertimbangan masing-masing. Prosedur pemberian kredit dibedakan menjadi 2, antara pinjam perseorangan dan pinjaman suatu badan, kemudian dapat pula ditinjau dari segi tujuannya apakah untuk konsumtif atau produktif.

1 Pengajuan berkas-berkas

Dalam hal ini permohaonan kredit mengajukan permohonan kredit yang dituangkan dalam suatu proposal dan dilampirkan dengan berkas-berkas lain yang dibutuhkan. Pengajuan berkas kredit berisi antara lain sebagai berikut:

- Latar belakang perusahaan
- Maksud dan tujuan pinjaman kredit
- Besarnya kredit dan jangka waktu
- Cara permohonan mengembalikan kredit

- Jaminan kredit, biasanya diikat dengan suatu asuransi tertentu. Selanjutnya proposal ini dilampirkan dengan berkas-berkas yang telah dipersyaratkan seperti:
- Akte Notaris: dipergunakan untuk perusahaan yang berbentuk PT (Perseroan Terbatas) atau yayasan.
- TDP (Tanda Daftar Perusahaan), merupakan tanda daftar perusahaan yang dikeluarkan oleh Departemen Perindustrian dan perdagangan dan biasanya berlaku lima tahun, jika habis dapat diperpanjang kembali.
- NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak), dimana sekarang ini setiap pemberian kredit terus dipantau oleh Bank Indonesia adalah NPWP.
- Neraca dan laporan rugi laba 3 tahun terakhir
- Bukti diri dari pimpinan perusahaan
- Foto Copy sertifikat jaminan

2 Penyelidikan berkas pinjaman

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

3 Wawancara 1

Merupakan penyidikan kepada calon peminjam dengan langsung berhadapan dengan calon peminjam, untuk meyakinkan apakah berkas-berkas tersebut sesuai

dengan lengkap seperti dengan yang bank inginkan. Wawancara ini juga untuk mengetahui keinginan dan kebutukan nasabah yang sebenarnya.

4 *On the Spot*

Merupakan kegiatan pemeriksaan kelapangan dengan meninjau berbagai objek yang kan dijadikan usaha atau jaminan. Kemudian hasil *on the spot* dicocokan dengan hasil wawancara 1.

5 Wawancara II

Merupakan kegiatan perbaikan berkas, jika mungkin ada kekurangan-kekurangan pada saat setelah dilakukan *on the spot* dilapangan.

6 Keputusan Kredit

Keputusan kredit dalam hal ini adalah menetukan apakah kredit akan diberikan atau ditolak, jika diterima maka dipersiapkan administrasinya. Biasanya keputusan kredit akan mencakup:

- Jumlah uang yang diterima
- Jangka waktu kredit
- Dan biaya-biaya yang harus dibayar

7 Penandatanganan akad kredit

Sebelum kredit dicairkan maka, terlebih dahulu calon nasabah menandatangani akad kredit. Penandatanganan dilaksanakan;

- Antara bank dengan debitur secara langsung atau
- Dengan melalui notaries

8 Realisasi kredit

Realisasi kredit diberikan setelah penandatanganan surat-surat yang diperlukan dengan membuka rekening giro atau tabungan dibank yang bersangkutan.

9 Penyaluran/penarikan dana

Adalah pencairan atau pengambilan uang dari rekenung sebagai realisasi dari pemberian kredit dan dapat diambil sesuai ketentuan dan tujuan kredit yaitu:

- Sekaligus atau
- Secara bertahap

2.1.3.7 Kualitas Kredit

Untuk menentukan berkualitas atau tidaknya suatu kredit perlu diberikan ukuran-ukuran tertentu. Bank Indonesia menggolongkan kualitas kredit menurut ketentuan sebagai berikut,

1. Lancar (pas)

Suatu kredit dapat dikatakan lancar apabila:

a. pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga tepat waktu
b. pembayaran angsuran pokok dan /atau bunga tepat waktu
c. memiliki mutasi rekening yang aktif
d. bagian dari kredit yang dijamin dengan agunan tunai (*cash collateral*)

2. Dalam perhatian khusus (*special mention*)

Dikatakan dalam perhatian khusus apabila memenuhi criteria antara lain:

a. Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga yang belum melampaui 90 hari, atau
b. Kadang-kadang tejadi cerukan; atau
c. Jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan; atau
d. Mutasirekening reklatif aktif; atau
e. Didukung dengan pinjaman baru.

