

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA DAN PENDEKATAN MASALAH**

#### **2.1 Tinjauan Pustaka**

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

Menurut Undang-Undang RI Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, “Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”.

Pengertian bank menurut para ahli adalah sebagai berikut.

Menurut Syaifuddin (Julitawaty, 2021: 1) menyatakan bahwa pada dasarnya bank dapat diartikan sebagai lembaga intermediasi antara pihak surplus dana dengan pihak defisit dana. Pihak surplus dana adalah masyarakat yang memiliki uang lebih yang dapat disimpan di bank dalam bentuk: giro, deposito, tabungan. Sedangkan pihak defisit dana adalah masyarakat yang mengalami kekurangan dana yang dapat dipenuhi dengan cara meminjam di bank dalam bentuk kredit (*loan*).

Menurut Rose (Julitawaty, 2021: 1) “Bank adalah perantara keuangan menerima simpanan dan memberikan kredit; memberikan pelayanan dalam menu yang luas untuk berbagai lembaga keuangan.”

Berdasarkan uraian dari pendapat para ahli di atas, penulis menyimpulkan bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat yang kelebihan dana dalam bentuk simpanan, dimana dari dana simpanan tersebut bank akan

menyalurkan kembali kepada masyarakat yang kekurangan dana yaitu dengan cara bank meminjamkan dana tersebut dalam bentuk kredit.

### **2.1.2 Jenis – Jenis Bank**

Adapun jenis-jenis bank menurut Thian (2021:19) dapat ditinjau dari berbagai segi antara lain.

#### **1. Dilihat dari Aspek Fungsinya**

Menurut Undang-Undang RI Nomor 10 Tahun 1998 maka jenis perbankan terdiri dari.

##### **a. 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 memberikan seluruh jasa perbankan yang ada. Begitu pula dengan wilayah operasinya dapat dilakukan di seluruh wilayah. Bank umum sering disebut bank konvensional.

##### **b. Bank Perkreditan Rakyat**

Adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah, yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Artinya, bahwa kegiatan BPR jauh lebih sempit jika dibandingkan dengan kegiatan yang dijalankan oleh Bank Umum.

## 2. Dilihat dari Aspek Kepemilikannya

Maksudnya adalah siapa saja yang memiliki bank tersebut. Hal ini dapat dilihat dari akte pendirian dan penguasaan saham yang dimiliki oleh bank bersangkutan. Berikut adalah jenis-jenis bank dapat dilihat dari aspek kepemilikannya.

### a. Bank Milik Pemerintah

Di mana baik dari akta pendirian maupun modalnya dimiliki oleh pemerintah, sehingga seluruh keuntungan bank ini juga dimiliki oleh pemerintah. Contoh bank milik pemerintah: Bank Negeri Indonesia 46, Bank Rakyat Indonesia, Bank Tabungan Negara.

Sementara itu, bank milik pemerintah daerah terdapat di daerah tingkat I dan tingkat II masing-masing provinsi. Contoh bank milik pemerintah daerah antara lain BPD DKI Jakarta, BPD Jawa Barat, BPD Jawa Tengah, BPD Jawa Timur, BPD Sumatera Utara, BPD Sumatera Selatan, BPD Sulawesi Selatan, dan BPD lainnya.

### b. Bank Milik Swasta Nasional

Bank jenis ini, seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki oleh swasta nasional serta akta pendiriannya pun didirikan oleh swasta, termasuk pembagian keuntungannya. Contoh bank milik swasta nasional antara lain adalah Bank Muamalat, Bank Central Asia, Bank Bumi Putra, Bank Danamon, Bank CIMB Niaga, Bank Bumi Putera, dan lain-lain.

c. Bank Milik Koperasi

Kepemilikan saham ini dimiliki oleh perusahaan yang berbadan hukum koperasi. Sebagai contoh, Bank Umum Koperasi Indonesia.

d. Bank Milik Asing

Bank jenis ini merupakan cabang dari bank yang ada di luar negeri, baik milik swasta asing atau pemerintah asing. Kepemilikan jenis bank ini dimiliki oleh pihak luar negeri. Contoh bank milik asing antara lain adalah *Deutsche Bank, American Express Bank, Bank of America, Bank of Tokyo, Bangkok Bank, Citi Bank, Standard Chartered Bank, Chase Manhattan Bank*, dan lain-lain.

