

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Bank

Berikut ini adalah Landasan Teori Bank yang menjelaskan tentang definisi atau pengertian tentang Bank, jenis-jenis Bank, serta fungsi dan peran Bank.

2.1.1 Pengertian Bank

Menurut Ikatan Bankir Indonesia (IBI) dan Lembaga Sertifikasi Profesi Perbankan (LSPP) (2014 : 1) Pada intinya Bank dapat didefinisikan suatu badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Sesuai Undang-Undang Perbankan No 7 tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 10 tahun 1998 menjelaskan pengertian Bank sebagai perusahaan yang bergerak di bidang jasa, yang kegiatan pokoknya meliputi 3 fungsi pokok, sebagai berikut.

1. Menerima penyimpanan dana masyarakat dalam berbagai bentuk.
2. Menyalurkan dana tersebut dalam bentuk kredit kepada masyarakat untuk mengembangkan usaha.
3. Melaksanakan berbagai jasa dalam kegiatan perdagangan dan pembayaran Dalam Negeri maupun Luar Negeri, serta berbagai jasa lainnya di bidang keuangan, diantaranya inkaso, transfer check, *credit card*, *safe deposit box* jual beli surat berharga, dan lain sebagainya.

2.1.2 Fungsi dan Peran Bank Dalam Sistem Keuangan

Menurut Ikatan Bankir Indonesia (IBI) dan Lembaga Sertifikasi Profesi Perbankan (LSPP) (2014 : 3). Berikut ini adalah fungsi dan peran Bank dalam sistem keuangan antara lain :

a. Fungsi Umum

Sebagaimana yang telah disinggung pada definisi atau pengertian Bank bahwa fungsi dan peran Bank secara umum adalah ada 3 (tiga) perihal yang dapat di jelaskan sebagai berikut:

1. Penghimpunan Dana.

Secara garis besar, dana yang dapat di manfaatkan oleh sebuah Bank untuk menjalankan fungsinya sebagai penghimpun dana dalam bentuk simpanan, antara lain, bersumber dari:

- a) Masyarakat luas yang diperoleh melalui usaha bank menawarkan produk simpanan, berupa tabungan, deposito dan giro.
- b) Lembaga keuangan yang diperoleh dari pinjaman dana yang berupa Kredit Likuiditas dan *call money* (dana yang seaktu-waktu dapat ditarik oleh bank yang meminjam).
- c) Pemilik modal yang berupa setoran modal awal pendirian maupun pengembangan modal.

2. Penyalur Dana.

Dana yang berhasil dihimpun oleh sebuah Bank kemudian disalurkan kembali surat-surat berharga, penyertaan, pemilikan harta tetap dan lain sebagainya. Pemberian kredit akan menimbulkan risiko, oleh sebab itu

dalam pelaksanaannya harus memenuhi persyaratan dan asas kehati-hatian.

3. Pelayanan Jasa Keuangan.

Dalam mengembangkan tugas sebagai pelayan lalu-lintas pembayaran uang, Bank melakukan berbagai aktivitas kegiatan lainnya, seperti pengiriman uang/transfer, inkaso, penagihan surat berharga/*collection*, cek wisata, kartu debit, transaksi tunai, BI-RTGS, SKN-BI, ATM, *e-banking* dan pelayanan perbankan lainnya. Dengan melaksanakan fungsi diharapkan Bank dapat meningkatkan taraf hidup masyarakat, selain memperoleh sumber pendapatan berupa komisi, bunga atau bagi hasil.

b. Fungsi Khusus

Secara lebih khusus, selain fungsi-fungsi umum di atas, Bank juga berfungsi sebagai *agent of trust*, *agent of development*, *agent of services*. Hal ini dapat di jelaskan, sebagai berikut:

1. ***Agent Of Trust***, yaitu lembaga yang berdasarkan kepercayaan. Dasar utama kegiatan perbankan adalah harus dibangun kepercayaan (*Trust*), baik dalam penghimpun dana maupun penyaluran dana. Dalam fungsi ini harus dibangun kepercayaan yang bergerak ke dua arah dari dan ke masyarakat.
2. ***Agent Of Development***, yaitu lembaga yang memobilisasi dana untuk membangun ekonomi disuatu negara. Kegiatan Bank berupa penghimpun

atau penyalur dana saat diperlukan bagi lancarnya kegiatan perekonomian di sektor riil. Kegiatan Bank tersebut di antara lain memungkinkan masyarakat melakukan kegiatan investasi, kegiatan distribusi, serta kegiatan konsumsi barang dan jasa, mengingat bahwa kegiatan investasi, distribusi dan konsumsi tidak dapat di lepaskan dari adanya penggunaan uang. Kelancaran kegiatan investasi, distribusi dan konsumsi ini tidak lain adalah kegiatan pembangunan perekonomian suatu masyarakat.

