

## **BAB II**

### **TUNJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Bank**

##### **2.1.1 Pengertian Bank**

Menurut Kasmir (2014:3), Bank dapat diartikan sebagai lembaga keuangan yang kegiatan usahanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali kepada masyarakat serta memberikan jasa-jasa lainnya. Bank merupakan lembaga keuangan yang sangat penting dalam perekonomian. Secara umum, bank didefinisikan sebagai lembaga keuangan yang sah pokoknya adalah menghimpun dana dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit serta memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang.

Menurut Undang-Undang nomor 10 Tahun 1998 yang dimaksud dengan bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan dana untuk masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Menurut Kasmir (2014:3), “Bank diartikan sebagai lembaga keuangan yang kegiatan usahanya adalah menghimpun dana dari

masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut ke masyarakat serta memberikan jasa-jasa bank lainnya.”

Menurut Ikatan Bankir Indonesia (2014:3), “Bank dapat di definisikan sebagai suatu badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.”

Menurut Ismanto, dkk (2019:2), “Bank merupakan institusi keuangan yang menerima simpanan dana (deposito) dari nasabah yang kemudian akan disalurkan dalam bentuk pinjaman kepada debitur (pihak yang meminjam dari bank). Disinilah letak peran utama bank, yaitu sebagai lembaga yang menjalankan fungsi intermediasi keuangan, yang dapat mendorong laju pertumbuhan ekonomi.”

Menurut Fahmi (2016:2), rumusan mengenai pengertian bank yang lain, dapat juga ditemui dalam kamus istilah hukum Fockema Andrea yang mengatakan bahwa “Bank adalah suatu lembaga atau orang pribadi yang menjalankan perusahaan dalam menerima dan memberikan uang dari dan kepada pihak ketiga. Berhubung dengan adanya cek yang hanya dapat diberikan kepada bankir sebagai tertarik, maka bank dalam arti luas adalah orang atau lembaga yang dalam pekerjaannya secara teratur menyediakan uang untuk pihak ketiga.”

Berdasarkan beberapa pengertian di atas dapat di simpulkan bahwa bank merupakan suatu badan usaha atau lembaga yang memiliki kewenangan untuk menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana ke masyarakat dalam bentuk kredit atau jasa lainnya, dan guna meningkatkan taraf hidup masyarakat luas.

### **2.1.2 Fungsi Bank**

Bank berperan sebagai lembaga keuangan yang memiliki fungsi penting dalam membantu dan memajukan kehidupan

perekonomian masyarakat pada umumnya. Dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan menyatakan bahwa:

1. Fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai menghimpun dana dan penyaluran dana masyarakat.
2. Perbankan Indonesia bertujuan untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas ekonomi nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat.

Menurut Kasmir (2014: 4-5) fungsi bank dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Menghimpun dana (uang) dari masyarakat dalam bentuk simpanan, maksudnya dalam hal ini bank sebagai tempat menyimpan uang atau berinvestasi bagi masyarakat. Tujuan utama masyarakat menyimpan uang biasanya adalah untuk keamanan uangnya. Sedangkan tujuan kedua adalah untuk melakukan investasi dengan harapan memperoleh bunga dari hasil simpanannya. Tujuan lainnya adalah untuk memudahkan melakukan transaksi pembayaran. Untuk memenuhi tujuan di atas, baik untuk mengamankan, uang maupun untuk melakukan investasi, bank menyediakan sarana yang disebut dengan simpanan. Jenis simpanan yang ditawarkan sangat bervariasi tergantung dari bank yang bersangkutan. Secara umum jenis simpanan yang ada di bank adalah terdiri dari simpanan giro

(*demand deposit*), simpanan tabungan (*saving deposit*), dan simpanan deposito (*time deposito*).