3. Kurang Lancar (*substandard*)

Dikatakan kurang lancer apabila memenuhi kriteria diantaranya:

a. Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 90 hari; atau
b. Sering terjadi cerukan;
c. Terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan lebih dari 90 hari;
d. Frekuensi mutasi rekening relatif rendah; atau
e. Terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi debitur; atau
f. Dokumen Pinjaman yang lemah.

4. Diragukan (*doubtful*)

Dikatakan diragukan apabila memenuhi kriteria diantaranya:

a. Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 180 hari; atau
b. Terjadi cerukan yang bersifat permanen; atau
c. Terjadi wanprestasi lebih dari 180 hari; atau
d. Terjadi kapitalisasi bunga;

e. Dokumen hokum yang lemah, baik untuk perjanjian kredit maupun pengikatan jaminan.

5. Macet (*loss*)

Dikatakan macet apabila memenuhi criteria antara lain;

a. terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 270 hari
b. kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru
c. dari segi hukuman dan kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai.

2.1.4 Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Di Indonesia, saat ini dikenal ada 2 jenis KPR:

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

2.1.4.1 Persyaratan Kredit Pemilikan Rumah

Fasilitas KPR pada Bank BTN ditujukan bagi masyarakat yang telah memenuhi persyaratan yang telah ditentukan. Adapun persyaratan yang harus dipenuhi antara lain:

1. WNI
2. Telah berusia 21 tahun/telah menikah dengan usia maksimal 60 tahun serta berwenang untuk melakukan semua tindakan hukum, pada usia 65 tahun kredit tersebut harus sudah lunas
3. Memiliki masa kerja 1 tahun (pegawai tetap)
4. Melampirkan slip gaji terkhir
5. Melampirkan laporan rekening tabungan 3 bulan terakhir bank lain (bagi pegawai yang gajinya ditransfer
6. NPWP
7. Akte pendirian/anggaran dasar perusahaan (bagi yang berwirausaha)

2.1.4.2 Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah

Sesudah persyaratan lengkap, selanjutnya sesuai dengan prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah pada Bank BTN sebagai berikut:

1. **Pengajuan Permohonan**

   Setelah mengetahui semua informasi yang lengkap kemudian calon debitur datang pada bagian *loan service* untuk mengisi formulir yang telah disediakan. Formulir ini diisi oleh calon debitur kemudian dikembalikan lagi pada bagian loan service.Beserta syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk proses lebih lanjut

2. **Wawancara**

   Proses selanjutnya pengambilan formulir, adalah wawancara yang dilakukan oleh petugas dari bank wawancara ini dilakukan untuk mengetahui gambaran mengenai layak atau tidaknya calon debitur dengan memenuhu segala aspek ketentuan-ketentuan calon nasabah dalam penilaian nasabah dalam memperoleh kredit. Selain itu juga untuk mengetahui apakah data-data yang diberikan oleh calon debitur telah sesuai dengan kenyataan

3. **Pembuatan Daftar Usulan Pemohon (DPU)**

   Pembuatan daftar usulan pemohon. Setelah proses wawancara selesai selanjutnya data yang diperoleh melalui wawancara di *entry*. Setelah DUP selesai selanjutnya DUP dibawa ke rakomdit.

4. **Rapat Komite Kredit (Rakomdit)**

   Rakomdit merupakan tahapan dimana akan ditentukan apakah kredit akan disetujui atau tidak. Dalam rakomdit tersebut akan ditentukan juga besarnya jumlah kredit yang telah disesuaikan dengan ketentuan meksimal angsuran tidak boleh lebih dari 70% dari pnghasilan keluarga setelah dikurangi biaya hidup perbulan yang akan diberiakn kepada calon debitur

5. **Surat Penegasan Persetujuan penyediaan Kredit (SP3K)**

   Setelah rakomdit dilakukan, maka dibuatkan sp3k yang memuat semua ketentuan dan persyaratan persetujuan kredit. Setelah sp3k dicetak, kenudian diperiksa kemudian ditandatangani.