3. *Agent Of Service*, yaitu Bank juga memberikan pelayanan jasa perbankan dalam bentuk transaksi keuangan kepada masyarakat seperti pengiriman uang/transfer, inkaso, penagihan surat berharga/*collection*, cek wisata, kartu debit, kartu kredit, transaksi tunai, BI-RTGS, SKN-BI, ATM, *e-banking* dan pelayan lainnya. Jasa yang ditawarkan Bank erat kaitannya dengan kegiatan perekonomian masyarakat secara umum.

c. Peran Bank Dalam Sistem Keuangan

Dalam menjalankan kegiatannya, Bank mempunyai peran penting dalam sistem keuangan nasional hal ini dapat dijelaskan, sebagai berikut:

1. **Pengalihan Aset (*asset transmutation*)**, yaitu pengalihan dana atau aset dari unit surplus ke unit defisi. Dalam hal ini, sumber dana yang di berikan pada pihak peminjam berasal dari pemilik dana yaitu surplus yang jangka waktunya dapat diatur sesuai dengan keinginan pemilik dana. Dengan

demikian, Bank berperan sebagai pengalihan aset yang likuid dari unit surplus (*lender*) kepada unit defisit (*borrower*).

2. **Transaksi (*transaction*)**, yaitu Bank memberikan berbagai kemudahan kepada pelaku ekonomi untuk melakukan transaksi keuangan. Dalam ekonomi modern, transaksi barang dan jasa tidak pernah terlepas dari transaksi keuangan.
3. **Likuiditas (*liquidity*)**, yaitu Bank juga berperanan sebagai penjaga likuiditas masyarakat, dengan membantu aliran likuiditas/dana dari unit surplus kepada unit defisit yang dilaksanakan dengan cara unit surplus menempatkan dana yang dimilikinya dalam bentuk produk-produk dana berupa giro, tabungan, deposito dan produk dana lainnya untuk kemudian disalurkan dalam bentuk produk kredit kepada unit defisit. Dengan demikian Bank memberikan fasilitas pengelolaan likuiditan kepada pihak yang mengalami surplus likuiditas dan menyalurkan kepada pihak yang mengalami kekurangan likuiditas.
4. **Efisiensi (*efficiency*)**, yaitu Peran Bank sebagai Broker menemukan peminjam dan pengguna modal tanpa menguba produknya. Bank hanya memperlancar dan mempertemukan pihak-pihak yang saling menguntungkan. Adanya informasi yang tidak simetris antara peminjam dan investor menimbulkan masalah insentif. Peran Bank menjadi penting

untuk memecahkan masalah insentif tersebut. Untuk itu jelas peran Bank dalam hal ini yaitu menjembatani dua belah pihak yang saling berkepentingan untuk menyamakan informasi yang tidak sempurna, sehingga terjadi efisiensi biaya ekonomi.

d. Peran Otoritas Perbankan

Otoritas perbankan di Indonesia adalah Bank Sentral yang dikenal dengan Bank Indonesia. Bank Indonesia memainkan peranan yang sangat penting dalam mencapai dan memelihara kestabilan nilai Rupiah serta pembangunan nasional secara keseluruhan.

Bank Indonesia memiliki tiga tugas yang paling utama, yaitu:

1. Menetapkan dan melaksanakan kebijakan moneter
2. Mengatur dan menjaga kelancaran sistem pembayaran
3. Mengawasi operasional perbankan

2.1.3 Jenis-Jenis Bank

Berikut ini adalah jenis-jenis Bank Menurut Ikatan Bankir Indonesia dan Lembaga Sertifikasi Profesi Perbankan (2014 : 2) antara lain adalah:

Jenis Bank Berdasarkan Fungsinya:

1. **Bank Sentral**, yaitu Bank Indonesia. Bertugas mengatur kebijakan dalam bidang keuangan (moneter) dan pertumbuhan perekonomian di Indonesia.
2. **Bank Perkreditan Rakyat**, yaitu Bank yang dapat menerima simpanan hanya dalam bentuk deposito berjangka, tabungan, atau bentuk lainnya.

3. **Bank Umum**, yang khusus untuk melaksanakan kegiatan tertentu, yaitu melaksanakan kegiatan pembiayaan jangka panjang, pembiayaan untuk mengembangkan koperasi, pengembangan pengusaha golongan ekonomi lemah/pengusaha kecil, pembangunan perumahan.

b. Jenis Bank Berdasarkan Kepemilikannya:

1. **Bank Umum Milik Negara**, yaitu Bank yang hanya dapat didirikan berdasarkan undang-undang.
2. **Bank Umum Swasta**, yaitu Bank yang didirikan dan menjalankan usaha oleh golongan pengusaha tertentu setelah mendapatkan izin dari Menteri Keuangan.
3. **Bank Campuran**, yaitu Bank yang didirikan bersama-sama oleh satu atau lebih Bank umum yang berkedudukan di Indonesia dan didirikan oleh Warga Negara Indonesia atau Badan Hukum Indonesia dengan satu atau lebih yang kedudukan di luar negeri.
4. **Bank Pembangunan Daerah**, yaitu Bank milik Pemerintahan Daerah.
5. **Bank Syariah**, yaitu Bank yang menerapkan prinsip perbankan syariah islam.