2. Menyalurkan dana ke masyarakat, maksudnya adalah bank memberikan pinjaman (kredit) kepada masyarakat yang mengajukan permohonan. Dengan kata lain, bank menyediakan dana bagi masyarakat yang membutuhkannya. Pinjaman atau kredit yang diberikan dibagi dalam berbagai jenis sesuai dengan keinginan nasabah. Tentu saja sebelum kredit diberikan bank terlebih dahulu menilai apakah kredit tersebut layak diberikan atau tidak. Penilaian ini dilakukan agar bank terhindar dari kerugian akibat tidak dapat dikembalikannya pinjaman yang disalurkan bank dengan berbagai sebab. Jenis kredit yang biasa diberikan oleh hampir semua bank adalah seperti kredit investasi, kredit modal kerja dan kredit perdagangan.
3. Memberikan jasa-jasa bank lainnya, seperti pengiriman uang (*transfer*), penagihan surat-surat berharga yang berasal dari dalam kota (*clearing*), penagihan surat-surat berharga yang berasal dari luar kota dan luar negeri (*inkaso*), *letter of credit (L/C)*, *Safe deposit box*, bank garansi, bank *notes*, *travellers cheque* dan jasa lainnya. Jasa-jasa bank lainnya ini merupakan jasa pendukung dari kegiatan pokok bank, yaitu menghimpun dan menyalurkan dana.

Menurut Totok (2014:9) secara spesifik bank dapat berfungsi sebagai berikut:

1. Agen Kepercayaan (*Agent of Trust*)

Dasar utama kegiatan perbankan adalah kepercayaan, baik dalam hal penghimpunan dana maupun penyaluran dana. Masyarakat akan mau menitipkan dananya di bank apabila dilandasi adanya unsur kepercayaan. Masyarakat percaya bahwa uangnya tidak akan di salah gunakan oleh bank, uangnya akan dikelola dengan baik, dan pada saat yang telah dijanjikan simpanan tersebut dapat ditarik kembali dari bank. Pihak sendiri akan mau menetapkan atau menyalurkan dananya pada debitur atau masyarakat apabila dilandasi adanya unsur kepercayaan.

2. Agen Pembangunan (*Agent of Development*)

Kegiatan perekonomian masyarakat di sektor moneter dan sektor rill tidak dapat dipisahkan. Kedua sektor tersebut selalu menginteraksi dan saling memengaruhi. Sektor rill tidak akan dapat berkinerja dengan baik apabila sektor moneter tidak bekerja dengan baik. Kegiatan bank berupa penghimpunan dan penyaluran dana sangat diperlukan bagi lancarnya kegiatan perekonomian di sektor rill. Kegiatan bank tersebut memungkinkan masyarakat melakukan kegiatan investasi, kegiatan distribusi, serta kegiatan konsumsi barang dan jasa, mengingat bahwa kegiatan investasi-investasi, distribusi,

konsumsi tidak dapat dilepaskan dari adanya penggunaan uang. Kelancaran kegiatan ini tidak lain adalah kegiatan pembangunan perekonomian suatu masyarakat.

### 3. Agen Pelayanan (*Agent of Service*)

Disamping melakukan kegiatan penghimpunan dan penyaluran dana, bank juga memberikan penawaran jasa perbankan yang lain kepada masyarakat. Jasa yang ditawarkan bank ini erat kaitnya dengan kegiatan perekonomian masyarakat secara umum. Jasa ini antara lain dapat berupa jasa pengiriman uang, penitipan barang berharga, pemberian jaminan barang, dan penyelesaian tagihan.

Pada dasarnya bank hanya mempunyai tiga fungsi utama dalam operasionalnya, yaitu:

1. Menghimpun dana dari masyarakat yang kelebihan dana.
2. Menyalurkan dana yang berhasil dihimpunnya dalam bentuk kredit kepada masyarakat.
3. Memberikan jasa-jasa lainnya dalam bidang keuangan.

### **2.1.3 Jenis-Jenis Bank**

Menurut Kasmir (2014: 19-26) Dalam praktiknya perbankan di Indonesia saat ini terdapat beberapa jenis perbankan seperti yang diatur dalam Undang-Undang perbankan. Jika kita melihat jenis perbankan sebelum keluar Undang-Undang perbankan Nomor 10 Tahun 1998 dengan

sebelumnya, yaitu Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1967, maka terdapat beberapa perbedaan. Namun, kegiatan utama atau pokok bank sebagai lembaga keuangan yang menghimpun dari masyarakat dan menyalurkan dan tidak berbeda satu sama lainnya.

Perbedaan jenis perbankan dapat dilihat dari segi fungsi, serta kepemilikannya. Dari segi fungsi perbedaan yang terjadi terletak pada luasnya kegiatan atau jumlah produk yang dapat ditawarkan serta jangkauan wilayah operasinya. Sedangkan kepemilikan perusahaan dilihat dari segi kepemilikan sahamnya.

