

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Pengertian Bank

Ada anggapan bahwa bank merupakan nyawa untuk menggerakkan roda perekonomian suatu negara. Anggapan ini tentunya tidak salah, karena fungsi bank sebagai lembaga keuangan sangatlah vital, misalnya dalam hal menciptakan uang, mengedarkan uang, tempat mengamankan uang, menyediakan uang untuk menunjang kegiatan usaha, serta tempat melakukan investasi dan jasa keuangan lainnya.

Menurut undang-undang no. 7 tahun 1992 sebagaimana telah diubah menjadi Undang-undang no. 10 Tahun 1998 tentang perbankan Indonesia, pasal 1 (1) yaitu Bank adalah suatu badan usaha yang menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Pada dasarnya, bank adalah lembaga perantara antara sektor yang kelebihan dana dan lembaga yang kekurangan dana. Bank menerima simpanan dana dari pihak-pihak yang kelebihan dana, misalnya dalam bentuk simpanan giro, tabungan atau deposito dan menyalurkan kepada pihak-pihak yang memerlukan dana dalam bentuk pinjaman atau kredit. Jika dana ditempatkan di bank, maka penyimpan akan menerima tingkat pengembalian tertentu dari bank sebagai imbalan, yang istilahnya adalah bunga (interest). Pada sisi lain, pihak yang menggunakan dana dari bank harus membayar bunga kepada bank. Laba bank yang diperoleh dari selisih bunga

yang diterima dari pemberian kredit dengan bunga yang dikeluarkan untuk para deposan dan penabung.

Berdasarkan definisi-definisi diatas, maka dapat disimpulkan bahwa bank merupakan lembaga keuangan yang kegiatannya adakah menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan yaitu giro, tabungan, deposito berjangka dan lain-lain serta menyalurkan dana yang telah terkumpul tersebut kembali kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman (kredit), baik untuk kehiatan usaha produktif maupun konsumtif. Selain itu, bank juga menawarkan jasa-jasa bank seperti pengiriman uang (transfer), penagihan surat-surat berharga yang berasal dari dalam kota (kliring), penagihan surat-surat bderharga yang berasal dari luar negeri, Letter of Credit (L/C), Safe Deposit Box, Bank Garansi, Bank Notes, Travellers Cheque dan jasa lainnya.

2.2 Fungsi, Tujuan dan Jenis Bank

2.2.1 Fungsi Bank

Fungsi Bank menurut UU No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang perbankan adalah sebagai penghimpun dana dan penyalur kemasyarakat. Selain itu, sebagai lembaga keuangan bank memiliki beberapa fungsi pokok.

Adapun fungsi pokok bank adalah sebagai berikut:

1. Sebagai lembaga yang menghimpun dana masyarakat yang mengganggu atau lebih.

2. Selain itu bank juga memberikan jasa-jasa lainnya sesuai dengan nasabahnya.
3. Sebagai lembaga yang menyediakan mekanisme dan alat pembayaran lebih efisien dalam kegiatan ekonomi.
4. Menyediakan fasilitas untuk perdagangan nasional.
5. Menyediakan jasa-jasa pengolahan dana dan perwalian amanat kepada individu dan perusahaan.
6. Memberikan pelayanan penyimpanan untuk barang-barang berharga.
7. Menawarkan jasa-jasa keuangan lainnya, misalnya kartu kredit, travelers check, transfer dan sebagainya.
8. Pemberi informasi dan pengetahuan.

Disini dimasukkan fungsi baru sebagai pemberi informasi dan pengetahuan, yaitu kemampuan bank untuk melaksanakan tugas sebagai analisis ekonomi untuk kepentingan nasabah. Hal ini memang sangat diperlukan oleh nasabah untuk memperluas usaha yang memerlukan bantuan kredit dari bank. Fungsi pemberi jaminan mempersyaratkan agar bank secara moral dan yuridis dapat menjamin keamanan dana yang dipercayakan kepadanya. Adapun fungsi likuiditas mengandung arti bahwa bank mampu mengembalikan dana nasabahnya pada saat diperlukan atau ketika jatuh tempo. Dengan demikian nasabah tidak akan ragu-ragu menempatkan dananya di bank yang bersangkutan.

2.2.2 Tujuan Bank

Berdasarkan undang-undang Republik Indonesia nomor 10 tahun 2000 tentang perubahan undang-undang No. 7 tahun 1992 tentang perbankan disebutkan bahwa tujuan utama bank adalah menunjang pelaksanaan pembayaran nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.