c. Jenis Bank Menurut Kegiatannya:

1. **Corporate Bank** – pelayanan berskala besar
2. **Retail Bank** – pelayanan berskala kecil
3. **Retail Corporate Bank** – pelayanan berskala besar dan kecil

d. Jenis Bank Menurut Status dan Kedudukannya:

1. **Bank Devisa**, adalah Bank yang dalam kegiatan usahanya dapat melakukan transaksi dalam valuta asing, baik dalam hal penghimpunan dan penyaluran dana, serta dalam pemberian jasa-jasa keuangan. Dengan demikian, Bank devisa dapat melayani secara langsung transaksi-transaksi dalam skala internasional.
2. **Bank Non Devisa adalah**, Bank Umum yang masih berstatus non devisa hanya dapat melayani transaksi-transaksi di dalam negeri (domestik). Bank umum non devisa dapat antara lain: volume usaha minimal mencapai jumlah tertentu, tingkat kesehatan, dan kemampuannya dalam memobilisasi dana, serta memiliki tenaga kerja yang berpengalaman dalam valuta asing.

2.2 Kredit Bank

Berikut ini adalah penjelasan, fungsi, mengenai kredit Bank

2.2.1 Pengertian Kredit

Istilah kredit berasal dari bahasa Yunani (*credere*) yang berarti kepercayaan (*truth dan faith*). Oleh karena itu dasar dari kredit ialah kepercayaan. Seseorang atau suatu badan yang memberikan kredit (kreditur) percaya bahwa penerima kredit (debitur) dimasa mendatang akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah dijanjikan.

Menurut Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dengan pihak lain yang diwajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

2.2.2 Fungsi Kredit

Menurut Kasmir (2014 : 89), suatu fasilitas kredit memiliki fungsi sebagai berikut yaitu sebagai berikut:

a. Untuk Meningkatkan Daya Guna

Adanya kredit dapat meningkatkan daya guna uang maksudnya jika uang hanya disimpan saja tidak akan menghasilkan sesuatu yang berguna. Dengan diberikan kredit uang tersebut menjadi berguna untuk menghasilkan barang atau jasa oleh penerima kredit

b. Untuk Meningkatkan Peredaran dan Lalu Lintas Uang

Dalam hal ini uang yang diberikan atau disalurkan akan beredar dari satu wilayah ke wilayah lainnya sehingga suatu daerah tersebut akan memperoleh tambahan uang dari daerah lainnya.

c. Untuk Meningkatkan Daya Guna Barang

Kredit yang diberikan oleh Bank akan dapat digunakan oleh sidebitur untuk mengelola barang yang tidak berguna menjadi berguna atau bermanfaat.

d. Meningkatkan Peredaran Barang

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

e. 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.

f. Untuk Meningkatkan Kegairahan Berusaha

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

g. Untuk Meningkatkan Pemerataan Pendapatan

Semakin banyak kredit yang disalurkan, akan semakin baik, terutama dalam hal meningkatkan pendapatan. Misalnya jika sebuah kredit diberikan untuk membangun pabrik, maka pabrik tersebut tentu membutuhkan tenaga kerja sehingga dapat pula mengurangi pengangguran. Di samping itu, bagi masyarakat sekitar pabrik juga akan dapat meningkatkan pendapatan.

h. 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 lain.

2.2.3 Manfaat Kredit

Kredit memiliki beberapa manfaat dalam berbagai sektor antara lain sebagai berikut:

a. Debitur

Manfaat kredit bagi debitur:

1. Untuk meningkatkan usaha dengan pengadaan sejumlah sektor produksi.
2. Kredit Bank relatif mudah didapatkan apabila usaha debitur diterima untuk dilayani.
3. Memudahkan calon debitur untuk memilih Bank yang sesuai dengan usahanya.
4. Dalam rahasia keuangan debitur terlindungi dan aman.

b. Pemerintah

Manfaat kredit bagi pemerintah:

1. Sebagai pemacu pertumbuhan ekonomi secara umum.
2. Sebagai pengendali kegiatan moneter.
3. Untuk menciptakan lapangan usaha dan memperluas pasar.
4. Dapat meningkatkan pendapatan negara.

c. Bank

Manfaat kredit bagi Bank sebagai berikut adalah:

1. Membantu memasarkan produk dan jasa perbankan yang lainnya.
2. Memperoleh pendapatan bunga yang diterima dari debitur.

3. Dapat rentabilitas Bank membaik dan perolehan laba meningkat.
4. Untuk merebut pangsa pasar dalam industri perbankan.
5. Pemberian kredit untuk mempertahankan dan mengembangkan usaha Bank.

d. Masyarakat

Manfaat kredit bagi masyarakat:

1. Dapat mendorong pertumbuhan dan perluasan perekonomian.
2. Mampu mengurangi tingkat pengangguran.
3. Memberikan rasa aman kepada masyarakat untuk menyimpan uang di Bank
4. Dapat meningkatkan pendapatan dari masyarakat.