Perbedaan lainnya adalah dilihat dari segi siapa nasabah yang mereka layani apakah masyarakat luas atau masyarakat dalam lokasi tertentu (kecamatan). Jenis perbankan juga di bagi ke dalam bagaimana caranya menentukan harga jual dan harga beli atau dengan kata lain caranya mencari keuntungan.

Adapun jenis perbankan dewasa ini jika ditinjau dari berbagai segi antara lain:

#### 1. Dilihat Dari Segi Fungsinya

Menurut Undang-Undang pokok perbankan Nomor 14 Tahun 1967 jenis perbankan menurut fungsinya terdiri dari:

- a. Bank Umum.
- b. Bank Pembangunan.
- c. Bank Tabungan.

- d. Bank Pasar.
- e. Bank Desa.
- f. Lumbung Desa.
- g. Bank pegawai.
- h. Dan bank lainnya.

Namun, setelah keluar UU pokok perbankan Nomor 7 Tahun 1992 dan ditegaskan lagi dengan keluarnya Undang-Undang RI. Nomor 10 Tahun 1998 maka jenis perbankan berdasarkan fungsinya terdiri dari:

- a. Bank Umum.
- b. Bank Perkreditan Rakyat (BPR).

Bentuk bank pembangunan dan bank tabungan yang semula berdiri sendiri dengan keluarnya undang-undang di atas berubah fungsinya menjadi bank umum. Sedangkan bank desa, bank pasar, lumbung desa dan bank pegawai menjadi Bank Perkreditan Rakyat (BPR).

Pengertian bank umum dan bank perkreditan rakyat sesuai dengan undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 adalah sebagai berikut:

- a. Bank Umum

Bank Umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Sifat jasa yang diberikan adalah umum, dalam arti dapat memberikan seluruh jasa perbankan yang ada. Begitu pula dengan wilayah operasinya

dapat dilakukan di seluruh wilayah Indonesia, bahkan keluar negeri (cabang). Bank umum sering disebut bank komersil (*commercial bank*).

b. Bank Perkreditan Rakyat (BPR)

Bank Perkreditan Rakyat (BPR) adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah. Dalam kegiatannya BPR tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Artinya jasa-jasa perbankan yang ditawarkan BPR jauh lebih sempit jika dibandingkan dengan kegiatan atau jasa bank umum.

2. Dilihat dari Segi Kepemilikannya

Ditinjau dari segi kepemilikan maksudnya adalah siapa saja yang memiliki bank tersebut. Kepemilikan ini dapat dilihat dari akta pendirian dan penguasaan saham yang dimiliki bank yang bersangkutan.

Jenis bank dilihat dari segi kepemilikan adalah:

a. Bank Milik Pemerintah

Merupakan bank yang akta pendirian maupun modal bank ini sepenuhnya dimiliki oleh pemerintah Indonesia, sehingga seluruh keuntungan bank ini dimiliki oleh pemerintah pula. Contoh bank-bank milik pemerintah Indonesia dewasa ini antara lain:

- Bank Negara Indonesia (BNI).
- Bank Rakyat Indonesia (BRI).
- Bank Tabungan Negara (BTN).
- Bank Mandiri.

Kemudian Bank Pemerintah Daerah (BPD) terdapat di daerah tingkat I dan tingkat II masing-masing Provinsi. Modal BPD sepenuhnya dimiliki oleh Pemda masing-masing tingkatan.

Contoh BPD yang ada dewasa ini adalah:

- BPD DKI Jakarta.
- BPD Jawa Barat.
- BPD Jawa Tengah.
- BPD DI. Yogyakarta.
- BPD Riau.
- BPD Sulawesi Selatan.
- BPD Nusa Tenggara Barat.
- BPD Papua.
- Dan BPD lainnya.

b. Bank Milik Swasta Nasional

Merupakan bank yang seluruh atau sebagian besar sahamnya dimiliki oleh swasta nasional. Kemudian akta pendiriannya pun didirikan oleh swasta, begitu pula dengan pembagian keuntungan swasta pula.

Contoh bank milik swasta nasional antara lain:

- Bank Bumi Putra.
- Bank Central Asia.
- Bank Danamon.
- Bank Internasional Indonesia.
- Bank Lippo.

