

BAB II

LANDASAN TEORI

1.1 Bank

2.1.1 Definisi Bank

Di Indonesia terdapat lembaga-lembaga keuangan yang mengurus keuangan masyarakat yaitu lembaga keuangan bank dan lembaga keuangan non bank. Kasmir (2005:9) mendefinisikan lembaga keuangan sebagai berikut:

Semua perusahaan yang berada di bidang keuangan yang di mana suatu kegiatannya, ataukah hanya menghimpun dana atau hanya untuk menyalurkan dana atau mungkin kedua-duanya.

Menurut UU No. 10 tahun 1998 tentang perbankan pasal 1 ayat 2 adalah :

“Badan usaha yang menghimpun dana dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup orang banyak.”

Sedangkan untuk keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 792 tahun 1990 tentang lembaga keuangan, lembaga keuangan diberi batasan sebagai semua badan yang kegiatannya di bidang keuangan, melakukan penghimpunan dan penyaluran dana kepada masyarakat terutama guna membiayai investasi perusahaan. Meskipun dalam peraturan tersebut lembaga keuangan diutamakan untuk melakukan pembiayaan investasi perusahaan.

Lembaga keuangan non bank memiliki fungsi yang hampir sama dengan lembaga keuangan bank. Antara kedua lembaga tersebut memiliki perbedaan yang dapat digambarkan melalui tabel berikut ini:

Tabel 2.1

Perbedaan Lembaga Keuangan Bank dan Non Bank

Kegiatan	Lembaga Keuangan	
	Bank	Non Bank
Penghimpunan Dana	<ol style="list-style-type: none"> 1. Secara langsung berupa simpanan dana masyarakat (giro, tabungan, deposito, dll) 2. Secara tidak langsung dari masyarakat (kertas berharga, penyertaan, pinjaman/kredit dari lembaga lain) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Hanya secara langsung berasal dari masyarakat (terutama melalui kertas berharga, dan bisa juga dari pernyataan, pinjaman/kredit dari lembaga lain)
Penyaluran Dana	<ol style="list-style-type: none"> 1. Untuk tujuan modal kerja, investasi, dan konsumsi. 2. Kepada badan usaha dan individu. 3. Untuk jangka pendek, menengah, dan panjang. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Terutama untuk tujuan investasi 2. Terutama kepada badan usaha 3. Terutama untuk jangka menengah dan panjang

Dalam kenyataannya, kegiatan pembiayaan lembaga keuangan dapat diperuntukan untuk investasi perusahaan, kegiatan konsumsi, serta kegiatan distribusi barang dan jasa. Secara umum lembaga keuangan dapat dikelompokkan menjadi dua bentuk, yaitu lembaga keuangan bank dan lembaga keuangan non bank. Mengingat kegiatan utama dari lembaga keuangan adalah menghimpun dana dan meyalurkan dana.

2.1.2 Fungsi Bank

Fungsi bank secara umum adalah *financial intermediary* yaitu menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit. Fungsi bank secara spesifik adalah sebagai: *agent of trust, agent of service, agent of development*.

a. *Agent of Trust*

Kegiatan yang dilakukan dalam menghimpun dana ataupun penyaluran dana kepada masyarakat didasarkan kepada “kepercayaan” atau dalam istilah asingnya adalah *trust*. Masyarakat akan memiliki ketertarikan untuk investasi ataupun menabung dalam suatu bank apabila terdapat unsur *trust*.

Masyarakat percaya bahwa bank dapat mengelola penuh uang yang telah diinvestasikan dan tidak disalahgunakan. Ketika masyarakat membutuhkan dana untuk diambil, bank mampu menyediakan dana yang masyarakat minta. Dalam penyaluran dana, bank memberikan pinjaman atau kredit kepada masyarakat juga dengan unsur *trust*. Pihak bank akan menyalurkan kredit kepada nasabah yang dapat dipercaya. Nasabah tersebut telah diteliti dengan seksama oleh pihak bank apakah layak mendapatkan kredit atau tidak. Penelitian nasabah dilihat dari kemampuan bayar pada saat jatuh tempo, agunan, dan nasabah memiliki niat baik untuk mengembalikan pinjaman dan kewajiban lain pada waktu jatuh tempo.

b. *Agent of Service*

Yang dimaksud dengan *agent of service* adalah lembaga yang memobilisasi dananya untuk pembangunan ekonomi. Bank membantu pembangunan ekonomi dengan memberikan penawaran perbankan lain yang berupa jasa. Jasa tersebut berupa jasa pengiriman uang, penitipan barang berharga, pemberian jaminan bank, dan penyelesaian tagihan.

c. *Agent of Development*

Dalam kegiatan perekonomian terdapat dua sektor yang sangat erat kaitannya dan tidak dapat dipisahkan yaitu kegiatan perekonomian masyarakat di sektor riil dan kegiatan perekonomian masyarakat di sektor moneter. Apabila salah satu sektor tidak dapat bekerja dengan baik, maka akan mempengaruhi sektor yang lain. Dalam kegiatan penghimpunan dan penyaluran dana sangat diperlukan guna memperlancar sektor riil.

