# BAB II

# KAJIAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN

## 2.1 Kajian Pustaka

### 2.1.1 Tinjauan Umum Bank

Bank pada dasarnya adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberi jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang.

#### 2.1.1.1 Pengertian Bank

Bank merupakan 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. Pengertian Bank menurut. H. Malayu S.p Hsaibuan :

"Bank adalah lembaga keuangan berarti Bank adalah badan usaha yang kekayaan terutama dalam bentuk asset keuangan (Financial Assets) serta bermotivasi profit dan juga sosial, jadi bukan mencari keuntungan saja."

#### 2.1.1.2 Fungsi Bank

Rachmat Firdaus dalam bukunya yang berjudul "Manajemen Dana Bank" (2001 : 121) mengemukakan fungsi bank pada umumnya adalah sebagai berikut :

a. Sebagai badan perantara dalam perkreditan berfungsi sebagai penerima kredit atau berupa uang dana yang dipercayakan masyrakat seperti tabungan, giro dan deposito.

b. Sebagai badan yang memiliki kemampuan mengedarkan uang, baik uang giral maupun uang kartal.
c. Sebagai Intermedlary Finance yaitu pelantara dari pihak-pihak yang memiliki dana dengan pihak yang membutuhkan dana.

Dari uraian diatas maka dapat ditarik kesimpulan bahwa fungsi bank adalah penerima kredit berupa uang yang dipercayakan masyarakat dalam bentuk tabungan, giro dan deposito dan dapat mengedarkan uang giral maupun uang kartal serta bias menjadi pelanatara antara pihak yang memiliki dana dan pihak yang membtuhkannya.

### 2.1.1.3 Tujuan Bank

Untuk melenngkapi data penulis mengenai tujuan bank maka penulis mengambil referensi tujuan bank menurut Kasmir dalam bukunya yang berjudul "Manajemen Perbankan" (2000 : 11) bahwa :

"Menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak".

### 2.1.1.4 Jenis-Jenis Bank

1. Bank Sentral

Bank sentral adalah bank yang didirikan berdasarkan Undang-undang nomor 13 tahun 1968 yang memiliki tugas untuk mengatur peredaran uang, mengatur pengerahan dana-dana, mengatur perbankan, mengatur perkreditan, menjaga stabilitas mata uang, mengajukan pencetakan / penambahan mata uang

rupiah dan lain sebagainya. Bank sentral hanya ada satu sebagai pusat dari seluruh bank yang ada di Indonesia.

2. Bank Umum

Bank umum adalah lembaga keuangan uang menawarkan berbagai layanan produk dan jasa kepada masyarakat dengan fungsi seperti menghimpun dana secara langsung dari masyarakat dalam berbagai bentuk, memberi kredit pinjaman kepada masyarakat yang membutuhkan, jual beli valuta asing / valas, menjual jasa asuransi, jasa giro, jasa cek, menerima penitipan barang berharga, dan lain sebagainya.

3. Bank Perkreditan Rakyat / BPR

Bank perkreditan rakyat adalah bank penunjang yang memiliki keterbatasan wilayah operasional dan dana yang dimiliki dengan layanan yang terbatas pula seperti memberikan kridit pinjaman dengan jumlah yang terbatas, menerima simpanan masyarakat umum, menyediakan pembiayaan dengan prinsip bagi hasil, penempatan dana dalam sbi / sertifikat bank indonesia, deposito berjangka, sertifikat / surat berharga, tabungan, dan lain sebagainya.

### 2.1.2 Tinjauan Umum Tentang Memberikan Kintribusi Pada Profitabilitas

Dalam memberikan kontribusi pada profitabilitas, perusahaan sering dihadapkan pada situasi dimana tindakan meningkatkan efisiensi justru berakibat

pada pemborosan. Hal ini terjadi bilamana efisiensi dipandang bukan secara total atau menyeluruh melainkan bagian perbagian. Salah satu cara untuk meningkatkan efisiensi adalah menurunkan tingkat kerusakan produk untuk menambah output per satuan input.