- Bank Mega.
- Bank Muamalat.
- Bank Niaga.
- Bank Universal.
- Bank swasta lainnya.

c. Bank Milik Koperasi

Merupakan bank yang kepemilikan saham-sahamnya dimiliki oleh perusahaan yang berbadan hukum operasi. Contoh bank jenis ini adalah Bank Umum Koperasi Indonesia (Bukopin).

d. Bank Milik Asing

Bank jenis ini merupakan cabang dari bank yang ada di luar negeri, baik milik swasta asing atau pemerintah asing. Kepemilikannya pun jelas dimiliki oleh pihak asing (luar negeri). Contoh bank asing antara lain:

- *ABN AMRO Bank.*
- *American Express Bank.*
- *Bank of American.*
- *Bank of Tokyo.*
- *Bangkok Bank.*
- *City Bank.*
- Dan lain-lainnya.

e. Bank Milik Campuran

Kepemilikan saham bank campuran dimiliki oleh pihak asing dan pihak swasta nasional. Kepemilikan sahamnya secara mayoritas dipegang oleh warga negara Indonesia. Contoh bank campuran antara lain:

- Bank Finconesia.
- Bank Merincorp.
- Bank PDFCI.
- Bank Sakura Swadarma.
- *Ing Bank.*
- *Inte Pacifik Bank.*
- Mitsubishi Buana Bank.

3. Dilihat dari Segi Status

Dilihat dari segi kemampuannya melayani masyarakat, bank umum dapat dibagi ke dalam dua jenis. Pembagian jenis ini disebut juga pembagian berdasarkan kedudukan atau status bank tersebut.

Kedudukan atau status ini menunjukkan ukuran kemampuan bank dalam melayani masyarakat baik dari segi sejumlah produk, modal maupun kualitas pelayannya. Untuk memperoleh status tertentu diperlukan penilaian-penilaian dengan kriteria tertentu pula.

Jenis bank dilihat dari segi status adalah sebagai berikut:

a. Bank Devisa

Merupakan bank yang dapat melaksanakan transaksi keluar negeri atau yang berhubungan dengan mata uang asing secara keseluruhan, misalnya transfer keluar negeri, inkaso keluar negeri, *travellers cheque*, pembukaan dan pembayaran *Letter of Credit* dan transaksi lainnya. Persyaratan untuk menjadi bank devisa ini ditentukan oleh Bank Indonesia.

b. Bank Non Devisa

Merupakan bank yang belum mempunyai izin untuk melaksanakan transaksi sebagai bank devisa, sehingga tidak dapat melaksanakan transaksi seperti halnya bank devisa. Jadi bank non devisa merupakan kebalikan dari pada bank devisa, dimana transaksi yang dilakukan masih dalam batas-batas negara.

4. Dilihat dari Segi Cara Menentukan Harga

Jenis bank jika dilihat dari segi atau caranya dalam menentukan harga, baik harga jual maupun harga beli terbagi dalam dua kelompok yaitu:

a. Bank yang berdasarkan prinsip konvensional (Barat)

Mayoritas bank yang berkembang di Indonesia dewasa ini adalah bank yang berorientasi pada prinsip konvensional. Hal ini tidak terlepas dari sejarah bangsa Indonesia di mana asal mula bank Indonesia dibawa oleh kolonial Belanda.

Dalam mencari keuntungan dan menentukan harga kepada para nasabahnya, bank yang berdasarkan prinsip konvensional menggunakan dua metode, yaitu:

- bunga sebagai harga, untuk produk simpanan seperti giro, tabungan maupun deposito. Demikian pula harga untuk produk pinjamannya (kredit) juga ditentukan berdasarkan tingkat suku bunga tertentu. Penentuan harga ini dikenal dengan istilah *spread based*.
- Untuk jasa-jasa bank lainnya pihak perbankan konvensional (barat) menggunakan atau menerapkan berbagai biaya-biaya dalam nominal atau persentase tertentu. Sistem pengenaan biaya ini dikenal dengan istilah *fee based*.

b. Bank yang berdasarkan prinsip syariah (Islam)

Bank berdasarkan prinsip syariah belum lama berkembang di Indonesia. Namun, di luar negeri terutama di negara-negara Timur Tengah seperti Mesir atau Pakistan bank yang berdasarkan prinsip syariah sudah berkembang pesat sejak lama.

Bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah dalam penentuan harga produknya sangat berbeda dengan bank berdasarkan prinsip konvensional. Bank berdasarkan prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dengan pihak lain untuk menyimpan dana atau pembiayaan usaha atau kegiatan perbankan lainnya.