Kegiatan tersebut memungkinkan masyarakat melakukan investasi, distribusi, dan konsumsi yang tidak dapat dilepaskan dengan penggunaan uang. Kelancaran kegiatan investasi, distribusi, dan konsumsi ini tidak lain adalah kegiatan pembangunan perekonomian masyarakat. Jadi, *agent of development* dapat diartikan sebagai lembaga yang memobilisasi dana untuk pembangunan ekonomi.

Ketiga fungsi bank di atas diharapkan dapat memberikan gambaran menyeluruh mengenai fungsi bank dalam perekonomian sehingga

fungsi bank tidak hanya diartikan sebagai lembaga perantara keuangan (*financial intermediary institution*).

2.1.3 Produk Perbankan

Kegiatan utama dalam suatu bank adalah penghimpunan dan penyaluran dana. Penyaluran dana dengan tujuan untuk memperoleh penerimaan akan dilakukan apabila dana telah dihimpun. Penghimpunan dana dari masyarakat perlu dilakukan dengan cara-cara tertentu sehingga efisien dan dapat disesuaikan dengan rencana penggunaan dana tersebut. Keberhasilan suatu bank dalam memenuhi maksud tersebut dipengaruhi antara lain oleh hal-hal berikut:

- a. Kepercayaan masyarakat terhadap bank bersangkutan. Gambaran bank secara umum di mata masyarakat sangat mempengaruhi tingkat kepercayaan masyarakat terhadap bank tersebut. Banyak faktor yang mempengaruhi gambaran sebuah bank di mata masyarakat antara lain: pelayanan, laporan keuangan, berita-berita di masyarakat tentang bank tersebut, laporan-laporan BI tentang bank tersebut, dan pengalaman masyarakat yang berkenaan dengan bank tersebut. Semakin tinggi kepercayaan masyarakat dengan bank tersebut, maka semakin tinggi pula kemungkinan bank tersebut untuk menghimpun dana dari masyarakat dengan efisien dan sesuai dengan rencana penggunaan dananya.
- b. Perkiraan tingkat pendapatan yang akan diperoleh (*expected rate of return*) oleh penyimpanan dan lebih tinggi dibanding pendapatan dari

alternatif investasi lain dengan tingkat resiko yang seimbang. Semakin tinggi tingkat pendapatan yang diperkirakan semakin mudah sebuah bank untuk menarik dana dari calon penyimpan dananya.

- c. Resiko penyimpanan dana apabila sebuah bank dapat memberikan tingkat kepastian yang tinggi atas dana masyarakat untuk dapat ditarik lagi sesuai waktu yang telah diperjanjikan, maka masyarakat semakin bersedia untuk menempatkan dana di bank tersebut.
- d. Pelayanan yang diberikan oleh bank kepada penyimpan dana. Pelayanan yang baik akan membuat penyimpan dana merasa dihargai, diperhatikan, dan dihormati, sehingga merasa senang untuk terus bertransaksi dengan bank tersebut.

Sumber dana bank adalah usaha bank dalam memperoleh dana dalam rangka membiayai kegiatan operasi. Pada dasarnya bank memiliki empat alternatif dalam menghimpun dana untuk kepentingan usahanya yaitu:

- a. Dana sendiri

Dana sendiri merupakan modal yang berasal dari modal sendiri. Modal sendiri itu maksudnya adalah modal setoran dari para pemegang sahamnya. Apabila saham dalam *proptel* belum habis terjual, sedangkan kebutuhan dana masih perlu, maka pencairannya dapat dengan menjual saham kepada pemegang saham lama. Akan tetapi, jika tujuan perusahaan untuk melakukan ekspansi, maka perusahaan dapat mengeluarkan saham baru tersebut dalam pasar modal.

b. Dana dari deposit

Dana dari deposit merupakan dana yang diperoleh dari masyarakat berupa giro (*demand deposit*), tabungan (*saving deposit*), dan deposito berjangka (*time deposit*) yang berasal dari nasabah perorangan atau badan.

a) Simpanan Giro (*Demand Deposit*)

