

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Bank

2.1.1 Pengertian Bank

Bank berasal dari kata Italia *Banco* yang artinya *Bangku*. Bangku inilah yang dipergunakan oleh bankir untuk melayani kegiatan operasionalnya kepada para nasabah. Istilah Bangku secara resmi dan populer menjadi Bank. Penulis mengutip beberapa definisi atau rumusan yang dikemukakan para penulis sebagai berikut :

Menurut Kasmir (2014:3) Bank adalah “lembaga keuangan yang kegiatan utamanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali dana tersebut ke masyarakat serta memberikan jasa bank lainnya”.

Menurut Undang-undang No. 10 Tahun 1998 “Badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya ke masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”.

Berdasarkan beberapa definisi di atas dapat disimpulkan bahwa Bank adalah lembaga keuangan yang menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit guna untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat.

2.1.2 Fungsi Bank

Dalam menjalankan usahanya sebagai lembaga keuangan, kegiatan bank sehari-harinya tidak akan terlepas dari bidang keuangan. Sama seperti halnya perusahaan lainnya, kegiatan pihak perbankan secara sederhana dapat kita katakan sebagai tempat melayani segala kebutuhan para nasabahnya. Hal ini sesuai dengan fungsi perbankan.

Fungsi Bank menurut Totok Budisantoso dan Sigit Triandaru (2008:9) adalah :

“Secara umum, fungsi utama bank adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat untuk berbagai *financial intermediar*. Secara lebih spesifik bank dapat berfungsi sebagai *agent of trust, agent of development, agent of service*”.

Berdasarkan penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa secara umum fungsi utama dari bank adalah menghimpun dana dan menyalurkan kembali kepada masyarakat untuk berbagai tujuan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat dibawah ini :

a. *Agent of Trust*

Dasar utama kegiatan perbankan adalah kepercayaan (*trust*), baik dalam penghimpun dana maupun penyaluran dana. Masyarakat akan menitipkan dananya di bank apabila dilandasi adanya unsur kepercayaan. Masyarakat percaya bahwa uangnya tidak akan disalahgunakan oleh bank, uangnya akan dikelola dengan baik, bank

tidak akan bangkrut dan pada saat yang telah dijanjikan simpanan tersebut dapat ditarik kembali dari bank. Pihak bank sendiri akan menempatkan atau menyalurkan dananya pada debitur atau masyarakat apabila dilandasi adanya unsur kepercayaan. Pihak bank percaya bahwa pihak debitur tidak akan menyalahgunakan pinjamannya, debitur akan mengelola dana pinjamannya dengan baik, debitur akan mempunyai niat baik untuk mengembalikan pinjaman beserta kewajiban lainnya pada saat jatuh tempo.

b. *Agent of Development*

Kegiatan perekonomian masyarakat di sektor moneter dan sektor riil tidak dapat dipisahkan. Kedua sektor tersebut selalu berinteraksi dan saling mempengaruhi. Sektor riil tidak akan dapat berkinerja dengan baik apabila sektor moneter tidak bekerja dengan baik. Kegiatan bank berupa penghimpun dan penyalur dana sangat diperlukan bagi lancarnya kegiatan perekonomian di sektor riil. Kegiatan bank tersebut memungkinkan masyarakat melakukan kegiatan investasi, kegiatan distribusi, serta kegiatan konsumsi barang dan jasa, mengingat bahwa kegiatan investasi, distribusi dan konsumsi ini tidak dapat dilepaskan dari adanya penggunaan uang. Kelancaran kegiatan investasi-distribusi-konsumsi ini tidak lain adalah kegiatan pembangunan perekonomian suatu masyarakat.

c. *Agent of Service*

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

Ketiga fungsi bank diatas diharapkan dapat memberikan gambaran yang menyeluruh dan lengkap mengenai fungsi bank dalam perekonomian, sehingga bank tidak hanya dapat diartikan sebagai lembaga perantara keuangan (*financial intermediary institution*).