Dalam menentukan harga atau mencari keuntungan bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah adalah sebagai berikut:

1. Pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*)
2. Pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musyarakah*)
3. Prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*)
4. Pembiayaan barang modal berdasarkan sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*)
5. Atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (*ijarah wa iqtima*)

Sedangkan penentuan biaya-biaya jasa bank lainnya bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah juga sesuai dengan syariat Islam. Sumber penentuan harga atau pelaksanaan kegiatan bank prinsip syariah dasar hukumnya adalah Al-Qur'an dan Sunnah Rasul. Bank berdasarkan prinsip syariah mengharamkan penggunaan harga produknya dengan bunga tertentu. Bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah bunga adalah riba.

## **2.2 KREDIT**

### **2.2.1 Pengertian Kredit**

Pengertian kredit menurut Kasmir (2014:85), “kredit merupakan penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu,

berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.” Dalam arti luas kredit diartikan sebagai kepercayaan. Begitu pula dalam bahasa latin Kata kredit berasal dari bahasa latin yaitu *Credere*, yang diterjemahkan sebagai kepercayaan atau *credo* yang berarti saya percaya. Kredit dan kepercayaan (*trust*). Oleh karena itu suatu lembaga akan memberikan kredit apabila percaya bahwa peminjam akan memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

Menurut Hasibuan (2017:87) “Kredit adalah semua jenis pinjaman yang harus dibayar kembali bersama bunganya oleh peminjam sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.”

Dari beberapa pengertian kredit di atas dapat disimpulkan bahwa kredit merupakan suatu transaksi yang terjadi karena adanya kesepakatan pinjam meminjam antar kedua belah pihak dan memberikan kepercayaan kepada pihak peminjam atau debitur dengan dapat melunasi kewajibannya setelah jangka waktu tertentu.

### **2.2.2 Fungsi Kredit**

Menurut Hasibuan (2017:88) Fungsi kredit bagi masyarakat, antara lain adalah:

1. Menjadi motivator dan dinamisator peningkatan kegiatan perdagangan dan perekonomian.

2. Memperluas lapangan kerja bagi masyarakat.
3. Memperlancar arus barang dan arus uang.
4. Meningkatkan hubungan internasional (*L/C*, *CGI*, dan lain-lain).
5. Meningkatkan produktivitas dana yang ada.
6. Meningkatkan daya guna (*utility*) barang.
7. Meningkatkan kegairahan berusaha masyarakat.
8. Memperbesar modal kerja perusahaan.
9. Meningkatkan *income per capital (IPC)* masyarakat.
10. Mengubah cara berpikir/bertindak masyarakat untuk lebih ekonomis.

### **2.2.3 Tujuan Penyaluran Kredit**

Menurut Hasibuan (2017:88) Dalam penyaluran kredit, maka mempunyai tujuan kredit sebagai berikut:

1. Memperoleh pendapatan bank dari bunga kredit.
2. Memanfaatkan dan memproduktifkan dana-dana yang ada.
3. Melaksanakan kegiatan operasional bank.
4. Memenuhi permintaan kredit dari masyarakat.
5. Memperlancar lalu lintas pembayaran.
6. Menambah modal kerja perusahaan.
7. Meningkatkan pendapatan dan kesejahteraan masyarakat.

#### 2.2.4 Prinsip Pemberian Kredit

Sebelum suatu fasilitas kredit di berikan, bank harus merasa yakin bahwa kredit yang diberikan benar-benar akan kembali. Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil penilaian kredit sebelum kredit tersebut disalurkan. Penilaian kredit oleh bank dapat dilakukan dengan berbagai cara untuk mendapatkan keyakinan untuk tentang nasabahnya, seperti melalui prosedur penilaian yang benar.

Menurut Kasmir (2014:95-97) Dalam melakukan penilaian kriteria-kriteria serta aspek penilaiannya tetap sama. Begitu pula dengan ukuran-ukuran yang ditetapkan sudah menjadi standar penilaian setiap bank. Kriteria 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 dengan 5 C kredit adalah sebagai berikut:

1. *Character* (kepribadian)

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

2. *Capacity* (kapasitas)

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.

3. *Capital* (modal)

Untuk melihat penggunaan modal apakah efektif, dilihat laporan keuangan (neraca dan laporan laba rugi) dengan melakukan pengukuran seperti dari segi *likuiditas*, *solvabilitas*, *rentabilitas*, dan ukuran lainnya. *Capital* juga harus dilihat dari sumber mana saja modal yang ada sekarang ini.