6. **Akad Kredit**

   Setelah semua tahapan dari prosedur pemberian kredit tersebut dilaksanakn calon debitur menyerahkan semua persyaratan yang harus dipenuhi.Dalam akad kredit ini terjadi perjanjian antara debitur dengan PT Bank BTN yang akan dihadiri oleh notaries dan petugas bank.

7. **Realisasi Kredit**

   Setelah akad kredit selesai dilakukan maka selanjutnya debitur memperoleh kredit yang dimohonkan sebelumnya. Sampai sekarang Bank BTN memiliki banyak jenis KPR yang diperuntukan bagi masyarakat umum.Kredit KPR yang diberikan perusahaan BTN memiliki jangka waktu pelunasan maksimal 15 tahun, sehingga ini dapat meringankan masyarakat.

2.1.5 Analisis Perkembangan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT Bank BTN KC Cimahi

Pemberian Kredit kepada debitur akan memberikan pendapatan bagi bank berupa pendapatan bunga, selain diperoleh melalui kegiatan kredit, pendapatan bunga juga terdiri dari penanaman-penanaman modal yang dilakukan oleh bank seperti Giro, Deposito, Obligasi, dan surat berharga lainnya.

Kegiatan utama suatu bank adalah menghimpun dan menyalurkan dana dari dan kemasyarakat salah satunya pemberian kredit akan berpengaruh terhadap naik turunnya laba pada bank tersebut. Laba pada bank dari pemberian kredit dapat diperoleh dari besarnya suku bunga yang ditetapkan atas besarnya pinjaman yang dikeluarkan oleh bank kepada nasabahnya.

Perubahan perolehan laba dari hasil bunga pinjaman yang diperoleh oleh bank. Perkembangan pemberian kredit yang paling tidak menggembirakan bagi pihak bank adalah apabila kredit yang diberikan ternyata menjadi kredit bermasalah (kurang lancar,diragukan,macet).

Pemberian kredit merupakan aktivitas bank yang paling utama dalam menghasilkan keuntungan, tetapi resiko terbesar bank juga bersumber dari pemberian kredit. Oleh karna itu bank harus terlebih dahulu melakukan beberapa tahapan sebelum terjadi pemberian kredit kepada debitur. Hal ini juga akan mempengaruhi pada tingkat rendahnya rentabilitas bank. Maka dari itu untuk mencapai tingkat rentabilitas yang tinggi diperlukan pengelolaan elemen-elemen keuangan termasuk diantaranya pemberian kredit secara baik. Dari sini dapat dilihat bahwa tingkat rentabilitas ekonomi perusahaan dipengaruhi oleh beberapa factor, diantaranya kredit. (Malayu S.P Hasibuan, 2006:101)

2.2 Kerangka Pemikiran

Terjadinya Perkembangan KPR yang lambat pada Bank BTN merupakan refleksi dari daya saing produk yang semakin meningkat dan strategi pemasaran yang dilakukan oleh bank terhadap produk tersebut yang kurang optimal sehingga

mengakibatkan minat beli konsumen terhadap produk menjadi menurun yang membuat pemberian kredit KPR menjadi terhambat, sehingga mengakibatkan hasil perkembangan pertumbuhan KPR BTN di masyarakat menjadi lamban dan tentunya berpengaruh terhadap target pencapaian pemenuhan kredit itu sendiri.

Fungsi pokok sebuah bank yaitu menyediakan mekanisme dan alat pembayaran yang efisisen, juga menciptakan uang dan menawarkan jasa keuangan lainnyayang kemudian dialokasikan kedalam bentuk penggunaan dana kepada masyarakat. Suatu bentuk bentuk penyaluran dana tersebut adalah dengan melakukan pemberian kredit.

Dalam buku dasar-dasar perbankan menurut Undang-Undang No 10 tahun 1998 pasal 1 ayat 2

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

Sedangkan pengertian bank menurut kasmir (2003:11) menyatakan;

"Bank dapat diartikan sebagai lembaga keuangan yang kegiatan utamaanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali dana tersebut kemasyarakat serta memberikan jasa bank lainnya".