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 No. 10 Tahun 1998 dengan sebelumnya, yaitu Undang-undang No. 14 Tahun 1967, maka terdapat beberapa perbedaan. Namun, kegiatan utama atau pokok bank sebagai Lembaga keuangan yang menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan dana tidak berbeda satu sama lainnya.

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

1. Dilihat dari segi fungsinya

Menurut Undang-undang 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

Bank Umum adalah 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. Begitupula dengan wilayah operasinya dapat dilakukan di seluruh wilayah Indonesia, bahkan ke luar 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 (BRI), Bank Rakyat Indonesia (BRI), Bank Tabungan Negara (BTN), dan 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 Jawa Barat dan sebagainya.

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 keuntungannya untuk keuntungan swasta pula. Contoh bank milik swasta nasional antara lain Bank Central Asia, Bank Mega, Bank Muamalat, dan lain sebagainya.

c. Bank milik koperasi

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

d. Bank milik asing

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 Bank of Tokyo, May Bank, Standar Chartered Bank, dan lain sebagainya.

e. Bank milik campuran

Saham bank milik campuran dimiliki oleh pihak asing dan pihak swasta nasional. Kepemilikan sahamnya secara mayoritas dipegang oleh warga negara Indonesia. Contoh bank campuran antara lain Bank Finconeisa, Bank Merincorp, dan Bank PDFCI.

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 jumlah produk, modal, maupun kualitas pelayanannya. 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 valuta asing dapat melaksanakan transaksi keluar negeri atau yang berhubungan dengan mata uang asing secara keseluruhan, misalnya transfer keluar negeri, inkaso keluar negeri, *traveller cheque*, pembukaan dan pembayaran letter of credit dan transaksi lainnya. Persyaratan untuk menjadi bank valuta asing ini ditentukan oleh Bank Indonesia.

b. Bank Non Devisa

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

2.2 Kredit

2.2.1 Pengertian Kredit

Menurut Rachmat Firdaus dan Maya Ariyanti (2011:1) Perkataan kredit sesungguhnya berasal dari bahasa latin *credere* yang berarti kepercayaan, atau *credo* yang berarti saya percaya. Jadi seandainya seseorang memperoleh kredit, berarti ia memperoleh kepercayaan (*trust*). Dengan perkataan lain maka kredit mengandung pengertian adanya suatu kepercayaan dari seseorang atau badan yang

diberikan kepada seseorang atau badan lainnya yaitu bahwa yang bersangkutan pada masa yang akan datang memenuhi segala sesuatu kewajiban yang telah diperjanjikan terlebih dahulu.

Menurut Undang-undang No. 10 Tahun 1998 “kredit adalah *penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.*”

Menurut Hasibuan S.P, Malayu (2004:87) Kredit adalah “semua jenis peminjam yang harus dibayar kembali bersama bunganya oleh peminjam sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati”.

Menurut Abdullah dan Tantri (2014:163) “Kredit itu dapat berarti bahwa pihak kesatu memberikan prestasi baik berupa barang, uang atau jasa kepada pihak lain, sedangkan kontrapaksi akan diterima kemudian (dalam jangka waktu tertentu)”.

Dari pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa kredit merupakan tagihan berdasarkan kesepakatan antara dua pihak yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya dengan pemberian bunga sesuai dengan perjanjian bersama.

2.2.2 Unsur-Unsur Kredit

Pemberian kredit harus berdasarkan keyakinan bahwa peminjam akan mengembalikan pinjaman yang diterimanya sesuai dengan jangka waktu dan syarat-syarat yang telah disetujui oleh kedua belah pihak.