4. *Collateral* (jaminan/agunan)

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

5. *Condition of Economy* (kondisi ekonomi)

Dalam menilai kredit hendaknya juga dinilai kondisi ekonomi dan politik sekarang dan di masa yang akan datang sesuai 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 7 P adalah sebagai berikut:

1. *Personality* (kepribadian)

Yaitu menilai nasabah dari segi kepribadannya atau tingkah lakunya sehari-hari maupun masa lalunya. *Personality* juga mencakup sikap, emosi, tingkah laku, dan tindakan nasabah dalam menghadapi suatu masalah.

2. *Party* (golongan)

Yaitu mengklasifikasikan nasabah ke dalam klasifikasi tertentu atau golongan-golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas serta karakternya. Sehingga nasabah dapat digolongkan ke golongan tertentu dan akan mendapatkan fasilitas yang berbeda dari bank.

3. *Purpose* (tujuan)

Yaitu untuk mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit, termasuk jenis kredit yang diinginkan nasabah tujuan pengambilan kredit dapat bermacam-macam. Sebagai contoh apakah untuk modal kerja atau investasi, konsumtif atau produktif dan lain sebagainya.

#### 4. *Prospect* (prospek)

Yaitu untuk menilai usaha nasabah di masa yang akan datang menguntungkan atau tidak, atau dengan kata lain mempunyai prospek atau sebaliknya. Hal ini penting mengingat jika suatu fasilitas kredit yang dibiayai tanpa mempunyai prospek, bukan hanya bank yang rugi, tetapi juga nasabah.

#### 5. *Payment* (sumber pembayaran)

Merupakan ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan kredit yang telah diambil atau dari sumber mana saja dana untuk pengembalian kredit. Semakin banyak sumber penghasilan debitur, akan semakin baik. Dengan demikian, jika salah satu usahanya merugikan dapat ditutupi oleh sektor lainnya.

#### 6. *Profitability* (profitabilitas)

Untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba. *Profitability* diukur dari periode apakah akan tetap sama atau akan semakin meningkat, apalagi dengan tambahan kredit yang akan diperolehnya.

#### 7. *Protection* (perlindungan)

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

### 2.2.5 Jenis-Jenis Kredit

Menurut Hasibuan (2017:89-90) Jenis-jenis kredit dapat dibedakan berdasarkan sudut pendekatan yang kita lakukan berdasarkan tujuan kegunaannya, jangka waktu, macamnya, sektor perekonomian, agunan, golongan ekonomi, serta penarikan dan pelunasan.

#### A. Berdasarkan Tujuan/Kegunaannya

1. Kredit konsumtif yaitu kredit yang dipergunakan untuk kebutuhan sendiri bersama keluarganya, seperti kredit rumah atau mobil yang akan digunakan sendiri bersama keluarganya. Kredit ini tidak produktif.
2. Kredit modal kerja (kredit perdagangan) ialah kredit yang akan dipergunakan untuk menambah modal usaha debitur. Kredit ini produktif.
3. Kredit investasi ialah kredit yang dipergunakan untuk investasi produktif, tetapi baru akan menghasilkan dalam jangka waktu yang relatif lama. Biasanya kredit ini diberikan *grace period*, misalnya kredit untuk perkebunan kelapa sawit atau yang lainnya.

#### B. Berdasarkan Jangka Waktu

1. Kredit jangka pendek yaitu kredit yang jangka waktunya paling lama satu tahun saja.
2. Kredit jangka menengah yaitu kredit yang jangka waktunya antara satu sampai tiga tahun.

3. Kredit jangka panjang yaitu kredit yang jangka waktunya lebih dari tiga tahun.

C. Berdasarkan Macamnya

1. Kredit aksep yaitu kredit yang diberikan bank yang pada hakikatnya hanya merupakan pinjaman uang biasa sebanyak *plafond* kredit (L3/BMPK)-nya.
2. Kredit penjual yaitu kredit yang diberikan penjual kepada pembeli, artinya barang telah diterima pembayaran kemudian, misalnya *usance L/C*.
3. Kredit pembeli adalah pembayaran diterima belakangan atau pembelian dengan uang muka, misalnya *red clause L/C*.