Giro adalah simpanan dana pihak ketiga, baik dalam mata uang rupiah maupun valuta asing (valas), yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan cek/bilyet giro, saran perintah pembayaran lainnya, sesuai ketentuan dan syarat-syarat yang ditentukan oleh bank. Kepada setiap pemegang rekening giro akan diberikan bunga yang dikenal dengan nama jasa giro. Besarnya jasa giro tergantung dari bank yang bersangkutan. Rekening giro biasanya digunakan oleh para usahawan, baik untuk perorangan maupun perusahaannya. Bagi bank jasa giro merupakan dana murah karena bunga yang diberikan kepada nasabah relatif lebih rendah dari bunga simpanan lainnya.

b) Simpanan Tabungan (*Saving Deposit*)

Tabungan merupakan simpanan pada bank yang penarikannya sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan oleh bank. Penarikan tabungan dilakukan menggunakan buku tabungan, slip penarikan, kuitansi atau kartu Anjungan Tunai Mandiri (ATM) lengkap dengan nomor pribadi (PIN). Kepada pemegang rekening tabungan

akan diberikan bunga tabungan yang merupakan jasa atas tabungannya. Sama seperti halnya dengan rekening giro, besarnya bunga tabungan tergantung dari bank yang bersangkutan. Dalam praktiknya bunga tabungan lebih besar dari jasa giro.

c) Simpanan Deposito (*Time Deposit*)

Deposito adalah simpanan dari pihak ketiga kepada bank yang penarikannya hanya dapat dilakukan pada waktu tertentu berdasarkan perjanjian antara deposan dan bank (syarat-syarat tertentu). Dengan demikian deposito dapat dicairkan setelah jangka waktu berakhir dan deposito yang akan jatuh tempo tersebut dapat diperpanjang secara otomatis (*Automatic Roll Over*).

d) Cara lain penghimpunan dana dari deposan

Persaingan antar bank makin ketat dalam melakukan penghimpunan dana membuat bank selalu memunculkan produk baru dalam menghimpun dana. Produk-produk tersebut antara lain:

1. Sertifikat deposito: merupakan simpanan dari pihak ketiga kepada bank yang penarikannya hanya dapat dilakukan pada waktu tertentu berdasarkan perjanjian antara pemilik sertifikat deposito dan bank (syarat-syarat tertentu). Dengan demikian, sertifikat deposito dapat dicairkan setelah jangka waktu berakhir dengan cara “atas unjuk” (tanpa nama).
2. *Deposit on call*: merupakan simpanan yang penarikannya hanya dapat dilakukan dengan pemberitahuan terlebih dahulu

dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan antara pihak bank dengan nasabah.

3. Rekening giro terkait tabungan: merupakan simpanan dengan mempertahankan saldo rekening giro serendah mungkin selama dapat memenuhi kebutuhan transaksinya. Apabila saldo rekening giro terlalu kecil maka nasabah akan memindahkan sebagian tabungan ke rekening giro dan sebaliknya, apabila saldo rekening giro terlalu besar maka nasabah akan memindahkan sebagian saldo rekening giro ke dalam tabungan.

c. Dana pinjaman

Merupakan dana yang didapat bank dari pinjaman bank atau pihak lain. Dana pinjaman yang diperoleh bank dalam menghimpun dana antara lain:

a) *Call money*

Call money merupakan sumber dana yang dapat diperoleh bank berupa pinjaman jangka pendek dari bank lain melalui *interbank call money market*. Sumber dana ini diberikan pada bank-bank yang mengalami kalah kliring. Pinjaman antar bank ini biasanya memiliki bunga yang relatif tinggi.

b) Pinjaman antar bank

Pinjaman antar bank merupakan sumber dana yang diperoleh dari pinjaman jangka pendek atau menengah dari bank lain. Pinjaman

antar bank ini digunakan untuk memenuhi kebutuhan dana yang lebih terencana dalam rangka pengembangan usaha atau meningkatkan penerimaan bank.

c) Kredit likuiditas Bank Indonesia

Kredit likuiditas Bank Indonesia merupakan kredit yang diberikan Bank Indonesia terhadap bank-bank yang mengalami kesulitan likuiditasnya. Kredit likuiditas dapat diberikan kepada pembiayaan sektor-sektor tertentu.

d. Sumber dana lain

Sumber dana lain merupakan sumber dana yang selalu berkembang sesuai dengan perkembangan usaha perbankan. Sumber dana tersebut antara lain:

a) Setoran jaminan (storjam)

Storjam adalah sejumlah dana yang wajib diserahkan oleh nasabah yang menerima jasa-jasa tertentu dari bank.