Menurut Kasmir (2014:114) unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian suatu fasilitas kredit adalah sebagai berikut :

1. Kepercayaan

Kepercayaan merupakan suatu keyakinan bagi si pemberi kredit bahwa kredit yang diberikan (baik berupa uang, barang atau jasa) benar-benar akan diterima kembali di masa yang akan datang sesuai jangka waktu kredit. Kepercayaan diberikan oleh bank sebagai dasar utama yang melandasi mengapa suatu kredit dikucurkan. Oleh karena itu, sebelum kredit dikucurkan harus dilakukan penelitian dan penyelidikan lebih dulu secara mendalam tentang kondisi nasabah, baik secara intern maupun eksteren .

2. Kesepakatan

Di samping unsur percaya di dalam kredit yang mengandung unsur kesepakatan antara si pemberi kredit dengan si penerima kredit. Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing. Kesepakatan ini kemudian dituangkan dalam akad kredit dan ditandatangani kedua belah pihak sebelum kredit dikucurkan.

3. Jangka Waktu

Setiap kredit yang diberikan mempunyai jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Jangka waktu tersebut bisa berbentuk jangka pendek (dibawah 1 tahun), jangka menengah (1 sampai 3 tahun), atau jangka Panjang (diatas 3 tahun). Jangka waktu merupakan batas waktu pengembalian angsuran kredit yang sudah disepakati kedua belah pihak. Untuk kondisi tertentu jangka waktu ini juga dapat diperpanjang sesuai kebutuhan.

4. Risiko

Akibat adanya tenggang waktu, maka pengembalian kredit akan memungkinkan suatu risiko tidak tertagihnya atau macet pemberian suatu kredit. Semakin panjang suatu jangka waktu kredit, maka semakin besar risikonya, demikian pula sebaliknya. Risiko ini menjadi tanggungan bank, baik risiko yang disengaja oleh nasabah, maupun risiko yang tidak disengaja, misalnya karena bencana alam atau bangkrutnya usaha nasabah tanpa ada unsur kesengajaan lainnya, sehingga nasabah tidak mampu lagi melunasi kredit yang diperolehnya.

5. Balas Jasa

Bagi bank balas jasa merupakan keuntungan atau pendapatan atas pemberian suatu kredit. Dalam bank jenis konvensional balas jasa kita dikenal dengan nama bunga. Disamping balas jasa dalam bentuk bunga bank juga membebankan kepada nasabah biaya administrasi kredit yang

juga merupakan keuntungan bank. Bagi bank yang berdasarkan prinsip Syariah balas jasanya ditentukan dengan bagi hasil.

2.2.3 Tujuan dan Fungsi Kredit

Sebagai salah satu kegiatan utama bank, pemberian kredit tentu mempunyai tujuan yang hendak dicapai. Menurut Kasmir (2014:116) dalam buku dasar-dasar perbankan menyebutkan bahwa dalam praktiknya tujuan pemberian kredit adalah sebagai berikut :

- a. Mencari keuntungan
- b. Membantu usaha nasabah
- c. Membantu pemerintah

Penjelasan tujuan pemberian kredit diatas diuraikan sebagai berikut :

- a. Mencari Keuntungan

Yaitu bertujuan untuk memperoleh hasil dari pemberian kredit tersebut. Hasil tersebut terutama dalam bentuk bunga yang diterima oleh bank sebagai balas jasa dan biaya administrasi kredit yang dibebankan kepada nasabah. Keuntungan ini penting bagi kelangsungan hidup bank. Jika bank terus menerus menderita kerugian. Maka besar kemungkinan bank tersebut akan di likuidasi (dibubarkan).

- b. Membantu saha nasabah

Tujuan bank yang lainnya adalah untuk membantu usaha nasabah yang memerlukan dana, baik dana investasi maupun dana untuk modal

kerja. Dengan dana tersebut, maka pihak debitur akan mengembangkan dan memperluas usahanya.

c. Membantu Pemerintah

Tujuan lainnya adalah membantu pemerintah dalam berbagai bidang. Bagi pemerintah semakin banyak kredit yang disalurkan oleh pihak perbankan, maka semakin baik, mengingat semakin banyak kredit berarti adanya kucuran dana dalam rangka peningkatan pembangunan di berbagai sektor, terutama sektor riil.