Dalam kehidupan modern sekarang ini, peranan perbankan dalam memajukan perekonomian suatu negara sangatlah besar. Hampir semua sektor perekonomian dalam lalu lintas pembayarannya berhubungan dengan bank.

Peranan lembaga keuangan terutama bank dalam mencapai tujuan pembangunan nasional perlu adanya pengawasan, kehati-hatian dan pembinaan agar dana yang dihimpun dari masyarakat dapat dialokasikan dengan baik.

2.2.3 Jenis Bank

Menurut Kasmir (2008 : 20) jenis-jenis bank bermacam-macam tergantung pada cara penggolongannya yaitu berdasarkan hal-hal sebagai berikut:

1. Jenis Bank Berdasarkan Fungsinya

Berdasarkan pasal 5 UU No. 10 Tahun 1998 tentang perbankan, terdapat dua jenis bank, yaitu:

a. Bank Umum

Yaitu Bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

b. Bank Perkreditan Rakyat

Yaitu Bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

2. Jenis Bank Berdasarkan Kepemilikannya

a. Bank Milik Pemerintah

Yaitu Bank umum yang secara mayoritas sahamnya dimiliki oleh pemerintah, sehingga Bank dimiliki oleh pemerintah.

b. Bank Milik Swasta Nasional

Yaitu Bank yang berbadan hukum Indonesia, yang sebagian atau seluruh modalnya dimiliki oleh warga negara Indonesia atau berbadan hukum Indonesia.

c. Bank Milik Asing (cabang atau perwakilan)

Yaitu cabang dari Bank yang ada di luar negeri, baik milik swasta asing maupun pemerintah asing dan kepemilikannya dimiliki oleh pihak luar negeri.

d. Bank Milik Campuran

Yaitu Bank yang sahamnya dimiliki oleh pihak asing dan pihak swasta nasional, serta kepemilikannya mayoritas dipegang oleh warga Indonesia.

3. Jenis Bank berdasarkan pembayaran bunga atau pembagian hasil usaha:

a. Bank Konvensional

Yaitu badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

b. Bank Berdasarkan Prinsip Syariah

Lembaga keuangan yang usaha pokoknya adalah memberikan kredit dan jasa lain dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang beroperasi disesuaikan dengan prinsip syariah.

2.3 Pengertian Kredit

Kata kredit berasal dari bahasa Yunani *credere*, yang berarti kepercayaan. Dengan demikian istilah kredit memiliki arti khusus, yaitu meminjamkan uang (penundaan pembayaran). Menurut Undang-undang nomor 7 Tahun 1992 tentang pokok-pokok perbankan kredit adalah:

“Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga imbalan atau pembagian hasil keuntungan”.

Pengertian kredit yang lain adalah suatu penyertaan uang atau tagihan atau dapat juga barang yang menimbulkan tagihan tersebut pada pihak lain. Atau juga

memberi pinjaman pada orang lain dengan harapan akan memperoleh suatu tambahan nilai dari pokok pinjaman tersebut yaitu berupa bunga sebagai pendapatan bagi pihak yang bersangkutan.

Dari pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa kredit atau pembiayaan dapat berupa uang atau tagihan yang nilainya diukur dengan uang. Contoh berbentuk tagihan (kredit barang), misalnya bank membiayai kredit untuk pembelian mobil. Kredit ini berarti nasabah tidak memperoleh uang tetapi mobil, karena bank membayar langsung ke developer dan nasabah hanya membayar cicilannya tersebut setiap bulan. Kemudian adanya kesepakatan antara bank dengan penerima kredit, bahwa mereka sepakat sesuai dengan perjanjian yang telah dibuatnya. Dalam perjanjian kredit tercakup hak dan kewajiban masing-masing pihak, termasuk jangka waktu serta bunga yang ditetapkan bersama.

2.4 Unsur Kredit

Menurut Kasmir (2002:103) unsur-unsur kredit yang terkait dalam pemberian suatu fasilitas kredit adalah sebagai berikut:

1. Kepercayaan

Adalah suatu keyakinan pemberian kredit bahwa kredit yang diberikan benar-benar diterimanya kembali di masa yang akan datang.

2. Kesepakatan

Disamping unsur percaya di dalam kredit juga mengandung unsur kesepakatan antara pemberi kredit dengan penerima kredit. Kesepakatan ini

ditentukan dalam suatu perjanjian kredit dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajiban masing-masing.