e. Bank Milik Campuran

Kepemilikan saham jenis bank ini dimiliki oleh pihak asing dan swasta nasional. Namun, kepemilikan sahamnya secara mayoritas dipegang oleh warga negara Indonesia. Contoh bank milik campuran antara lain adalah *Inter Pacific Bank, Ing Bank, Sanwa Indonesia Bank, Mitsubishi Buana Bank, Bank Merincorp*, dan lain-lain.

3. Dilihat dari Aspek Statusnya dan Kedudukannya

Kedudukan atau status ini menunjukkan ukuran kemampuan bank umum dalam melayani masyarakat, baik dari segi jumlah produk, modal, maupun kualitas pelayanannya. Status bank yang di maksud adalah sebagai berikut.

a. Bank Devisa

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

b. Bank NonDevisa

Merupakan bank yang belum mempunyai izin untuk melakukan transaksi sebagai bank devisa sehingga tidak dapat melakukan transaksi seperti halnya bank devisa. Jadi, bank nondevisa ini merupakan kebalikan daripada bank devisa, dimana transaksi yang dilakukan masih dalam batas-batas negara.

4. Dilihat dari Aspek Cara Menentukan Harga

Jenis bank ini dibagi menjadi.

a. Bank yang Berdasarkan Prinsip Konvensional

Mayoritas bank yang ada di Indonesia adalah bank yang berorientasi pada prinsip konvensional. Dalam mencari keuntungan dan menentukan harga kepada para nasabah, bank yang berdasarkan prinsip konvensional menggunakan dua metode, yaitu:

- 1) Menetapkan suku bunga sebagai harga, baik 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*. Istilah *negative spread* dikenal apabila tingkat suku bunga simpanan lebih besar dari tingkat suku bunga pinjaman. Hal ini pernah terjadi di akhir tahun 1998 dan sepanjang tahun 1999.

2) Untuk jasa-jasa bank lainnya, pihak perbankan menggunakan atau menerapkan berbagai biaya dalam nilai nominal atau persentase tertentu. Sistem pengenaan biaya ini dikenal dengan istilah *fee based*.

b. Bank yang Berdasarkan Prinsip Syariah

Bank jenis ini belum lama berkembang di Indonesia. Namun, di luar negeri terutama di negara-negara Timur Tengah, bank yang berdasarkan prinsip syariah ini sudah berkembang sejak lama berkembang pesat. Bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah, dalam penentuan harga produknya sangat berbeda dengan bank yang berdasarkan prinsip konvensional. Bank berdasarkan prinsip syariah, aturan perjanjiannya sesuai hukum Islam antar bank dengan pihak lain dalam menyimpan dana atau pembiayaan usaha atau kegiatan perbankan lainnya.

Dalam menentukan harga atau mencari keuntungan bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah berlaku aturan sebagai berikut: pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musharakah*),

pembiayaan jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*) atau pembiayaan barang modal berdasarkan sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*) atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (*ijarah wa iqtina*).

Sumber penentuan harga atau pelaksanaan kegiatan bank yang berdasarkan prinsip syariah ini, aturan atau dasar hukumnya adalah Alquran dan sunnah Rasul. Bank berdasarkan prinsip syariah mengharamkan penetapan harga produknya dengan bunga tertentu karena merupakan riba.

### **2.1.3 Fungsi dan Peran Bank**

Eli (2018: 45) menyatakan bahwa fungsi bank secara umum adalah sebagai berikut.

#### **1. Fungsi Pengumpulan Dana/Penghimpun Dana**

Fungsi pengumpulan dana adalah usaha bank dalam mengumpulkan atau mencari dana (uang) dengan cara membeli dari masyarakat luas dalam bentuk simpanan giro, tabungan, dan deposito. Kegiatan penghimpunan dana sering disebut dengan istilah *Funding*.