Secara garis besar keuntungan bagi pemerintah dengan menyebarnya pemberian kredit oleh dunia perbankan adalah sebagai berikut :

1. Penerimaan pajak dari keuntungan yang diperoleh nasabah dari bank.
2. Membuka kesempatan kerja, dalam hal ini perluasan usaha baru.
3. Meningkatkan jumlah barang dan jasa, kredit yang disalurkan akan meningkatkan jumlah barang dan jasa yang beredar dimasyarakat.
4. Menghemat devisa negara, terutama produk-produk yang sebelumnya diimpor dan apabila sudah dapat diproduksi di dalam negeri dengan fasilitas kredit yang ada jelas akan dapat menghemat devisa negara.

2.2.4 Jenis-Jenis Kredit

Secara umum jenis-jenis kredit yang disalurkan oleh bank umum maupun bank perkreditan rakyat dapat dikelompokkan berdasarkan kegunaan, tujuan, jangka waktu, dan sektor usahanya.

Menurut Kasmir (2014:120) jenis-jenis kredit dapat dilihat dari berbagai segi antara lain :

1. Dilihat dari Segi Kegunaan

a. Kredit Investasi

Kredit investasi merupakan kredit jangka panjang yang biasanya digunakan untuk keperluan perluasan usaha atau membangun proyek/pabrik baru atau untuk keperluan rehabilitasi. Contoh kredit investasi misalnya untuk membangun pabrik atau membeli mesin-mesin. Masa pemakaiannya untuk suatu periode yang relatif lebih lama dan dibutuhkan modal yang relatif besar pula.

b. Kredit Modal Kerja

Kredit modal kerja merupakan kredit yang digunakan untuk keperluan meningkatkan produksi dalam operasionalnya. Sebagai contoh kredit modal kerja diberikan untuk membeli bahan baku, membayar gaji pegawai atau biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan proses produksi perusahaan.

2. Dilihat dari Segi Tujuan Kredit

Kredit jenis ini dilihat dari tujuan pemakaian suatu kredit, apakah bertujuan untuk diusahakan kembali atau dipakai untuk keperluan pribadi.

Jenis kredit dilihat dari segi tujuan adalah sebagai berikut :

a. Kredit Produktif

Kredit yang digunakan untuk peningkatan usaha, produksi maupun investasi. Kredit ini diberikan untuk menghasilkan barang atau jasa. Artinya, kredit ini digunakan untuk diusahakan sehingga menghasilkan sesuatu baik berupa barang atau jasa.

b. Kredit Konsumtif

Merupakan kredit yang digunakan untuk dikonsumsi atau dipakai secara pribadi. Dalam kredit ini tidak ada penambahan barang dan jasa yang dihasilkan karena memang untuk digunakan atau dipakai oleh seseorang atau badan usaha.

c. Kredit Perdagangan

Merupakan kredit yang diberikan kepada pedagang dan digunakan untuk membiayai aktifitas perdagangannya seperti untuk membeli barang dagangan yang pembayarannya diharapkan dari hasil penjualan barang dagangan tersebut. Kredit ini sering diberikan kepada supplier atau agen-agen perdagangan yang akan membeli dalam jumlah besar. Contoh kredit ini misalnya kredit ekspor dan impor.