b) Dana transfer

Salah satu jasa yang diberikan oleh bank adalah jasa pemindahan dana. Pemindahan dana bisa berupa pemindah bukuan antar rekening, dana dari uang tunai ke suatu rekening, atau dari suatu rekening kemudian ditarik tunai. Dana transfer selama masih mengendap dalam bank dapat digunakan untuk mendanai kegiatan bank.

c) Surat Berharga Pasar Uang (SPBU)

Surat Berharga Pasar Uang adalah surat-surat berharga jangka pendek yang dapat diperjual belikan dengan secara diskonto oleh Bank Indonesia. Pada saat bank mempunyai kelebihan likuiditas, bank tersebut dapat membeli berbagai macam SPBU dan menjual kembali pada saat mengalami kekurangan likuiditas.

Bank dalam kegiatannya juga melayani penyaluran dana (*lending*). Bentuk penyaluran dana perbankan adalah dalam bentuk kredit yang dapat diklarifikasikan menjadi beberapa bentuk yaitu:

a. Berdasarkan jangka waktu kredit:

- a) Kredit jangka pendek: kredit yang memiliki jangka waktu maksimum satu tahun.
- b) Kredit jangka panjang: kredit yang jangka waktunya lebih dari satu tahun.

b. Berdasarkan penggunaan dana:

- a) *Revolving*: kredit di mana pinjaman yang telah dilunasi dapat ditarik kembali. Sifat pemakaian jenis kredit ini adalah naik turun sesuai dengan kebutuhan debitur.
- b) *Non revolving*: kredit yang tidak dapat ditarik secara berulang-ulang.

c. Tujuan penggunaan dana:

- a) Kredit modal kerja (*working capital loan*) merupakan kredit yang digunakan sebagai modal usaha. biasanya kredit jenis ini berjangka waktu pendek yaitu tidak lebih dari 1 (satu) tahun. Contoh kredit ini

adalah untuk membeli bahan baku, membayar gaji karyawan dan modal kerja lainnya.

b) Kredit investasi yaitu merupakan kredit yang diberikan kepada pengusaha yang melakukan investasi atau penanaman modal.

Biasanya kredit jenis ini memiliki jangka waktu yang relatif panjang yaitu di atas satu tahun. Contoh jenis kredit ini adalah kredit untuk membangun pabrik atau membeli peralatan pabrik seperti mesin-mesin.

c) Kredit konsumsi (*consumer loan*) merupakan kredit yang digunakan untuk keperluan pribadi misalnya keperluan konsumsi, baik pangan, sandang, maupun papan. Contoh jenis kredit ini adalah kredit perumahan, kredit kendaraan bermotor yang kesemuanya untuk dipakai sendiri.

d. Berdasarkan cara penarikan atau pembayaran kembali kredit:

a) Tidak ter *schedule*: kredit yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat selama periode kredit masih berlaku dengan pemberitahuan kepada pihak bank sedangkan untuk pembayaran atau pelunasan pinjaman dapat dilakukan setiap saat tanpa jadwal tertentu.

b) Ter *schedule*: kredit penarikan dananya telah ditentukan.

e. Berdasarkan sifat suku bunga

a) *Variable rate*: kredit yang tingkat suku bunganya dapat berubah-ubah dan tergantung dari kondisi pasar (*base rate*).

- b) *Fixed rate*: kredit yang tingkat suku bunganya tidak berubah, sejak negosiasi pertama kali hingga jatuh waktu kredit yang ditentukan.

1.2 Kredit dan Macam-Macamnya

2.2.1 Kredit Berdasarkan Jangka Waktu

- a. Jangka Pendek, apabila tenggang waktu yang diberikan bank kepada nasabahnya untuk melunasi pinjaman tidak lebih dari satu tahun.

Contoh : Kredit modal kerja perdagangan, industri dan sektor lainnya.

- b. Jangka menengah, apabila kredit yang diberikan berjangka waktu lebih dari satu tahun sampai dengan tiga tahun.

Contoh : Kredit Investasi untuk pembelian kendaraan, KMK untuk konstruksi

- c. Jangka Panjang, apabila jangka waktu pengembalian pinjaman yang diberikan lebih dari 3 tahun.

Contoh: Kredit Investasi untuk pembangunan pabrik hotel, dan jalan tol.

2.2.2 Kredit Berdasarkan Sifat Penguannya

- a. Pinjaman konsumtif, apabila pinjaman yang diberikan tersebut oleh nasabahnya (biasanya perorangan) dipergunakan untuk membiayai barang barang konsumtif.