D. Berdasarkan Sektor Perekonomian

1. Kredit pertanian ialah kredit yang diberikan kepada perkebunan, peternakan, dan perikanan.
2. Kredit perindustrian ialah kredit yang disalurkan kepada beraneka macam industri kecil, menengah, dan besar.
3. Kredit pertambangan ialah kredit yang disalurkan kepada beraneka macam pertambangan.
4. Kredit ekspor-impor ialah kredit yang disalurkan kepada eksportir dan atau importir beraneka barang.
5. Kredit koperasi ialah kredit yang diberikan kepada jenis-jenis kredit.

6. Kredit profesi ialah kredit yang diberikan kepada beraneka macam profesi, seperti dokter dan guru.

#### E. Berdasarkan Agunan/Jaminan

1. Kredit agunan orang ialah kredit yang diberikan dengan jaminan seseorang terhadap debitur bersangkutan.
2. Kredit agunan efek adalah kredit yang diberikan dengan agunan efek-efek dan surat-surat berharga.
3. Kredit agunan barang adalah kredit yang diberikan dengan agunan barang tetap, barang bergerak, dan logam mulia. Kredit agunan barang ini harus memperhatikan hukum perdata pasal 1132 sampai dengan pasal 1139.
4. Kredit agunan dokumen adalah kredit yang diberikan dengan agunan dokumen transaksi, seperti *letter of credit (L/C)*.

#### F. Berdasarkan Golongan Ekonomi

1. Golongan ekonomi lemah ialah kredit yang disalurkan kepada pengusaha golongan ekonomi lemah, seperti KUK, KUT, dan lain-lain. Golongan ekonomi lemah adalah pengusaha yang kekayaan maksimumnya sebesar Rp 600 juta, tidak termasuk tanah dan bangunannya.
2. Golongan ekonomi menengah dan konglomerat adalah kredit yang diberikan kepada pengusaha menengah dan besar.

#### G. Berdasarkan Penarikan dan Pelunasan

1. Kredit rekening koran (kredit perdagangan) adalah kredit yang dapat ditarik dan dilunasi setiap saat, besarnya sesuai dengan kebutuhan. Penarikan dengan cek, bilyet giro, atau pemindahbukuan pelunasannya dengan setoran-setoran. Bunga dihitung dari saldo harian pinjaman saja bukan dari besarnya plafond kredit. Kredit rekening koran baru dapat ditarik setelah plafond kredit disetujui.
2. Kredit berjangka adalah kredit yang penarikannya sekaligus sebesar plafondnya. Pelunasan dilakukan setelah jangka waktunya habis. Pelunasan bisa dilakukan secara cicilan atau sekaligus, tergantung kepada perjanjian.

### **2.3 Mekanisme Pemberian Kredit**

#### **2.3.1 Pengertian Mekanisme**

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia “Mekanisme adalah cara kerja suatu organisasi (perkumpulan dan sebagainya). Mekanisme merupakan suatu yang menandakan cara kerja, pengendalian dan sebagainya yang dilakukan untuk membuat suatu rancangan maupun hasil kerja yang diinginkan oleh individu, organisasi/perkumpulan dan lainnya.”

Menurut Nurul Ichsan Hasan (2014:143) prosedur pemberian kredit maksudnya adalah tahap-tahap yang harus dilalui sebelum suatu kredit

diputuskan untuk dikucurkan. Tujuannya adalah untuk mempermudah bank dalam menilai kelayakan permohonan kredit. Prosedur pemberian kredit secara umum dapat dibedakan antara pinjaman perseorangan dengan pinjaman oleh suatu badan hukum. Secara umum prosedur pemberian kredit oleh badan hukum sebagai berikut:

1. Pengajuan berkas-berkas

Dalam hal ini pemohon kredit mengajukan permohonan kredit yang dituangkan dalam suatu proposal. Kemudian di lampir dengan berkas-berkas lainnya yang dibutuhkan.

2. Penyelidikan berkas pinjaman

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

3. Wawancara I

Merupakan penyelidikan kepada calon peminjam dengan langsung berhadapan dengan calon peminjam. Tujuannya untuk meyakinkan bank apakah berkas-berkas tersebut sesuai dan lengkap seperti dengan yang bank inginkan.

4. *On the spot*

Merupakan kegiatan pemeriksaan kelengkapan dengan meninjau berbagai objek yang akan dijadikan usaha atau jaminan. Kemudian hasil *on the spot* dicocokkan dengan hasil wawancara I.

5. Wawancara II

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

6. Keputusan kredit

Keputusan kredit dalam hal ini adalah untuk menentukan apakah kredit akan diberikan atau ditolak, jika diterima maka dipersiapkan administrasinya.