3. Tingkat Resiko

Adalah tingkat resiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian kredit dengan pengembalian kredit beserta bunganya, dimana semakin panjang jangka waktu kredit maka semakin besar pula resiko yang dihadapi oleh pemberi kredit dan sebaliknya.

4. Jangka Waktu

Adalah suatu waktu yang memisahkan antara pemberian kredit dengan pengembalian kredit beserta bunganya.

5. Balas Jasa

Adalah keuntungan atas pemberian suatu kredit atau jasa yang biasa kita kenal dengan nama bunga (interest).

2.5 Tujuan dan Fungsi Kredit

Perencanaan yang matang dan melalui suatu analisis dan penelitian yang cermat dapat digunakan untuk mencegah terjadinya kerugian bagi bank adalah merupakan tujuan dasar dari kredit. Menurut Kasmir (2005:96) tujuan utama dalam pemberian suatu kredit antara lain, yaitu:

a. 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.

b. Membantu usaha nasabah

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

c. Membantu pemerintah

Bagi pemerintah semakin banyak kredit yang disalurkan oleh pihak perbankan, maka semakin baik, mengingat semakin banyak kredit berarti adanya peningkatan pembangunan di berbagai sektor.

Kemudian disamping tujuan di atas suatu fasilitas kredit memiliki fungsi sebagai berikut:

1. Untuk meningkatkan daya guna uang

Dengan adanya kredit dapat meningkatkan daya guna uang, maksudnya jika uang hanya disimpan saja tidak akan menghasilkan sesuatu yang berguna. Dengan diberikannya kredit uang tersebut menjadi berguna untuk menghasilkan barang dan jasa oleh si penerima bank.

2. Untuk meningkatkan peredaran lalu lintas uang

Dalam hal ini uang yang diberikan atau disalurkan akan beredar dari satu wilayah ke wilayah lainnya, sehingga suatu daerah yang kekurangan uang dengan

memperoleh kredit maka daerah tersebut akan memperoleh tambahan uang dari daerah lain.

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 satu 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. Untuk meningkatkan pemerataan pendapatan

Semakin banyak kredit yang diberikan maka 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.

6. 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 di bidang lainnya.

7. Sebagai Alat Stabilitas Ekonomi

Dengan memberikan kredit dapat dikatakan sebagai stabilitas ekonomi karena dengan adanya kredit yang diberikan akan menambah jumlah barang yang

diperlukan oleh masyarakat. Kemudian dapat pula kredit membantu dalam mengeksport barang dari dalam negeri ke luar negeri sehingga meningkatkan devisa negara.

8. Untuk meningkatkan kegairahan berusaha

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

2.6 Manfaat Kredit

Menurut pendapat Ismail (2011:97) manfaat kredit dapat digolongkan sebagai berikut:

1. Manfaat kredit bagi bank

- a) Kredit yang diberikan bank kepada nasabah akan mendapat balas jasa berupa bunga.
- b) Pendapatan bunga bank berpengaruh pada peningkatan profitabilitas bank.
- c) Pemberian kredit kepada nasabah secara sinergi akan memasarkan produk lain seperti produk dana dan jasa.
- d) Kegiatan kredit dapat mendorong peningkatan kemampuan pegawai untuk lebih memahami secara perinci aktivitas usaha para debitur di berbagai sektor usaha.

2. Manfaat kredit bagi debitur

- a) Meningkatkan usaha bank.

- b) Biaya kredit bank (provisi dan administrasi) pada umumnya murah.
- c) Bank menawarkan berbagai jenis kredit sehingga debitur dapat memilih jenis kredit sesuai dengan tujuan penggunaannya.
- d) Bank juga memberikan fasilitas lainnya kepada debitur, sehingga debitur dapat menikmati fasilitas lainnya yang ditawarkan oleh bank.
- e) Jangka waktu kredit disesuaikan dengan kebutuhan dan kemampuan debitur dalam membayar kembali kredit tersebut, sehingga debitur dapat mengestimasi keuangannya dengan tepat.

3. Manfaat kredit bagi pemerintah

- a) Kredit dapat digunakan sebagai alat untuk mendorong pertumbuhan ekonomi.
- b) Kredit dapat digunakan sebagai alat pengendali moneter.
- c) Kredit dapat menciptakan lapangan kerja dan meningkatkan pendapatan masyarakat.
- d) Secara tidak langsung kredit bank dapat meningkatkan pendapatan Negara, yaitu pendapatan pajak.