2.2.4 Unsur-Unsur Kredit

Berikut ini adalah unsur-unsur yang terkandung dalam setiap pemberian fasilitas kredit. Menurut Kasmir (2014 : 87) menyatakan bahwa unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian fasilitas kredit yaitu:

a. Kepercayaan

Suatu keyakinan pemberi kredit bahwa kredit yang diberikan (baik berupa uang, jasa atau barang) akan benar-benar diterimanya kembali dimasa yang akan datang sesuai jangka waktu kredit.

b. Kesepakatan

Di samping unsur percaya, dalam kredit juga mengandung unsur kesepakatan antara si pemberi kredit dengan si penerima kredit. Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajiban masing-masing.

c. Jangka Waktu

Setiap kredit yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Jangka waktu tersebut bisa dibentuk jangka pendek, jangka menengah atau jangka panjang.

d. Risiko

Adanya suatu tenggang waktu pengembalian akan menyebabkan suatu risiko tidak tertagih/macet pemberian kredit. Semakin panjang suatu kredit semakin besar risikonya, demikian pula sebaliknya. Risiko ini menjadi tanggungan Bank, baik risiko yang disengaja oleh nasabah yang lalai, maupun risiko yang tidak sengaja.

e. Balas Jasa

Balas jasa merupakan keuntungan atas pemberian suatu kredit atau yang kita kenal dengan nama bunga. Balas jasa dalam bentuk bunga dan biaya administrasi kredit ini merupakan keuntungan bagi Bank.

2.2.5 Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit

Dalam proses pemberian kredit ini harus mengandung beberapa prinsip yaitu bahwa kredit yang diberikan kepada nasabahnya harus bersifat wajar dan

adil serta dapat memenuhi kebutuhan hidupnya sehingga fasilitas kredit dapat di manfaatkan sebaik-baiknya.

Dalam melakukan penilaian kriteria-kriteria serta aspek penilainya tetap sama. Begitu pula dengan ukuran-ukuran yang ditetapkan sudah menjadi standar penilaian setiap Bank. Biasanya penilaian yang harus dilakukan oleh Bank untuk mendapatkan nasabah yang benar-benar menguntungkan dilakukan dengan analisis 5 C dan 7 P.

Adapun penjelasan untuk analisis kredit dengan 5 C menurut Kasmir (2014:95) yaitu:

a. *Character*

Suatu keyakinan bahwa, sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan kredit benar-benar dapat dipercaya, hal ini tercermin dari latar belakang si nasabah baik yang latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi seperti: Cara hidup atau gaya hidup yang dianutnya, keadaan keluarga, hobi dan sosial standingnya. Ini semua merupakan ukuran “kemauan” membayar.

b. *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 dengan kemampuannya dalam menjalankan usahanya selama ini. Pada akhirnya akan terlihat “kemampuannya” dalam mengembalikan kredit yang disalurkan.

c. *Capital*

Untuk melihat penggunaan modal apakah efektif, dilihat laporan keuangan (neraca dan laporan rugi laba). *Capital* juga harus dilihat dari sumber mana saja modal yang ada sekarang ini.

d. *Collateral*

Merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan. Jaminan juga harus diteliti keabsahannya sehingga jika terjadi suatu masalah, maka jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan secepat mungkin.

e. *Condition*

Dalam menilai kredit hendaknya juga dinilai kondisi ekonomi dan politik sekarang dan di masa yang akan datang sesuai dengan sektor masing-masing, serta prospek usaha dari sektor yang ia jalankan. Penilaian prospek bidang usaha yang dibiayai hendaknya benar-benar memiliki prospek yang baik sehingga kemungkinan kredit tersebut bermasalah relatif kecil.

Kemudian penilaian kredit dengan metode analisis 7 P menurut Kasmir (2014 : 96) adalah sebagai berikut:

a. *Personality*

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

b. *Party*

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

c. Purpose

Mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit, termasuk jenis kredit yang diinginkan nasabah.

d. Prospect

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.

2.2.6 Jenis-Jenis Kredit

Menurut, Ikatan Bankir Indonesia (IBI) dan Lembaga Sertifikasi Profesi Perbankan (2014 : 60), jenis-jenis kredit antara lain sebagai berikut:

a. Berdasarkan Jangka Waktu

Berdasarkan jangka waktu kredit dibedakan menjadi 3 yaitu, jangka panjang, jangka pendek dan jangka menengah:

1. **Jangka Pendek**, apabila tenggang waktu yang diberikan Bank kepada nasabahnya untuk melunasi kredit tidak lebih dari satu tahun.

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

2. **Jangka Menengah**, apabila kredit yang diberikan jangka waktu lebih dari satu tahun sampai dengan tiga tahun.

Contoh: kredit investasi untuk pembelian kendaraan, kredit modal kerja untuk peternakan kambing.

3. **Jangka Panjang**, apabila kredit yang diberikan lebih dari tiga tahun.