Lembaga perbankan merupakan salah satu tulang punggung perekonomian suatu negara, karena memiliki fungsi intermediasi atau sebagai perantara antara pemilik modal (*fund supplier*) dengan pengguna dana (*funduser*). Di Indonesia, jumlah bank cukup banyak yaitu 240 buah bank sebelum dilikuidasi tahap pertama pada tahun 1999. Namun dengan belum berakhir krisis moneter yang melanda Indonesia semakin banyak bank yang bermasalah akibatnya bertambah banyak pula bank yang dilikuidasi. Salah satu permasalahan yang muncul adalah bank menghadapi *negative spread* yakni suku bunga tabungan lebih besar dari pada suku bunga pinjaman, hal ini menyebabkan bank sulit memperoleh keuntungan. Kondisi tersebut menyebabkan perbankan cenderung sangat lambat dalam menyalurkan kredit pada sektor riil. Sebagai gambaran, rasio total kredit terhadap penyaluran dana perbankan nasional (Rp.786,7 triliun) per April 2004 hanya mencapai 63%. Perbankan masih tertarik menyalurkan dana dalam Sertifikat Bank Indonesia (SBI) yang mencapai 15,3% dari total penyaluran dana. Sedangkan gambaran yang terjadi saat ini di tahun 2007 merupakan tahun yang berat bagi perbankan nasional (Info Bank, 2007). Akhir tahun 2007,bank nasional harus memenuhi target modal minimum Rp.80 miliar.

Penyaluran kredit perbankan masih dinilai lambat karena sektor riil tak kunjung membaik. Akibatnya, kredit dari perbankan pun banyak yang tidak

diambil (*undisbursed loan*). Hingga triwulan kedua 2007, total kredit belumdicairkan mencapai Rp.172 triliun atau 20% dari total kredit.

Belum berjalannya fungsi intermediasi dari perbankan juga mencerminkan rendahnya *Loan to Deposit Ratio* (LDR) yang berada sekitar 43,7% per Maret 2004 atau masih jauh dari posisi normal pada kisaran 85%-110% (Surat Edaran Bank Indonesia). Di samping itu, terdapat pengaruh kebijakan moneter yang mengatur mekanisme penyaluran dana. Hampir 36,2% sisi aktiva produktif perbankan masih didominasi obligasi rekap, maka apabila LDR hendak dinaikkan maka secara tidak langsung akan terjadi. Konversi dari obligasi rekap menjadi kredit. Hal ini tentu membutuhkan waktu dan bergantung banyak hal seperti kondisi pasar sekunder obligasi, faktor risiko, dan sebagainya. Faktor lain yang menyebabkan rendahnya LDR adalah rendahnya tingkat pencairan (*credit disbursement*) dibandingkan dengan fasilitas pinjaman yang telah disepakati (*credit approval*). Data moneter menunjukkan bahwa persetujuan kredit baru pada Maret 2004 meningkat 45,6% mencapai sekitar Rp.23,5 triliun. Sedangkan realisasi kredit baru tercatat turun 2,7% mencapai Rp.2,1 triliun. Berarti proporsi realisasi kredit baru menjadi lebih rendah mencapai 9,17%. Saat ini, bunga kredit perbankan sekitar 15%-16% (Infobank, 2007). BI sendiri memprediksi kredit perbankan dapat tumbuh sekitar 20%-22% hingga akhir tahun nanti. Sampai dengan Agustus 2007, terdapat peningkatan kredit 22,76% dari Rp.727,85 triliun periode yang sama tahun lalu menjadi Rp.893,49 triliun. Penilaian terhadap faktor profitabilitas atau rentabilitas (Peraturan Bank Indonesia No.6/10/PBI/2004) meliputi penilaian terhadap komponenkomponen pencapaian *Return on Assets*

(ROA), *Return on Equity* (ROE), *Net Interest Margin* (NIM) dan tingkat efisiensi bank. Kemudian penilaian dilakukan atas perkembangan laba operasional, diversifikasi pendapatan, penerapan prinsip akuntansi dalam pengakuan pendapatan dan biaya dan prospek laba operasional.