4. Manfaat kredit bagi masyarakat luas

- a) Mengurangi tingkat pengangguran.
- b) Melibatkan masyarakat yang memiliki profesi tertentu, misalnya akuntan, notaries, appraisal independen, dan asuransi.
- c) Penyimpan dana akan mendapat bunga lebih tinggi dari bank apabila bank dapat meningkatkan keuntungannya.

- d) Memberikan rasa aman bagi masyarakat yang menggunakan pelayanan jasa perbankan misalnya letter of credit, bank garansi, transfer, kliring, inkaso, dan layanan jasa lainnya.

2.7 Jenis-Jenis Kredit

. Menurut Ismail (2010 : 99) kredit dapat dibedakan menjadi beberapa jenis antara lain:

1. Kredit dilihat dari tujuan penggunaan

a. Kredit Modal Kerja

Merupakan kredit yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan modal kerja yang biasanya habis dalam satu siklus usaha.

b. Kredit Investasi

Merupakan kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur untuk pengadaan barang-barang modal (aktiva tetap) yang mempunyai nilai ekonomis lebih dari satu tahun.

c. Kredit Konsumtif

Merupakan kredit yang diberikan kepada nasabah untuk membeli barang dan jasa untuk keperluan pribadi dan untuk digunakan keperluan usaha.

2. Kredit dilihat dari jangka waktunya

a. Kredit Jangka Pendek

Merupakan kredit yang diberikan dengan jangka waktu maksimal satu tahun. Kredit ini biasanya diberikan oleh bank untuk membiayai modal kerja perusahaan yang mempunyai siklus usaha dalam satu tahun.

b. Kredit Jangka Menengah

Merupakan kredit yang diberikan dengan jangka waktu antara satu tahun sampai dengan tiga tahun. Kredit ini dapat diberikan untuk ketiga jenis kredit yaitu kredit modal kerja, investasi dan konsumtif.

c. Kredit Jangka Panjang

Merupakan yang jangka waktunya lebih dari tiga tahun. Kredit ini diberikan untuk kredit investasi, misalnya untuk pembelian gedung, pembangunan proyek, pengadaan mesin dan peralatan.

3. Kredit dilihat dari segi jaminan

a. Kredit dengan Jaminan

Merupakan kredit yang didukung dengan jaminan (agunan).

b. Kredit Tanpa Jaminan

Merupakan kredit yang diberikan kepada debitur tanpa didukung adanya jaminan. Kredit tersebut diberikan berdasarkan dasar kepercayaan yang diberikan oleh bank kepada debitur. Kredit tanpa jaminan ini memiliki resiko sangat tinggi karena tidak adanya pengamanan yang dimiliki oleh bank apabila debitur mengalami wanprestasi.

2.8 Jaminan Kredit

Jaminan kredit adalah merupakan alat yang digunakan untuk melindungi uang yang dikucurkan lewat kredit dari resiko kerugian, sehingga nasabah yang diberi kucuran dana akan sungguh-sungguh untuk mengembalikan kredit yang diberikan oleh debitur. Menurut Kasmir (2005:102) jaminan yang dapat dijadikan jaminan oleh calon debitur adalah sebagai berikut:

1. Dengan jaminan
 - a. Jaminan benda berwujud yaitu barang-barang yang dapat dijadikan jaminan seperti:
 - a) Tanah
 - b) Bangunan
 - c) Kendaraan bermotor
 - d) Mesin-mesin atau peralatan
 - e) Barang dagangan
 - f) Tanaman/kebun/sawah
 - g) Dan lainnya
 - b. Benda jaminan tidak berwujud yaitu benda-benda yang merupakan surat-surat yang dijadikan jamina seperti:
 - a) Sertifikat saham
 - b) Sertifikat obligasi
 - c) Sertifikat tanah
 - d) Sertifikat deposito

- e) Rekening tabungan yang dibekukan
 - f) Rekening giro yang dibekukan
 - g) Promes
 - h) Wesel
 - i) 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 risikonya.

2. Tanpa jaminan

Kredit tanpa jaminan maksudnya adalah bahwa kredit yang diberikan bukan dengan jaminan barang tertentu. Biasanya diberikan untuk perusahaan yang memang benar-benar bonafid 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.