Contohnya pembelian mobil untuk keperluan pribadi. Sumber pembayarannya berasal dari gaji atau pendapatan lainnya bukan dari obyek yang dibiayai. Beberapa kredit yang termasuk dalam jenis kredit konsumtif antara lain:

1. Kartu Kredit, yaitu: fasilitas pinjaman tanpa agunan yang diberikan kepada perorangan pemilik kartu yang diterbitkan oleh bank tertentu setelah aplikasi permohonan kartu kreditnya disetujui oleh bank yang bersangkutan.
 2. Kredit Kepemilikan Rumah (KPR), yaitu fasilitas pinjaman untuk pembelian/pembangunan/renovasi rumah tinggal, rumah susun, ruko, rukan, apartemen, dan villa atau untuk pembelian kavling/tanah matang atau untuk refinancing, dengan jaminan berupa obyek yang dibiayai.
 3. Kredit Mobil, yaitu fasilitas pinjaman bank untuk pembelian kendaraan bermotor roda 2 baru, atau ronda 4 baru atau *refinancing* roda 4, dengan jaminan berupa kendaraan bermotor yang dibiayai tersebut.
 4. Kredit Multiguna, yaitu fasilitas pinjaman bank untuk segala keperluan yang bersifat konsumtif dengan jaminan berupa tanah dan bangunan milik debitur.
- b. Pinjaman Komersial, merupakan pinjaman yang oleh nasabahnya (perorangan atau badan usaha) dipergunakan untuk membiayai kegiatan usaha. Sumber pembayaran berasal dari usaha yang dibiayainya itu.
- Beberapa kredit yang termasuk dalam jenis kredit komersial adalah:

1. Kredit mikro, yaitu fasilitas kredit yang diberikan untuk membiayai kegiatan usaha mikro.

2. Kredit usaha kecil, yaitu fasilitas kredit yang diberikan untuk membiayai kegiatan usaha kecil.
3. Kredit usaha menengah, yaitu fasilitas kredit yang diberikan untuk membiayai kegiatan usaha menengah.
4. Kredit Korporasi, yaitu kredit yang diberikan untuk membiayai korporasi atau perusahaan.

2.2.3 Kredit Berdasarkan Keperluannya

- a. Kredit Modal Kerja, yaitu kredit yang dipergunakan untuk menambah modal kerja suatu perusahaan, seperti pembelian bahan baku, biaya-biaya produksi, pemasaran, dan modal kerja untuk operasional lainnya.
- b. Kredit Investasi, yaitu kredit jangka menengah atau jangka panjang untuk pembelian barang-barang modal beserta jasa yang diperlukan untuk rehabilitasi, modernisasi, maupun ekspansi proyek yang sudah ada atau pendirian proyek yang akan ada.
- c. Kredit pembiayaan proyek (*Project Financial*), yaitu: kredit yang digunakan untuk pembiayaan investasi maupun modal kerja untuk proyek baru.

2.2.4 Kredit Berdasarkan Sifat Penarikannya

- a. Kredit langsung (*Cash Loan*), yaitu kredit yang langsung menggunakan dana bank dan secara efektif merupakan hutang nasabah kepada bank. Kredit langsung ini meliputi kredit investasi maupun kredit modal kerja.
- b. Kredit tidak langsung (*Non-Cash Loan*), yaitu kredit yang tidak langsung menggunakan dana bank dan belum secara efektif merupakan hutang nasabah kepada bank. Kredit tidak langsung ini meliputi Bank Garansi dan *Letter of Credit*.

2.2.5 Kredit Berdasarkan Sifat Pelunasannya

- a. Kredit dengan angsuran, yaitu kredit yang pembayaran kembali pokok pinjamannya diatur secara bertahap menurut jadwal yang telah ditetapkan di dalam perjanjian kredit.
- b. Kredit dibayarkan sekaligus pada saat jatuh tempo, yaitu kredit yang pembayaran kembali pokok pinjamannya tidak diatur secara bertahap melainkan harus dikembalikan secara sekaligus pada saat tanggal jatuh tempo yang telah ditetapkan di dalam perjanjian kredit.

1.3 Faktor-Faktor Penentu Dalam Pemberian Kredit

Pinjaman usaha kecil lebih kompleks karena bank seringkali diminta mengambil resiko kredit. Dalam pemberian kredit membutuhkan suatu analisis terhadap usaha yang dilakukan debitur untuk menentukan suatu keputusan dalam pemberian kredit. Salah satu cara menilai kegiatan usaha debitur adalah dengan menggunakan prinsip-prinsip kredit pada aspek-aspek usaha debitur.