Contoh: kredit investasi untuk pembangunan hotel, pabrik dan jalan tol.

b. Berdasarkan Sifat Pengguna

Berdasarkan sifat pengguna kredit dibedakan menjadi:

1. Kredit Konsumtif

Kredit yang dipergunakan untuk membiayai barang-barang konsumtif.

Berikut ini adalah kredit-kredit yang termasuk dalam jenis kredit konsumtif.

- a) **Kartu kredit**, yaitu fasilitas pinjaman tanpa agunan yang diberikan kepada perorangan pemilik kartu yang diterbitkan oleh Bank.
- b) **Kredit perumahan**, yaitu fasilitas kredit untuk pembelian/ pembangunan/ renovasi rumah tinggal, rumah susun, rumah toko, rumah kantor, apartemen dan villa atau untuk pembelian tanah kavling, dengan jaminan obyek yang di biayai.
- c) **Kredit mobil**, yaitu fasilitas untuk pembelian kendaraan roda 2 atau roda, dengan jaminan berupa kendaraan bermotor yang di biayai tersebut.
- d) **Kredit multiguna**, yaitu fasilitas untuk segala keperluan yang bersifat konsumtif, dengan jaminan tanah.

2. Kredit komersil

Merupakan kredit yang digunakan untuk membiayai kegiatan usaha.

Berikut yang termasuk kredit komersial adalah:

- a) **Kredit mikro**, yaitu fasilitas yang diberikan untuk membiayai kegiatan usaha mikro.

- b) **Kredit usaha kecil**, yaitu fasilitas kredit yang di berikan untuk membiayai usaha kecil.
- c) **Kredit usaha menengah**, yaitu kredit yang di berikan untuk membiayai usaha menengah.
- d) **Kredit korporasi**, yaitu kredit yang di berikan untuk membiayai usaha perusahaan/korporasi.

c. Berdasarkan Keperluan

Berdasarkan keperluan kredit dibedakan menjadi:

1. **Kredit modal kerja**, kredit yang dipergunakan untuk menambah modal kerja suatu perusahaan, seperti pembelian bahan baku, biaya-biaya produksi, pemasaran dan modal kerja untuk operasional lainnya.
2. **Kredit investasi**, yaitu kredit jangka menengah atau jangka panjang untuk pemberian barang-barang modal beserta jasa yang diperlukan untuk rehabilitas.
3. **kredit pembiayaan proyek (*project financial*)**, yaitu kredit yang digunakan untuk pembiayaan investasi maupun modal kerja untuk proyek baru.

d. Berdasarkan Sifat Penarikan

Berdasarkan sifat penarikan dibedakan menjadi 2 yaitu kredit langsung dan kredit tidak langsung. Berikut ini penjelasan mengenai kredit langsung dan tidak langsung:

1. **Kredit Langsung**, yaitu kredit yang langsung menggunakan dana Bank dan secara efektif merupakan hutang nasabah kepada Bank. Kredit langsung ini merupakan kredit investasi dan modal kerja.
2. **Kredit Tidak langsung**, yaitu kredit yang tidak langsung menggunakan dana Bank dan belum secara efektif merupakan hutang nasabah kepada Bank. Kredit tidak langsung meliputi Bank Garansi dan *Letter Of Credit*

e. **Berdasarkan Sifat Pelunasan**

Berdasarkan sifat pelunasan, jenis kredit dibedakan menjadi:

1. **Kredit Dengan Angsuran**, yaitu kredit yang pembayaran kembali pokok pinjamannya diatur secara bertahap menurut jadwal yang telah ditetapkan di dalam perjanjian kredit.
2. **Kredit Dibayarkan Sekaligus Pada Saat Jatuh Tempo**, yaitu kredit yang pembayaran kembali pokok pinjamannya tidak diatur secara bertahap melainkan harus dikembalikan secara sekaligus pada tanggal jatuh tempo yang telah ditetapkan di dalam perjanjian kredit.

f. **Berdasarkan Valuta**

Kredit bisa diberikan dalam valuta Rupiah atau mata uang lainnya seperti US Dollar, Yen, sesuai dengan keperluan usaha nasabah. Contohnya, nasabah eksportir akan membutuhkan kredit dalam valuta US Dollar mengingat hasil ekspornya berupa US Dollar.

g. Berdasarkan Metode Pembiayaan

Berdasarkan metode pembiayaan, jenis kredit dibedakan menjadi:

1. **Kredit Bilateral**, yaitu kredit yang dibiayai oleh satu Bank.
2. **Kredit Sindikasi**, yaitu kredit yang diberikan dua atau lebih lembaga keuangan untuk membiayai suatu proyek/usaha dengan syarat-syarat dan ketentuan yang sama, menggunakan dokumen yang sama dan diadministrasikan oleh agen yang sama.