3. Dilihat dari Segi Jangka Waktu

Dilihat dari segi jangka waktu yaitu dilihat dari lamanya masa pemberian kredit mulai dari pertama kali diberikan sampai masa pelunasannya, jenis kredit ini adalah sebagai berikut :

a. Kredit Jangka Pendek

Kredit ini merupakan kredit yang memiliki jangka waktu kurang dari satu tahun atau paling lama satu tahun dan biasanya digunakan untuk keperluan modal kerja.

b. Kredit Jangka Menengah

Jangka waktu kreditnya berkisar antara satu tahun sampai dengan tiga tahun, kredit jenis ini dapat diberikan untuk modal kerja. Beberapa bank mengklasifikasikan kredit menengah menjadi kredit jangka panjang.

c. Kredit Jangka Panjang

Merupakan kredit yang masa pengembaliannya paling panjang, yaitu diatas tiga tahun atau lima tahun. Biasanya kredit ini digunakan untuk investasi jangka panjang seperti, perkebunan sawit, karet atau manufaktur dan untuk jasa kredit konsumtif seperti kredit perumahan.

4. Dilihat dari Segi Jaminan

Dilihat dari segi jaminan maksudnya adalah setiap pemberian suatu fasilitas kredit harus dilindungi dengan suatu barang atau surat-surat berharga

minimal kredit yang diberikan. Jenis kredit dilihat dari segi jaminan adalah sebagai berikut :

a. Kredit dengan Jaminan

Merupakan kredit yang diberikan dengan suatu jaminan tertentu. Jaminan tersebut dapat berbentuk barang berwujud atau tidak berwujud. Artinya, setiap kredit yang dikeluarkan akan dilindungi senilai jaminan yang diberikan calon debitur.

b. Kredit tanpa Jaminan

Yaitu kredit yang diberikan tanpa jaminan barang atau orang tertentu. Kredit jenis ini diberikan dengan melihat prospek usaha, serta loyalitas calon debitur selama berhubungan dengan bank yang bersangkutan.

5. Dilihat dari Segi Sektor Usaha

Setiap sektor usaha memiliki karakteristik yang berbeda-beda. Oleh karena itu, pemberian fasilitas kredit pun berbeda pula. Jenis kredit jika dilihat dari sektor usaha sebagai berikut :

a. Kredit pertanian, merupakan kredit yang dibiayai untuk sektor perkebunan atau pertanian rakyat.

b. Kredit peternakan, dalam hal ini kredit diberikan untuk jangka waktu yang relatif pendek misalnya peternakan ayam dan untuk jangka panjang seperti peternakan kambing dan sapi.

c. Kredit industri, yaitu kredit untuk membiayai industri pengolahan baik untuk industri kecil, menengah atau dasar.

- d. Kredit pertambangan, yaitu jenis kredit untuk usaha tambang yang dibiayai, biasanya dalam jangka panjang, seperti tambang emas, minyak atau tambang timah.
- e. Kredit pendidikan, merupakan kredit yang diberikan untuk membangun sarana dan prasarana pendidikan atau dapat pula berupa kredit untuk para mahasiswa yang sedang belajar.
- f. Kredit profesi, diberikan kepada kalangan para profesional seperti dosen, dokter atau pengacara.
- g. Kredit perumahan, yaitu kredit yang membiayai pembangunan atau pembelian perumahan.
- h. Dan sektor-sektor usaha lainnya.

2.2.5 Prinsip-Prinsip Kredit

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

Dalam melakukan penilaian kriteria-kriteria serta aspek penilaian tetap sama. Begitu pula ukuran yang telah ditetapkan sudah menjadi standar penilaian setiap bank. Biasanya kriteria penilaian yang umum dan harus

dilakukan oleh pihak bank untuk mendapatkan nasabah yang benar-benar menguntungkan dengan analisis 5 C dan 7 P.

Adapun penjelasan untuk analisis dengan 5 C dan berdasarkan buku dasar-dasar perbankan menurut Kasmir (2014:136-137) adalah sebagai berikut:

1. *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 bersifat latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi seperti gaya hidup yang dianutnya, keadaan, keluarga dan hobi. Ini semua merupakan ukuran “kemauan” membayar.

2. *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.

3. *Capital*

Untuk melihat penggunaan modal apakah efektif atau tidak, dilihat dari laporan keuangan (neraca dan laba rugi) dengan melakukan pengukuran seperti dari segi likuiditas, solvabilitas, rentabilitas dan ukuran lainnya.