Aktifitas perbankan yang pertama adalah menghimpun dana dari masyarakat luas (*funding*). Pengertiannya menghimpun dana maksudnya adalah mengumpulkan atau mencari dana dengan cara mencari dari masyarakat luas. Pembelian dana dari masyarakat luas bertujuan agar masyarakat menanamkan dananya dalam bentuk simpanan baik dalam bentuk tabungan, giro, sertifikat deposito/deposito

berjangka.Setelah memperoleh dana dalam bentuk simpanan dari masyarakat, maka oleh perbankan dana tersebut diputarkan kembali atau dijuala kembali kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman (*lending*)

Menurut Undang-Undang Perbankan No 10 tahun 1998 merumuskan pengertian kredit sebagai berikut:

"Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga".
berian bunga".

Menurut malayu (2007:87) menyatakan bahwa kredit adalah:

"Semua jenis pinjaman yang harus dibayar kembali bersama bunganya oleh peminjam sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati".

Bisnis utama suatu bank didasarkan pada kepercayaan dapat dikatakan bahwa bank adalah lembaga kepercayaan karena kegiatan operasional bank sangat tergantung pada kepercayaan masyarakatdalam menyimpan dananya, karena dana tersebut nantinya akan disalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit. Pemberian kredit merupakan kegiatan usaha yang mendominasi pengalokasian dana bank, oleh karena itu bagian terbesar pendapatan bank berasal dari bunga kredit.

Disatu sisi bank harus melakukan expansi kredit sedangkan disatu sisi bank harus menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudential banking*) agar pemberian kredit yang dilakukan tidak menjadi maslah dikemudian hari,terutama ditengah kecenderungan tingginya inflasi, memburuknya iklim usaha dan menurunnya daya beli masyarakat. Untuk itu pemberian kredit diberikan setelah pihak bank melakukan

analisis dan penilaian terhadap calon debitur untuk menghindari adanya kredit bermasalah, karena jika kredit yang diberikan oleh bank ternyata bermasalah atau macet maka bank harus membentuk cadangan yang lebih besar untuk menutup kerugian dari adanya kredit bermasalah tersebut.

Bank wajib membentuk PPAP (Pembentukan Penyisihan Aktiva Produktif) guna menutup resiko kemungkinan kerugian.

Menurut Kasmir (2003:71) menjelaskan bahwa

"Peranan bank sebagai lembaga keuangan tidak pernah lepas dari masalah kredit. Bahkan kegiatan Bank sebagai lembaga keuangan, pemberian kredit adalah kegiatan utamanya. Besarnya jumlah kredit yang diberikan akan membuat resiko kredit semakin besar, dan akan menentukan keuntungan bank. Jika bank tidak mampu menyalurkan kredit sementara dana yang terhimpun dari simpanan banyak maka akan mengakibatkan bank tersebut rugi". Dari penjelasan tersebut dapat dilihat bahwa pemberian kredit dapat menimbulkan resiko dan juga dapat mempengaruhi kemampuan bank untuk memperoleh pendapatan".

Kredit merupakan tulang punggung kegiatan dalam dunia perbankan, dengan demikian pemberian kredit merupakan kegiatan komersial utama yang sangat diandalkan untuk menghasilkan pendapatan (bunga) yang besar. Bila kita perhatikan neraca bank, akan terlihat bahwa sisi aktiva bank akan lebih besar didominasi oleh besranya jumlah kredit yang disalurkan. Demikian juga bila kita mengamati pendapatan bank, akan diketahui bahwa pandapatan terbesar bank adalah dari pendapatan bunga, komisi, dan provisi kredit.

Maka dapat disimpulkan bahwasanya yang harus diperlukan agar terus terjadi perkembangan dalam pemberian kredit dan tujuan kredit pun dapat tercapai sehingga memberikan keuntungan bagi bidang usaha PT Bank BTN itu sendiri, adalah dengan

berorientasi kepada pasar yang diarahkan pada keinginan dan kebutuhan masyarakat pengguna jasa perbankan dengan lebih menitik beratkan pada pemberian layanan yang lebih baik lagi dan unggul sehingga dapat meningkatkan *competitive advantage*.