Ciri-ciri umum kredit sindikasi, adalah:

- a) Jumlah kredit biasanya meliputi jumlah yang besar.
- b) Jangka waktu pemberian biasanya menengah atau panjang.
- c) Diberikan lebih dari satu pemberian kredit sebagai peserta sindikasi kredit.
- d) Tanggung jawab peserta sindikasi tidak bersifat tanggung rentang, dimana masing-masing peserta sindikasi hanya bertanggung jawab untuk bagian jumlah kredit yang menjadi komitmennya.
- e) Ditunjuk salah satu partisipan sebagai *agent* (misalnya: *facility agent* dan *security agent*) yang mengadministrasikan kredit.

h. Berdasarkan Lokasi Bank

Berdasarkan lokasi Bank, jenis kredit dibedakan menjadi 2 yaitu kredit *onshore* dan kredit *offshore*. Berikut ini penjelasannya:

1. **Kredit Onshore**, yaitu kredit yang diberikan kepada nasabah di dalam negeri dalam bentuk valuta asing dan dilaksanakan melalui cabang Bank di dalam negeri.

2. **Kredit Offshore**, yaitu kredit yang di berikan kepada nasabah di dalam negeri dalam bentuk valuta asing dan dilaksanakan melalui cabang Bank di luar negeri.

i. Berdasarkan Cara Penarikan

Berdasarkan cara penarikan, jenis kredit dibedakan menjadi:

1. **Sekaligus**

Penarikan kredit yang dilaksanakan satu kali sebesar limit kredit yang telah disetujui setelah seluruh ketentuan dipenuhi, dengan cara tunai atau dipindahbukukan ke rekening tabungan/ giro milik debitur.

2. **Bertahap Sesuai Jadwal Yang Ditetapkan**

Penarikan dilaksanakan sesuai jadwal yang ditetapkan oleh Bank baik berdasarkan tingkat penyelesaian proyek maupun kebutuhan pembiayaan debitur.

3. **Rekening Koran (*Revoling*) Atau Penarikan Sesuai Kebutuhan**

Penarikan kredit yang dapat dilaksanakan lebih dari satu kali sebesar kebutuhan debitur pada saat penarikan setelah seluruh ketentuan dipenuhi, dengan cara tunai atau dipindahbukukan ke rekening tabungan/ giro milik debitur.

2.2.7 Prosedur Pemberian Kredit

Menurut Kasmir (2014:101), bahwa secara umum dijelaskan prosedur pemberian kredit oleh badan hukum sebagai berikut:

a. Pengajuan Berkas-Berkas

Dalam hal pemohon kredit mengajukan permohonan kredit yang dituangkan dalam suatu proposal. Kemudian lampirkan dengan berkas-berkas lainnya yang dibutuhkan. Pengajuan proposal kredit hendaknya berisi tentang latar belakang perusahaan, riwayat hidup perusahaan, jenis bidang usaha, identitas perusahaan, maksud dan tujuan pencarian kredit, besar kredit dan jangka waktu, cara pemohon mengembalikan kredit, dan jaminan kredit.

b. Penyelidikan berkas pinjaman

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

c. Wawancara Pertama

Wawancara pertama merupakan penyelidikan kepada calon peminjam dan berhadapan langsung dengan calon peminjam, untuk meyakinkan apakah berkas-berkas tersebut sesuai dan lengkap seperti yang Bank inginkan.

d. *On The Spot*

On the spot merupakan kegiatan pemeriksaan ke lapangan dengan meninjau berbagai objek yang dijadikan usaha atau jaminan. Kemudian hasil *on the spot* dicocokkan dengan hasil wawancara pertama

e. Wawancara Kedua

Wawancara kedua merupakan kegiatan perbaikan berkas, jika mungkin ada kekurangan pada saat setelah dilakukan *on the spot* di lapangan.

f. Keputusan Kredit

Keputusan kredit dalam hal ini adalah menentukan apakah kredit akan diterima atau ditolak. Jika diterima, maka akan dipersiapkan administrasinya, biasanya keputusan kredit mencakup jumlah uang yang diterima, jangka waktu kredit dan biaya-biaya yang harus dibayar.

g. Penandatanganan Akad/Perjanjian Lainnya

Kegiatan ini merupakan kelanjutan dari keputusan kredit. Sebelum kredit dicairkan maka terlebih dulu calon nasabah menandatangani akad kredit, mengikat jaminan dengan hipotek dan surat perjanjian atau pernyataan yang dianggap perlu.

h. Realisasi Kredit

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

i. Penyaluran/Penarikan Dana

Penyaluran/penarikan adalah pencairan atau pengambilan uang dari rekening sebagai realisasi dari pemberian kredit dan dapat diambil sesuai ketentuan dan tujuan kredit, yaitu pengambilan secara sekaligus atau secara bertahap.

2.3 Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Berikut ini adalah landasan teori Kredit Pemilikan Rumah menurut data wawancara yang dikelolah sebagai berikut :

2.3.1 Pengertian Kredit

KPR disebut juga Kredit Pemilikan Rumah adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa Rumah. Walaupun penggunaannya mirip, KPR berbeda dengan kredit konstruksi dan renovasi. Agunan yang diperlukan untuk KPR adalah rumah yang akan dibeli itu sendiri untuk KPR Pembelian. Sedangkan untuk KPR Multiguna atau KPR Refinancing yang menjadi Agunan adalah Rumah yang sudah dimiliki.