### 2.1.3 Tinjauan Umum Kredit

Kegiatan perkreditan merupakan rangkaian kegiatan utama Bank Umum. Hal ini didasarkan pada kenyataan bahwa kegiatan perkreditan merupakan aktivitas terbesar dalam suatu bank, selain itu juga pendapatan bank diperoleh sebagi akibat dari pemberian kredit kepada nasabah.

#### 2.1.3.1 Pengertian Kredit

Secara etimologi, kata kredit berasal dari bahasa latin yaitu "*credete*" yang berarti percaya, atau "*to believe*" atau "*to trus*". Jadi dasar pemikiran pemberian kredit pada dasarnya berlandaskan kepercayaan. Dilihat dari sudut pandang ekonomi, kredit diartikan sebagai penundaan pembayaran. Maksudnya pengertian pengembalian atas penerimaan uang atau suatu barang yang tidak dilakukan secara bersamaan pada saat penerimaannya, akan tetapi pengembaliannya dilakukan di masa yang akan datang.

Beberapa definisi kredit dari beberapa ahli adalah sebagai berikut :

Pengertian kredit menurut UU No.10 Tahun 1998 tentang perbankan yang dikutip oleh Totok Budisantoso dan Sigit Triandaru dalam bukunya Bank dan Lembaga Keuangan Lain yaitu:

> “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 untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga .” (2006:114)

Pengertian kredit menurut Komarudin Sastradipoera dalam bukunya Strategi Manajemen Bisnis Perbankan yaitu:

> ”Kredit merupakan penyediaan atau tagihan (yang disamakan dengan uang) berdasarkan kesepakatan minjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang dalam hal ini peminjam berkewajiban melunasi kewajibannya setelah jangka waktu tertentu dengan (biasanya) sejumlah bunga yang ditetapkan lebih dahulu.” (2004:151)

### 2.1.3.2 Tujuan Kredit

Kredit dapat dibedakan menurut tujuannya, yaitu :

a. Kredit Konsumtif

   Yaitu kredit yang diberikan oleh bank untuk memenuhi kebutuhan debitur yang bersifat konsumtif. Oleh karena itu, kredit ini bagi debitur tidak digunakan sebagai modal kerja untuk membeli barang atau kebutuhan lainnya.

b. Kredit Komersil

   Yaitu kredit yang diberikan untuk memperlancar kegiatan usaha nasabah dibidang perdagangan. Kredit komersil ini meliputi kredit untuk usaha pertokoan, kredit ekspor dan sebagainya.

c. Kredit Produktif

   Yaitu kredit yang diberikan oleh bank dalam rangka membiayai kebutuhan modal kerja debitur sehinggga dapat memperlancar produksi.

### 2.1.3.3 Fungsi Kredit

Bank dalam perekonomian masyarakat memegang peranan yang sangat penting dalam membantu pemerintah untuk mencapai kesejahteraan. Fungsi kredit secara garis besar yaitu sebagai berikut :

1. Kredit dapat memajukan arus tukar menukar barang dan jasa.
2. Kredit dapat mengaktifkan alat pembayaran yang *idle* (tidak lancar).
3. Kredit dapat mengaktifkan dan meningkatkan manfaat/ kegunaan potensi ekonomi yang ada.

### 2.1.4 Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Menurut Hardjono (2008:25) "KPR atau Kredit Pemilikan Rumah merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah atau renovasi rumah".

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

1. KPR Subsidi

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

2. KPR Non Subsidi

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

### 2.1.5 Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Multi Griya

KPR Multi Griya adalah sebuah produk KPR dari bank BJB yang diberikan kepada Pegawai Aktif, Anggota TNI / Polri, Profesional, Wiraswasta untuk keperluan pembelian rumah, pembangunan rumah, dan renovasi dengan syarat yang mudah dan ringan.