7. Penandatanganan akad kredit/perjanjian lainnya

Kegiatan ini merupakan kelanjutan dari diputuskannya kredit, maka sebelum kredit dicairkan terlebih dahulu calon nasabah menandatangani akad kredit, mengingat jaminan dengan hipotik dan surat perjanjian atau pernyataan yang dianggap perlu.

8. Realisasi kredit

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

## 9. Penyaluran/penarikan

Adalah pencairan atau pengembalian uang dari rekening sebagai realisasi dari pemberian kredit dan dapat diambil sesuai kredit dan tujuan kredit.

## 2.4 Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

### 2.4.1 Pengertian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)

Menurut Kuswati (2015:89), “Kredit kepemilikan rumah (KPR) merupakan kredit jangka panjang yang diberikan oleh lembaga keuangan atau bank kepada debiturnya untuk mendirikan atau memiliki rumah di atas sebuah lahan dengan jaminan sertifikat kepemilikan atau rumah dan lahan itu sendiri.”

Menurut (KPR academy:3), “Kredit kepemilikan rumah (KPR) adalah fasilitas pembiayaan yang ditawarkan oleh bank atau lembaga keuangan lainnya untuk membantu pembiayaan saat kita mau membeli rumah.”

Dari beberapa pengertian di atas dapat di simpulkan bahwa kredit merupakan kredit yang diberikan oleh lembaga keuangan atau bank untuk membantu masyarakat yang ingin membeli rumah dengan jaminan/agunan sertifikat kepemilikan atau rumah dan lahan itu sendiri. Kredit pemilikan rumah ini juga bersifat kredit jangka panjang.

#### **2.4.2 Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Platinum**

Menurut Fatimah (2016:20) Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Platinum atau yang sering disebut non subsidi adalah suatu KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.

#### **2.4.3 Keuntungan Membeli Rumah dengan KPR**

Menurut Supriyadi (2014:71-73), berbagai keuntungan pembelian rumah dengan KPR di antaranya sebagai berikut:

1. Dana awal yang dikeluarkan sedikit

Jika dana terbatas, membeli rumah dengan bantuan KPR memungkinkan untuk mendapatkan rumah dengan dana awal yang ringan. Hanya saja harus memenuhi syarat yang telah ditetapkan oleh bank. Untuk saat ini bisa dicairkan untuk KPR pertama, yaitu 70% dari harga rumah, sementara 30% ini disebut uang muka. Banyak pengembangan yang memberi keringanan uang muka dapat di cicil.

2. Rumah siap huni

Dengan membeli rumah lewat KPR berarti bisa langsung menempati rumah tersebut jika memang pengembangan menyediakan rumah seperti rumah *ready stock*. Kalupun harus indent, hanya menunggu beberapa bulan saja tanpa harus menunggu cicilan rumah terlebih dahulu.

### 3. Investasi masa depan

Apabila rumah yang dibeli merupakan lokasi yang cukup strategis nilai rumah tersebut akan mengalami peningkatan dalam beberapa tahun ke depan. Bahkan bisa saja di lunasi cicilan KPR, nilai rumah tersebut bisa melebihi modal uang yang sudah di setorkan ke bank.

### 4. Legalitas terjamin

Bank dikenal dengan prinsip kehati-hatian dalam perencanaan kredit, bank hanya akan membiayai pembelian rumah yang sertifikatnya jelas. Sebelum di lakukan akad kredit, bank akan memeriksa keabsahan sertifikat lewat Badan Pertahanan Nasional (BPN). Ini berarti keabsahan sertifikat rumah aman dan terjamin oleh bank.

### 5. Asuransi kebakaran

Saat membeli rumah dengan KPR, berarti rumah akan terlindung dari kerugian akibat musibah kebakaran. Hal ini merupakan syarat yang diberikan kepada nasabah, sementara cicilannya tercantum dalam jumlah bulanan yang harus dibayar.

### 6. Kredibilitas pengembang terpercaya

Bunga pinjaman kredit merupakan salah satu sumber pendapatan bank. Oleh sebab itu, jika pengembang batal atau mundur dari pembangunan rumah yang sudah di pesan, yang rugi bukan pembeli sendiri tetapi juga bank. Oleh sebab itu, untuk kerja sama dengan pengembang bank lebih selektif. Bank memilih bekerja sama dengan pengembang property yang memiliki reputasi baik dan terpercaya.