Simulasi KPR adalah merupakan sebuah gambaran proses mengenai kredit sebuah rumah yang wajib dilakukan oleh setiap nasabah yang hendak membeli rumah melalui sistem KPR. Proses simulasi kredit tersebut akan dilakukan oleh pihak kreditur atau pemberi kredit (biasanya dari pihak Bank) dengan pihak nasabah yang hendak mengajukan permohonan pembelian rumah secara kredit pemilikan rumah/KPR.

2.3.2 Syarat-Syarat Kredit Pemilikan Rumah.

Berikut ini syarat-syarat pemilikan rumah menurut data wawancara yang dikelola, sebagai berikut :

- a. Copy bukti diri : KTP/SIM

- b. Copy Kartu Keluarga (KSK)
- c. Copy surat nikah (Bila Sudah Menikah)
- d. Copy bukti WNI
- e. Copy NPWP (Khusus Untuk Kredit-Mulai 50 Juta Keatas)
- f. Copy (IMB, PBB, Sertifikat)
- g. Foto Rumah
- h. Untuk Nasabah Penghasilan Tidak tetap.
 - 1. Surat keterangan Lurah
 - 2. SIUP (Surat Izin Usaha Perdagangan), TDP (Tanda Daftar Perusahaan)
- i. Untuk Nasabah Penghasilan Tetap
 - 1. Slip gaji terakhir/ surat keterangan penghasilan
 - 2. Copy Surat Keterangan Pengakatan Pegawai Tetap/Surat Keterangan Kerja

2.3.3 Agunan

Agunan atau Jaminan adalah aset pihak peminjam yang dijanjikan kepada pemberi pinjaman jika peminjam tidak dapat mengembalikan pinjaman tersebut. Jika peminjam gagal bayar, pihak Bank dapat memiliki agunan tersebut. Dalam pemeringkatan kredit. Berikut ini adalah agunan kredit KPR.

- 1. Sertifikat Hak Milik (SHM)
- 2. IMB (izin mendirikan bangunan)
- 3. Akta Jual Beli

2.4 Suku Bunga

Berikut ini adalah landasan teori tentang suku bunga sebagai berikut:

2.4.1 Definisi Suku Bunga

Bunga Bank dapat diartikan sebagai balas jasa yang diberikan oleh Bank yang berdasarkan prinsip konvensional nasabah yang membeli atau menjual produknya. Bunga juga dapat diartikan sebagai harga yang harus dibayar kepada nasabah (yang memiliki simpanan) yang harus dibayar oleh nasabah kepada Bank (nasabah yang memperoleh pinjaman). Menurut Kasmir (2014 : 114)

2.4.2 Macam-Macam Suku Bunga

Dalam kegiatan perbankan sehari-hari ada dua macam bunga yang diberikan kepada nasabahnya yaitu sebagai berikut :

a. Bunga Simpanan

Bunga yang diberikan sebagai balas jasa bagi nasabah yang menyimpan uangnya di Bank. Bunga simpanan merupakan harga yang harus dibayar Bank kepada nasabahnya. Sebagai contoh jasa giro, bunga tabungan, dan bunga deposito.

b. Bunga Pinjaman

Adalah bunga yang diberikan kepada para peminjam atau harga yang harus dibayar oleh nasabah peminjam kepada Bank. Sebagai contoh bunga kredit. Kedua macam bunga ini merupakan komponen utama faktor biaya dan pendapatan bagi Bank. Bunga simpanan merupakan biaya dana yang harus

dikeluarkan kepada nasabah, sedangkan bunga pinjaman merupakan pendapatan yang diterima dari nasabah, baik bunga simpanan maupun bunga pinjaman masing-masing saling memengaruhi satu sama lainnya. Sebagai contoh seandainya bunga simpanan tinggi, maka secara otomatis bunga pinjaman juga terpengaruh ikut naik dan demikian pula sebaliknya, Kasmir (2014 : 115).

2.4.3 Faktor-Faktor Yang Memengaruhi Suku Bunga

Menurut Kasmir (2014 : 115) adapun faktor-faktor utama yang memengaruhi besar kecilnya penetapan suku bunga adalah sebagai berikut:

a. Kebutuhan Dana

Apabila Bank kekurangan dana, sementara permohonan pinjaman meningkat, maka yang dilakukan oleh Bank agar dana tersebut cepat terpenuhi dengan meningkatkan suku bunga simpanan. Peningkatan bunga simpanan secara otomatis akan pula meningkatkan bunga pinjaman. Namun, apabila dana yang ada simpanan banyak sementara permohonan simpanan sedikit, maka bunga simpanan akan turun.