4. *Collateral*

Merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik. Jaminan hendaknya melebihi dari jumlah kredit yang diberikan. Jaminan juga harus diteliti keabsahannya sehingga apabila

terjadi sesuatu masalah maka jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan seperti mungkin.

5. *Condition* (Kondisi)

Dalam menilai kredit hendaknya juga dinilai kondisi ekonomi dan politik sekarang dan masa yang akan datang sesuai sektor masing-masing serta prospek usaha dari sektor yang dijalankan. Debitur hendaknya memiliki prospek yang baik, sehingga kemungkinan kredit bermasalah relatif kecil.

Kemudian penilaian kredit dengan metode analisis 7 P adalah sebagai berikut :

1. *Personality*

Yang menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah laku sehari-hari maupun kepribadian masa lalu. *Personality* juga mencakup sikap, emosi, tingkah laku dan tindakan nasabah dalam menghadapi suatu masalah.

2. *Party*

Yang mengklasifikasikan nasabah kedalam klasifikasi tertentu atau golongan-golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas serta karakternya. Sehingga nasabah digolongkan kedalam golongan tertentu akan mendapatkan fasilitas yang berbeda dari pihak bank.

3. *Purpose*

Yaitu untuk mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit termasuk jenis kredit yang diinginkan nasabah. Tujuan pengambilan kredit dapat bermacam-macam sesuai kebutuhan.

4. *Prospect*

Yaitu untuk menilai usaha nasabah dimasa yang akan datang menguntungkan atau tidak, atau dengan kata lain apakah usaha nasabah mempunyai prospek atau sebaliknya.

5. *Payment*

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

6. *Profitability*

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

7. *Protection*

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

2.2.6 Prosedur Pemberian Kredit

Prosedur pemberian kredit maksudnya adalah tahap-tahap yang harus dilalui sebelum sesuatu kredit diputuskan untuk dikucurkan. Tujuannya adalah untuk mempermudah bank dalam menilai kelayakan suatu permohonan kredit.

Prosedur pemberian kredit pada umumnya tidak jauh berbeda antara bank yang satu dengan bank yang lainnya. Yang berbeda mungkin hanya dari

persyaratan khusus yang ditetapkan oleh bank tersebut serta referensi pihak bank tersebut dalam memberikan kredit.

Berikut prosedur pemberian kredit menurut Abdullah dan Tantri (2014:177) yaitu prosedur pemberian kredit umum dapat dibedakan antara pinjaman oleh suatu badan hukum.

Kemudian ditinjau dari segi tujuannya apakah untuk konsumtif atau produktif. Secara umum akan dijelaskan prosedur pemberian kredit oleh badan hukum sebagai berikut :

a. Berkas-berkas

Dalam hal ini pertama kali mengajukan permohonan kredit yang dituangkan dalam suatu proposal. Kemudian dilampiri dengan berkas-berkas lainnya yang dibutuhkan. Proposal pengajuan kredit tersebut hendaknya mencakup latar belakang perusahaan yang meliputi riwayat hidup singkat perusahaan, jenis bidang usaha, identitas perusahaan, nama pengurus berikut tingkat pendidikannya, perkembangan perusahaan serta realisasinya dengan pihak-pihak pemerintah dan swasta. Maksud dan tujuan apakah untuk memperbesar omset penjualan atau meningkatkan kapasitas produksi atau mendirikan pabrik baru serta tujuan lainnya.