Adapun prinsip pemberian kredit dengan analisis 5C menurut (Kasmir, 2004:91) sebagai berikut :

a. *Character*

Sifat dan watak dari nasabah (kejujuran, tanggung jawab, integritas dan konsisten). Sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan kredit benar-benar dapat dipercaya, tercermi dari latar belakang debitur baik yang bersifat latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi.

b. *Capacity*

Kemampuan seseorang untuk menjalankan bisnis. Debitur perlu dianalisis apakah dia mampu memimpin dengan baik dan benar usahanya. Jika dia mampu memimpin usahanya, maka dia juga akan mampu untuk mengembalikan pinjaman sesuai dengan perjanjian dan perusahaannya tetap berjalan.

c. *Capital*

Kondisi keuangan dari nasabah (pendapatan bersihnya). Modal yang besar maka menunjukkan besarnya kemampuan debitur untuk melunasi kewajiban-kewajibannya.

d. *Collateral*

Kekayaan yang dijanjikan untuk keamanan dalam transaksi kredit/anggunan. Jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan. Jika terjadi kredit macet, maka agunan inilah yang digunakan untuk membayar kredit tersebut.

e. *Condition*

Faktor luar (kondisi ekonomi) yang mengontrol perusahaan. Menilai kredit hendaknya juga dinilai kondisi ekonomi sekarang dan dimasa yang akan datang sesuai sektor masing-masing, serta prospek usaha dari sektor yang ia (peminjam) jalankan.

Sementara itu menurut Melayu S.P Hasibuan (2005:107) disamping dasar-dasar teknis yang dikenal dengan 5C ada pula pedoman penilaian kredit dengan menggunakan analisis 7P adalah sebagai berikut :

a. *Personality*

Menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah lakunya sehari-hari maupun masa lalunya. Sifat, kepribadian calon debitur dipergunakan sebagai dasar pertimbangan pemberian kredit.

b. *Party*

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

c. *Purpose*

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

d. *Prospect*

Untuk menilai usaha nasabah di masa yang akan datang menguntungkan atau tidak, atau dengan kata lain mempunyai prospek atau sebaliknya.

e. *Payment*

Merupakan ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan kredit yang telah diambil atau dari sumber mana saja dana untuk pengembalian kredit.

f. *Profitability*

Untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba.

g. *Protection*

Tujuannya adalah bagaimana menjaga agar usaha dan jaminan mendapatkan perlindungan. Perlindungan dapat berupa barang atau orang atau jaminan asuransi.

Disamping menggunakan 5C dan 7P, dalam penilaian suatu kredit guna menilai layak atau tidak diberikan kredit dapat dilakukan juga dengan menggunakan beberapa aspek, yaitu (Siamat, 2004 :107-110) :

a. Aspek yuridis/hukum

Aspek ini menyangkut masalah legalitas badan usaha serta ijin-ijin yang dimiliki perusahaan yang mengajukan kredit.

b. Aspek pemasaran

Aspek ini menyangkut kemampuan daya beli masyarakat, keadaan kompetisi, kualitas produksi.

c. Aspek keuangan

Aspek ini menyangkut sumber-sumber dana yang dimiliki untuk membiayai usahanya dan bagaimana penggunaan dana tersebut.

d. Aspek teknis/operasi

Aspek ini menyangkut kelancaran produksi, kapasitas produksi, mesinmesin dan peralatan, ketersediaan dan kontinuitas bahan baku, lokasi, *layout* ruangan.

e. Aspek manajemen

Aspek ini menyangkut struktur organisasi, sumber daya manusia yang dimiliki serta latar belakang pengalaman sumber daya manusianya.

f. Aspek sosial ekonomi

Aspek sosial ekonomi menganalisis dampaknya terhadap perekonomian dan masyarakat.

1.4 **Prosedur Pelaksanaan Kredit**

2.4.1 Untuk mempermudah calon debitur dalam pengurusan kredit, maka dalam penyaluran kredit kepada nasabah harus melalui prosedur-prosedur yang telah ditetapkan, sehingga penanganannya dilakukan secara seragam kepada semua debitur. Berikut ini dijelaskan sistematika prosedur pemberian kredit menurut Kasmir (2006:96-102):

a. Pengajuan proposal

Untuk memperoleh fasilitas kredit dari bank maka tahap pertama pemohon kredit mengajukan permohonan kredit secara tertulis dalam suatu proposal. Hal yang perlu diperhatikan dalam pengajuan proposal ini adalah tentang riwayat perusahaan,

tujuan pengambilan kredit, besarnya kredit, cara pemohon pengambilan kredit, jaminan kredit.

b. Penyelidikan berkas pinjaman

Untuk mengetahui apakah berkas yang diajukan sudah lengkap sesuai dengan perlengkapan dan sudah benar, termasuk penyelidikan keabsahan berkas.