b. Persaingan

Dalam merebutkan dana simpanan, maka di samping faktor promosi, yang paling utama pihak perbankan harus memerhatikan pesaing. Dalam arti jika untuk bunga simpanan rata-rata 16%, maka jika hendak membutuhkan dana cepat sebaiknya bunga simpanan kita naikkan di atas bunga pesaing misalnya 16%. Namun, sebaliknya untuk bunga pinjaman nasabah harus berada di bawah bunga pesaing.

c. Kebijakan Pemerintah

Dalam arti baik untuk bunga simpanan maupun bunga pinjaman tidak boleh melebihi bunga yang sudah ditetapkan oleh pemerintah.

d. Target Laba Yang Diinginkan

Sesuai target laba yang diinginkan, jika laba yang diinginkan besar, maka bunga pinjaman ikut besar dan sebaliknya.

e. Jangka Waktu

Semakin panjang jangka waktu pinjaman, akan semakin tinggi bunganya, hal ini disebabkan besarnya kemungkinan risiko di masa mendatang. Demikian pula sebaliknya jika pinjaman berjangka pendek, maka bunganya relatif lebih rendah.

f. Kualitas Jaminan

Semakin likuid jaminan yang diberikan, semakin rendah bunga kredit yang dibebankan dan sebaliknya. Sebagai contoh jaminan sertifikat deposito berbeda dengan jaminan sertifikat tanah. Alasan utama perbedaan ini adalah dalam hal pencairan jaminan apabila kredit yang diberikan bermasalah. Bagi jaminan yang likuid seperti sertifikat deposito atau rekening giro yang dibekukan akan lebih mudah untuk dicairkan jika dibandingkan dengan jaminan tanah.

g. Reputasi Perusahaan

Bonafiditas suatu perusahaan yang akan memperoleh kredit sangat menentukan tingkat suku bunga yang akan dibebankan nantinya, karena

biasanya perusahaan yang bonafid kemungkinan risiko kredit macet di masa mendatang relatif kecil dan sebaliknya.

h. Produk Yang Kompetitif

Maksudnya adalah produk yang dibiayai tersebut laku di pasaran. Untuk produk yang kompetitif, bunga kredit yang diberikan relatif rendah jika dibandingkan dengan produk yang kurang kompetitif.

i. Hubungan Baik

Biasanya Bank menggolongkan nasabahnya antara nasabah utama (primer) dan nasabah biasa (sekunder). Penggolongan didasarkan keaktifan serta loyalitas nasabah yang bersangkutan terhadap Bank. Nasabah utama (primer) biasanya mempunyai hubungan baik dengan pihak Bank sehingga dalam penentuan suku bunganya pun berbeda dengan nasabah biasa (sekunder).

j. Jaminan pihak ketiga

Dalam hal ini pihak yang memberikan jaminan kepada penerima kredit. Biasanya pihak yang memberikan jaminan bonafid, baik dari segi kemampuan membayar, nama baik maupun loyalitasnya terhadap Bank, maka bunga yang dibeban pun berbeda. Demikian pula sebaliknya jika penjamin pihak ketiganya kurang bonafid atau tidak dapat dipercaya, maka mungkin tidak dapat digunakan sebagai jaminan pihak ketiga oleh pihak perbankan.

2.4.4 Jenis-Jenis Pembebanan Suku Bunga Kredit

Pembebanan besarnya suku bunga kredit dibedakan kepada jenis kreditnya. Pembebanan disini maksudnya metode perhitungan yang akan digunakan sehingga memengaruhi jumlah bunga yang akan dibayar. Jumlah bunga yang dibayar akan memengaruhi jumlah angsuran perbulannya. Dimana jumlah angsuran terdiri dari utangatau pokok pinjaman dan bunga. Metode pembebanan bunga yang dimaksud adalah sebagai berikut:

a. **Sliding rate**

Pembebanan bunga setiap bulan dihitung dari sisa pinjamannya sehingga jumlah bunga yang dibayar nasabah setiap bulan menurun seiring dengan turunnya pokok pinjaman. pembayaran pokok pinjaman setiap bulan sama. Cicilan nasabah (pokok pinjaman ditambah bunga) otomatis dari bulan ke bulan semakin menurun. Jenis metode ini biasanya diberikan kepada sektor produktif, yaitu si nasabah merasa tidak terbebani terhadap pinjamannya.

b. **Flat rate**

Pembebanan bunga setiap bulan tetap dari jumlah pinjamannya, demikian pula pokok pinjaman setiap bulan juga dibayar sama sehingga cicilan setiap bulan sama sampai kredit tersebut lunas. metode ini diberikan kepada kredit yang bersifat konsumtif seperti pembelian rumah, pembelian mobil pribadi atau kredit konsumtif lainnya.

c. Floating rate

Jenis ini membebankan bunga dikaitkan dengan bunga yang ada di pasar uang sehingga bunga yang dibayar setiap bulan sangat tergantung dari bunga pasar uang pada bulan tersebut. Jumlah bunga yang dibayarkan dapat lebih tinggi atau lebih rendah dari bulan yang bersangkutan. Pada akhirnya hal ini juga berpengaruh terhadap cicilannya setiap bulan.