#### 2.1.5.1 Pengertian Kredit Prmilikan Rumah (KPR) Multi Griya

. KPR Multi Griya Bank Jabar Banten adalah kredit yang diberikan kepada masyarakat untuk membeli, membangun, atau merenovasi (termasuk ruko, rukan, rusun, apartemen dan sejenisnya), yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon debitur.

Ketentuan umum KPR Multi Griya Bank Jabar Banten telah tercantum di dalam SOP Bank Jabar Banten, dimana divisi kredit konsumtif dan program harus mengikuti ketentuan SOP tersebut. Ketentuan tersebut adalah:

a). Jenis-jenis KPR Multi Griya Bank Jabar Banten

b). Maksimum Plafon

c). Tujuan Penggunaan

d). Jangka Waktu.

e). Tingkat Suku Bunga dan Sistem Perhitungan Bunga

f). Biaya-biaya yang dibebankan kepada calon debitur

g). Angsuran Kredit

h). Penghasilan Calon Debitur

i). Agunan dan Pengikatan

j). Asuransi

k). Persyaratan tanah dan atau bangunan/rumah yang akan dibiayai dengan KPR Multi Griya Bank Jabar Banten

l). Analisa Kredit

m). Persetujuan Kredit

### 2.1.5.2 Tujuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Multi Griya

Penggunaan KPR Multi Griya Bank Jabar Banten adalah untuk keperluan sebagai berikut:

a). Membeli rumah tinggal, rumah susun, ruko, rukan, apartemen, kondominium, rumah peristirahatan/vila dan sejenisnya.

b). Membangun rumah tinggal, ruko, rukan, rumah peristirahatan/vila dan sejenisnya yang berlokasi di *real estate* (status pengembang tidak

diwajibkan sebagai anggota asosiasi pengembang), kavling pemerintah/swasta atau lokasi lainnya.

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

### 2.1.5.3 Tingkat Suku Bunga dan Sistem Perhitungan Bunga

a). Sistem perhitungan bunga KPR Multi Griya Bank Jabar Banten diatur dengan ketentuan tersendiri.

b). Penetapan tingkat suku bunga KPR Multi Griya Bank Jabar Banten diatur dengan ketentuan tersendiri untuk penggunaan:

- Pembelian rumah melalui pengembang
- Pembelian rumah tidak melalui pengembang
- Pembangunan rumah
- Renovasi rumah

### 2.1.5.4 Jangka Waktu

Jangka waktu KPR Multi Griya Bank Jabar Banten ditetapkan berdasarkan status pemohon dan penggunaan KPR dengan pemisahan sebagai berikut:

**Tabel 2.1**

**Tabel jangka waktu KPR Multi Griya Bank Jabar Banten**

| No | Status Pemohon | Jenis Penggunaan | Maks. Jangka Waktu |
|---|---|---|---|
| A.<br>B.<br><br><br>C. | Pegawai Negeri Sipil<br>Pegawai BHMN/BUMN/ BUMD<br><br>Anggota TNI Polri | Membeli & Membangun Rumah | 15 Tahun |
| | | Merenovasi Rumah | 10 Tahun |
| D.<br><br>E.<br><br><br>F.<br>G.<br>H.<br>I. | Pegawai Perusahaan Multinasional (PMN)<br>Pegawai Perusahaan Swasta Dalam Negeri<br>Perusahaan Swasta Asing<br>Profesional<br>Wiraswasta<br>Pensiunan | Membeli & Membangun Rumah | 10 Tahun |
| | | Membangun & Merenovasi Rumah | 10 Tahun |

**(Sumber: Data Perusahaan)**

## 2.2 Profitabilitas

### 2.2.1 Pengertian Profitabilitas

Menurut Amin Widjaja Tunggal (1994:157) menjelaskan bahwa:

"Profitabilitas merupakan kemampuan perusahaan untuk mendapatkan keuntungan setiap rupiah yang ditanamkan dalam perusahaan".