c. Penilaian kelayakan kredit

Dalam penilaian kelayakan kredit ini perlu memperhatikan beberapa aspek, diantaranya aspek hukum, pasar dan pemasaran, keuangan, teknis, manajemen dan ekonomi sosial.

d. Wawancara pertama

Hal ini dilakukan untuk mendapatkan keyakinan bahwa berkas-berkas tersebut sesuai dengan yang diinginkan pihak bank.

e. Peninjauan ke lokasi (*on the spot*)

Tujuannya untuk memastikan bahwa objek yang akan dibiayai benar-benar ada sesuai dengan yang tertulis di proposal.

f. Wawancara kedua

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

g. Keputusan kredit

Keputusan kredit adalah untuk menentukan bahwa kredit tersebut layak atau tidak untuk diberikan.

h. Penandatanganan akad kredit atau perjanjian

Sebelum kredit dicairkan maka terlebih dahulu calon nasabah menandatangani akad kredit.

i. Realisasi Kredit

Realisasi kredit diberikan setelah penandatanganan surat-surat yang diperlukan, dan pencairan dana tergantung kedua belah pihak.

2.4.2 Prosedur pemberian kredit yang ditetapkan dalam peraturan Bank Indonesia:

1. Mengisi formulir aplikasi kredit
2. Melengkapi persyaratan
3. Data historis perusahaan
4. Data proyeksi
5. Data jaminan
6. Mengecek apakah formulir permohonan dan dokumen yang diperlukan sudah lengkap
7. Penyerahan dokumen ke bank
8. Konfirmasi data atau dokumen
9. Analisa kelayakan kredit dengan menggunakan 5C
10. Analisis keuangan
11. Persetujuan kredit

2.5 Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Memiliki rumah sendiri kini bukan lagi sesuatu yang sulit, karena ada fasilitas kredit pemilikan rumah yang diberikan oleh kalangan perbankan yang biasa disebut Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

1. Pengertian KPR

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

- a. KPR Subsidi, yaitu suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat 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 sendiri 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.
- b. KPR Non Subsidi, yaitu suatu KPR yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.

2. Metode Pembebanan Suku Bunga KPR

a. *Sliding Rate*

Merupakan perhitungan bunga kredit dengan total angsuran yang akan menurun setiap kali angsuran. Total angsuran menurun tersebut karena angsuran pokok akan sama setiap kali angsuran, sementara angsuran bunga akan menurun.

Data:

Pokok pinjaman: Rp 120.000.000

Bunga per tahun: 10%

Tenor pinjaman: 12 bulan

Cicilan pokok:

$\text{Rp } 120.000.000 : 12 \text{ bulan} = \text{Rp } 10.000.000/\text{bulan}$

Bunga bulan 1:

$((\text{Rp } 120.000.000 - ((1-1) \times \text{Rp } 10.000.000)) \times 10\% : 12 = \text{Rp } 1.000.000$

Maka, cicilan bulan 1 = $\text{Rp } 10.000.000 + \text{Rp } 1.000.000$
 = $\text{Rp } 11.000.000$

Bunga bulan 2:

$((\text{Rp } 120.000.000 - ((2-1) \times \text{Rp } 10.000.000)) \times 10\% : 12 = \text{Rp } 916.667$

Maka, cicilan bulan 2 = $\text{Rp } 10.000.000 + \text{Rp } 916.667$
 = $\text{Rp } 10.916.667$

Bunga bulan 3:

$((\text{Rp } 120.000.000 - ((3-1) \times \text{Rp } 10.000.000)) \times 10\% : 12 = \text{Rp } 833.333$

Maka, cicilan bulan 3 = $\text{Rp } 10.000.000 + \text{Rp } 833.333$

$$= \text{Rp } 10.833.333$$

Dan seterusnya, hingga bulan ke 12:

Bunga bulan 12:

$$((\text{Rp } 120.000.000 - ((12-1) \times \text{Rp } 10.000.000)) \times 10\% : 12 = \text{Rp } 83.333$$

$$\text{Maka, cicilan bulan 12} = \text{Rp } 10.000.000 + \text{Rp } 83.333$$

$$= \text{Rp } 10.083.333$$

b. *Flat Rate*

Merupakan metode pembebanan suku bunga kredit yang rata setiap kali angsuran, atau total angsuran pokok, maupun angsuran bunga sama setiap kali angsuran atau setiap bulan.