Besarnya kredit dan jangka waktu dalam hal ini pemohon menentukan besarnya jumlah kredit yang ingin diperoleh dan jangka waktu pengembalian kredit, hal ini semuanya dapat disajikan dalam *cash flow* serta laporan keuangan (neraca dan laporan rugi/laba). Jaminan kredit

ini merupakan jaminan untuk menutupi segala resiko untuk menutup kemungkinan macetnya suatu kredit baik yang ada unsur kesengajaan atau tidak. Penilaian jaminan kredit harus dilakukan secara teliti sehingga tidak terjadi sengketa, palsu dan sebagainya.

b. Penyelidikan Berkas Pinjaman

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

c. Wawancara

Menyiapkan penyelidikan yang dilakukan pihak perbankan untuk meyakinkan berkas-berkas yang dikirim sudah lengkap dan sesuai dengan yang diajukan pihak perbankan.

d. On The Spot

Kegiatan pemeriksaan kelapangan dengan meninjau berbagai objek yang akan dijadikan usaha atau jaminan. Kemudian dicocokkan dengan hasil wawancara. Pada saat akan melakukan on the spot nasabah sebaiknya jangan diberitahu, sehingga apa yang ada dilapangan sesuai dengan kondisi yang sebenarnya.

e. Keputusan Kredit

Kepustusan kredit adalah menentukan apakah kredit akan diberikan atau ditolak, jika diterima akan dipersiapkan administrasinya, dalam keputusan kredit ini, biasanya akan mencakup jumlah uang yang akan diterima jangka waktu kredit dan biaya-biaya yang harus dibayar.

f. Penandatanganan Akad Kredit

Kegiatan ini merupakan kelanjutan dari keputusan kredit, maka sebelum kredit itu dicairkan maka terlebih dahulu calon nasabah menandatangani akad kredit, mengikat jaminan dengan hipotek, dan surat perjanjian, penandatanganan dilaksanakan antara bank dengan debitur secara langsung atau melalui notaris.

g. Realisasi Kredit

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

2.3 Kredit Konstruksi

2.3.1 Pengertian Kredit Konstruksi

Dari data yang diperoleh di bank BTN menjelaskan bahwa Kredit Konstruksi BTN atau Kredit Yasa Griya (KYG) adalah Kredit Modal Kerja yang diberikan oleh Bank kepada pengembang/developer berbentuk badan usaha/badan hukum, badan usaha non badan hokum untuk modal kerja pembiayaan pembangunan bangunan horizontal (rumah tinggi, rumah ruko, rumah kantor, kios

dan lain-lain) maupun bangunan *vertical/high rise building* (rumah susun, apartemen, kondotel, gedung perkantoran dan lain-lain). Berikut sarana dan prasarananya sepanjang berdasarkan penilaian bank layak untuk diberikan kredit. Keunggulan Kredit Konstruksi/KYG ini adalah tingkat suku bunga yang kompetitif jika nasabah meminjam dana s.d diatas 5M yaitu sebesar 12%, dibawah 5M yaitu sebesar 12,5%.

- **Sarana** adalah fasilitas pendukung rumah dan berada di dalam kavling, seperti : sambungan listrik, sambungan air bersih, jembatan masuk rumah, pagar rumah, bak sampah, sumur resapan dan lain-lain.
- **Prasarana/Infrastruktur** adalah fasilitas pendukung yang berada dalam proyek perumahan tetapi berada di luar kavling rumah, seperti : jalan lingkungan (utama dan pembantu), saluran/drainase, jembatan, taman, fasilitas pengolahan air, jaringan air bersih, jaringan listrik dan lain-lain.

2.3.2 Peruntukan Kredit Konstruksi

- a. Kredit Konstruksi BTN/KYG diberikan kepada pengembang/developer dengan pendekatan berdasarkan kebutuhan modal kerja per proyek yang sedang atau akan segera dikerjakan.
- b. Untuk pembiayaan kepada pengembang/developer dalam memenuhi modal kerja pembangunan proyek pembangunan bangunan horizontal (rumah tinggal, rumah toko, rumah kantor,

kios, dan lain-lain) maupun bangunan *vertical/high rise building* (rumah susun, apartemen, kondotel, gedung perkantoran, dan lain-lain) yang telah atau belum mendapat surat persetujuan proyek dari bank untuk didukung Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atau Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) bagi pembelinya.