Di dalam buku manajemen dana bank (1994:33) yang dikeluarkan oleh bank Indonesia cabang bandung disebutkan bahwa profitabilitas adalah:

"tingkat kemampuan manajemen bank dalam menciptakan laba".

Menurut M. Hanafi dan abdul halim (1996:183),

"Profitabilitas merupakan rasio yang mengukur kemampuan perusahaan menghasilkan keuntungan pada tingkat penjualan, asset dan modal saham tertentu".

Sebagaimana diketahui dana-dana yang ditanamkan kedalam keseluruhan aktiva berasal baik dari modal sendiri maupun yang berasal dari modal pihak ketiga, sehingga dituntut kemampuan manajemen bank dalam menciptakan laba yang merupakan sumber dana bagi pembayaran biaya bunga dan sisanya harus dapat memuaskan para pemilik bank. Bagi para pemilik bank/pemegang saham dari bank yang bersangkutan adalah sangat penting untuk mengukur seberapa besar kemampuan manajemen dalam mengelola modal yang sudah tersedia untuk mendapatkan laba bersih (net income).

Penulis berkesimpulan bahwa profitabilitas itu merupakan bagaimana cara dan kemampuan sebuah perusahaan untuk memperoleh keuntungan sekecil apapun dari modal yang telah dikelola manajemen melalui penjualan produk yang telah dihasilkan dari dana atau modal yang telah diinvestasikan oleh pemilik

### 2.2.2 Faktor Yang Mempengaruhi Profitabilitas

Oleh Imam Budi Sarjito pada Overview Perbankan (2005:1) dijelaskan bahwa:

"untuk profitabilitas, prkembangan kinerja di tunjukkan oleh *net interest income* (NII), *net interest margin* (NIM), *Return n Asset* (ROA)

### 2.2.3 Hubungan KPR Multigriya dengan Profitabilitas

Bank BJB ialah sebuah perusahaan pada bidang lembaga keuangan perbankan. Pada sebuah perusahaan baik itu lembaga keuangan atau lainya memiliki produk seperti barang maupun jasa yang dihasilkan dan dijual. Bank BJB dalam hal ini mengeluarkan produk Kredit KPR Multi Griya di samping produk-produk lainya. Seperti perusahaan pada umumnya, setiap produk yang dijual tentunya akan menghasilkan laba atau pendapatan dari produk tersebut.

## 2.3 Kerangka Pemikiran

Dalam bidang perekonomian dan dunia bisnis peran perbankan telah menjadi satu mata rantai yang bersimbiosis dengan pelaku industri bisnis yang lainnya, karena secara umum kegiatan perbankan meliputi: (a) menghimpun dana dari masyarakat (*Funding*), (b) menyalurkan dana ke masyarakat/industri (*Lending*), (c) memberi jasa-jasa perbankan lainnya ke masyarakat/industri (*Service*).

Salah satu sumber keuntungan/pendapatan yang diperoleh antara pendapatan dari sektor *lending*, dibandingkan dengan sektor *funding*. Selisih margin ini diperoleh dari suku bunga yang dibebankan pada kedua sector tersebut. Dana yang diperoleh berasal dari modal sendiri maupun modal asing akan dikumpulkan dalam *pool of funds* yang kemudian disalurkan lagi ke berbagai bidang seperti:

1. Investasi Primer adalah investasi yang dilakukan kepada sarana dan prasarana bank, seperti untuk pembelian gedung dan berbagai peralatan kantor.

2. Investasi Sekunder adalah penyaluran kredit kepada debitur.

3. *Primary Reserve* adalah cadangan-cadangan berupa uang tunai di brankas dan saldo di rekening giro Bank Indonesia.

4. *Secondary Reserve* adalah cadangan-cadangan yang dilakukan pada surat berharga seperti Sertifikat Bank Indonesia.