2.9 Analisa Kredit

Pemberian kredit juga harus memperhatikan kriteria dari pihak-pihak yang terkait dengan bank maupun debitur atau kelompok debitur tertentu sesuai dengan ketentuan dari Bank Indonesia. Hal ini berkaitan dengan kebijakan bank Indonesia mengenai Batas Maksimum Pemberian Kredit (BMPK).

Sebagaimana bank merupakan lembaga keuangan yang fungsinya sebagai penghimpun dan penyalur dana dari dan kepada masyarakat, dilarang untuk menerima dana dan menyalurkan dana dalam bentuk kredit untuk kegiatan yang melanggar hukum. Bank juga dilarang keras untuk memberikan kredit untuk perjudian, spekulasi, dan sektor-sektor ekonomi dan debitur-debitur yang tidak prospektif karena bisa mengakibatkan kerugian pada bank tersebut dan yang lebih parah lagi adalah bank tersebut bisa ditutup karena didakwa telah mendukung kegiatan-kegiatan yang melanggar hukum.

Untuk mencegah kemungkinan-kemungkinan seperti yang telah disebutkan di atas maka bank harus melakukan penilaian-penilaian terhadap nasabah atau debitur yang mengajukan kredit sebelum kredit tersebut dicairkan. Selain usaha apa yang akan dikerjakan oleh calon debitur, keyakinan atas kemampuan debitur untuk melunasi seluruh kewajibannya juga merupakan faktor yang sangat penting untuk diperhatikan oleh bank. Maka, sebelum pemberian kredit dilakukan, bank perlu melakukan penilaian terhadap watak, kemampuan, modal, agungannya, dan prospek usaha dari debitur yang dituangkan dalam penilaian. Penilaian tersebut biasa disebut dengan konsep 6 C. Menurut Jopie Jusuf (2007:194) konsep 6 C sebagai berikut:

1. Character (watak)

Yaitu harus mencari tahu sifat-sifat dari calon debitur. Hal ini terutama berhubungan dengan kemauan dari calon debitur untuk memenuhi kewajiban kreditnya. Bank selalu ingin kredit yang disalurkan kembali (dilunasi) tepat waktu. Untuk itu bank akan berusaha menyalurkan kredit hanya kepada debitur

yang memiliki komitmen yang tinggi terhadap persetujuan yang dibuat. Tanpa itikat baik dari debitur, lebih baik kredit tidak diberikan.

2. Capacity (kapasitas)

Pada analisis ini bank berusaha mengetahui kemampuan manajemen calon debitur mengoperasikan perusahaannya sehingga dapat memenuhi segala kewajiban kredit secara rutin dan tepat waktu. Kapasitas ini menunjukkan kemampuan nyata dari perusahaan untuk merealisasikan rencana yang telah dibuatnya.

Sebagian aspek ini dapat dibaca dari laporan keuangan. Misalnya kondisi likuiditas (kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka pendeknya atau kewajiban jangka panjang yang jatuh tempo), rentabilitas (kemampuan perusahaan untuk mencapai laba dari hasil operasinya), dan aspek keuangan lain yang merupakan refleksi kemampuan manajemen.

3. Capital (modal)

Analisis aspek capital ini meliputi struktur modal disetor, cadangan-cadangan dan laba ditahan dalam struktur keuangan perusahaan. Besanya modal sendiri ini menunjukkan tingkat risiko yang ikut dipikul oleh debitur dalam pembiayaan suatu proyek.

4. Condition (kondisi)

Analisis terhadap aspek ini meliputi analisis terhadap variable makro yang melingkupi perusahaan, baik variable regional, nasional, maupun internasional. Variabel yang diperhatikan adalah seluruh aspek eksternal yang dapat mempengaruhi kemampuan calon debitur memperoleh penghasilan. Misalnya variable ekonomi, kondisi politik, perundang-undangan, dan lainnya.

5. Collateral (jaminan)

Penilaian ini meliputi penilaian terhadap jaminan yang diberikan debitur sebagai pengaman kredit. Penilaian tersebut meliputi kecenderungan nilai jaminan di masa depan, tingkat kemudahan mengkonversikannya menjadi uang tunai (marketability), dan lain-lain.

6. Constraint (keterbatasan)

Constraint adalah batasan dan hambatan yang tidak memungkinkan suatu bisnis untuk dilaksanakan pada tempat tertentu, misalnya pendirian suatu usaha pompa bensin yang di sekitarnya terdapat banyak bengkel las atau pembakaran batu bara.