Data:

Pokok pinjaman: Rp 120.000.000

Bunga per tahun: 10 %

Tenor pinjaman: 12 bulan

Cicilan pokok:

$$\text{Rp } 120.000.000 : 12 \text{ bulan} = \text{Rp } 10.000.000/\text{bulan}$$

Bunga:

$$(\text{Rp } 120.000.000 \times 10\%) : 12 \text{ bulan} = \text{Rp } 1.000.000$$

Angsuran per bulan:

$$\text{Rp } 10.000.000 + \text{Rp } 1.000.000 = \text{Rp } 11.000.000$$

c. *Annuity*

Merupakan perhitungan bunga dengan mengalikan persentase bunga dikalikan dengan saldo akhir pinjaman secara tahunan. Dalam metode

annuity ini, total angsuran pertahun akan sama, sementara angsuran pokok dan bunga akan berubah. Angsuran pokok akan meningkat setiap tahun dan angsuran bunga akan menurun karena bunga dihitung dari saldo akhir kredit.

Data:

Pokok pinjaman: Rp 120.000.000

Bunga per tahun: 10%

Tenor pinjaman: 12 bulan

$$P * \left(\frac{\frac{i}{12}}{1 - \left(1 + \frac{i}{12}\right)^{-t}} \right)$$

= Rp 10.549.906

2.6 Penggolongan Kualitas Kredit

Dalam Peraturan BI No. 7/2/PBI/2005 dan Surat Edaran BI No. 7/3/DPNP tanggal 31 Januari 2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, dan PBI No. 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, serta Peraturan OJK No. 29/POJK.05/2014 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan, dijelaskan mengenai faktor-faktor dalam penetapan/penilaian kualitas kredit dan penggolongan kualitas kredit.

Adapun beberapa faktor dalam menentukan kualitas kredit atau kualitas piutang pembiayaan seperti faktor kemampuan bayar nasabah, ketepatan pembayaran pokok dan/atau bunga, kinerja keuangan (*financial performance*) nasabah seperti prospek usaha nasabah.

Berikut rincian Penggolongan Kualitas Kredit:

Tabel 2.2

Penggolongan Kualitas Kredit

Kredit Lancar/ <i>Pass</i> /Kolektibilitas 1	Tidak dapat keterlambatan atau terdapat keterlambatan pembayaran pokok dan/atau bunga sampai dengan 30 hari.
Dalam Perhatian Khusus/ <i>Special Mention</i> /Kolektibilitas 2	Terdapat keterlambatan pembayaran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 30 hari sampai dengan 90 hari (31 hari s/d 90 hari).
Kurang Lancar/ <i>Substandard</i> /Kolektibilitas 3	Terdapat keterlambatan pembayaran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 90 hari sampai dengan 120 hari (91 hari s/d 120 hari).
Diragukan/ <i>Doubtful</i> /Kolektibilitas 4	Terdapat keterlambatan pembayaran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 120 hari sampai dengan 180 hari (120 hari s/d 180 hari).
Macet/ <i>Loss</i> /Kolektibilitas 5	Terdapat keterlambatan pembayaran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 hari (>180 hari).

2.7 Penyelamatan Kredit Bermasalah

Mengenai penyelamatan kredit bermasalah dapat dilakukan dengan berpedoman kepada Surat Edaran Bank Indonesia No. 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993 yang pada prinsipnya mengatur penyelamatan kredit bermasalah sebelum diselesaikan melalui lembaga hukum adalah melalui alternatif penanganan secara penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), dan penataan kembali (*restructuring*). Dalam surat edaran tersebut yang dimaksud

dengan penyelamatan kredit bermasalah melalui *rescheduling*, *reconditioning*, dan *restructuring* adalah sebagai berikut:

1. Melalui *rescheduling* (penjadwalan kembali) yaitu suatu upaya hukum untuk melakukan perubahan terhadap beberapa syarat perjanjian kredit yang berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali/jangka waktu kredit termasuk tenggang (*grace period*), termasuk perubahan jumlah angsuran.
2. Melalui *reconditioning* (persyaratan kembali) yaitu perubahan sebagian atau seluruh syarat-syarat kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, tingkat suku bunga, penundaan pembayaran sebagian atau seluruh bunga dan persyaratan lainnya.
3. Melalui *restructuring* (penataan kembali) yaitu upaya berupa melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit berupa pemberian tambahan kredit atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian kredit yang dilakukan dengan atau tanpa *rescheduling* atau *reconditioning*.

Restrukturisasi kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya yang dilakukan antara lain melalui:

- a. Penurunan suku bunga kredit
- b. Perpanjangan jangka waktu kredit
- c. Pengurangan tunggakan bunga kredit
- d. Pengurangan tunggakan pokok kredit
- e. Penambahan fasilitas kredit
- f. Konversi kredit menjadi Penyertaan Modal Sementara