Hasil dari berbagai investasi tersebut pada akhirnya akan dikembalikan sebagai pendapatan perusahaan. Akan tetapi proses *lending* tidak dapat berjalan apabila pendanaannya pun (*funding*) tidak berjalan lancer sebagaimana mestinya. Maka sebuah bank harus memberdayakan kekuatan pemasarannya dalam upaya memperoleh dana dari pihak ketiga/masyarakat.

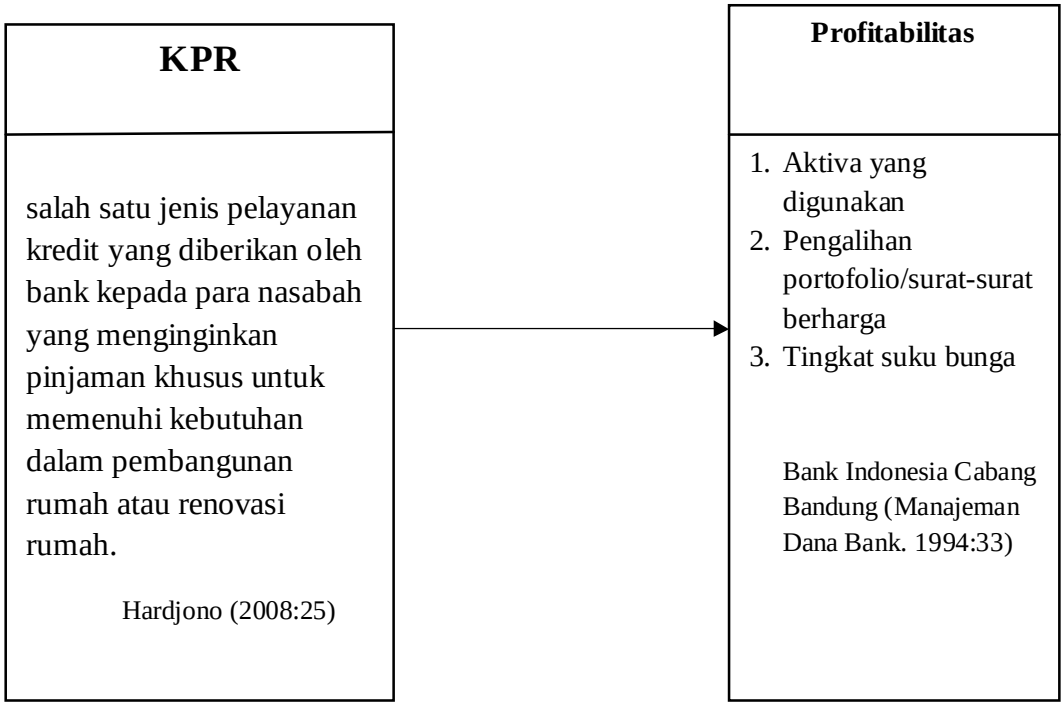
KPR Multi Griya adalah sebuah produk KPR dari bank BJB yang diberikan kepada Pegawai Aktif, Anggota TNI / Polri, Profesional, Wiraswasta untuk keperluan pembelian rumah, pembangunan rumah, dan renovasi dengan syarat yang mudah dan ringan..

Pengertian profitabilitas menurut Amin widjaja tunggal (1994:157) adalah "profitabilitas merupakan kemampuan perusahaan untuk mendapatkan keuntungan setiap rupiah yang ditanamkan dalam perusahaan".

Di dalam buku manajemen dana bank (1994:33) yang dikeluarkan oleh bank Indonesia cabang Bandung disebutkan bahwa profitabilitas adalah: "tingkat kemampuan manajemen bank dalam menciptakan laba".

Dari definisi di atas dapat diketahui bahwa kegiatan usaha yang dilakukan oleh bank BJB seperti KPR Multi Griya terkait erat dengan bagaimana perkembangan keuntungan atau profitabilitas yang akan di peroleh.

Berdasarkan kerangka pemikiran di atas maka dapat disusun suatu bagan kerangka pemikiran sebagai berikut:




**Gambar 2.1**

**Analisis Kredit KPR dalam memberikan kontribusi pada profitabilitas**