#### **2. Fungsi Pemberian Kredit**

Dana yang telah dihimpun dari masyarakat yang berupa simpanan giro, tabungan, dan deposito, tidak hanya disimpan saja oleh bank, akan tetapi untuk pemanfaatannya bank menyalurkan kembali dalam bentuk kredit

kepada masyarakat yang memerlukan dana untuk usaha. Kegiatan penyaluran dana ini dikenal dengan istilah *Lending*.

### 3. Fungsi Penanaman Dana/Investasi

Dalam bidang perbankan, istilah investasi selalu digunakan dalam artian investasi finansial, yaitu penanaman dana dalam bentuk surat-surat berharga, baik surat tanda kepemilikan (saham misalnya) ataupun surat tanda utang (surat obligasi, surat wesel, SBI dan sebagainya). Salah satu ciri khas dari penanaman tersebut penanaman modal memperoleh imbalan berupa pendapatan modal yang bisa berupa (termasuk di dalamnya adalah diskonto), laba atau deviden. Ini berarti dana yang tertanam dalam bentuk aktiva lancar atau aktiva cadangan primer, tidak termasuk kategori aktiva investasi.

### 4. Fungsi Penciptaan Uang

Fungsi penciptaan uang dipandang sebagai fungsi paling pokok bank umum dalam perekonomian. Uang yang diciptakan bank umum adalah uang giral, yaitu alat pembayaran lewat mekanisme pemindahbukuan (kliring). Bank sentral dapat mengurangi atau menambah jumlah uang yang beredar dengan cara mempengaruhi kemampuan bank umum menciptakan uang giral.

### 5. Fungsi Pembayaran

Lembaga perbankan merupakan lembaga pemasok jasa pembayaran terbesar. Beberapa jasa yang sangat dikenal adalah kliring, transfer uang, penerimaan setoran-setoran pemberian fasilitas pembayaran dengan

tunai, kredit, fasilitas-fasilitas pembayaran yang mudah dan nyaman, seperti kartu plastik dan sistem pembayaran elektronik. Dalam masyarakat tanpa cek '*checkless society*' kelak, pembayaran dilakukan melalui pendebitan dan pengkreditan terhadap rekening-rekening bank dari nasabah yang terdapat dalam memori komputer bank.

#### 6. Fungsi Pemindahan Dana

Kegiatan ini biasa juga disebut sebagai kegiatan pentransferan uang.

#### 7. Fungsi Pemberian Jasa-Jasa Lainnya

Saat ini bank sudah dapat membayar listrik, telepon membeli pulsa tanpa telepon seluler, mengirim uang melalui atm, membayar gaji pegawai dengan menggunakan jasa-jasa perbankan.

Selain memiliki fungsi- fungsi, bank mempunyai peran yang penting dalam sistem keuangan, diantaranya.

#### 1. Pengalihan Aset (*asset transmutation*)

Bank berperan sebagai pengalihan dana/asset dari unit surplus ke defisit. Pengalihan aset dapat terjadi jika bank menertibkan sekuritas (giro, deposito berjangka, dan pensiun dan sebagainya) yang kemudian dibeli oleh unit *surplus* dan selanjutnya ditukarkan dengan sekuritas primer (saham, obligasi, promes, *commercial paper* dan sebagainya) yang diterbitkan oleh unit defisit.

## 2. Transaksi (*transaction*)

Bank memberikan kemudahan kepada pelaku ekonomi untuk melakukan transaksi barang maupun jasa dimana dalam transaksi ini tidak terlepas dari transaksi keuangan.

## 3. Likuiditas (*liquidity*)

Pemberian alternatif pengelolaan likuiditas dari produk-produk yang ditawarkan seperti giro, tabungan, deposito dan sebagainya dari unit surplus ke unit defisit.

## 4. Efisiensi (*efficiency*)

Bank melakukan interaksi unit surplus dan unit defisit secara efisien. Peranan bank sebagai broker adalah menemukan pinjaman dan penggunaan modal tanpa mengubah produknya.

### **2.1.4 Pengertian Kredit**

Menurut Andrianto (2020: 1) menjelaskan bahwa, Kredit berasal dari kata “*credere*” yang berarti: percaya, atau *to believe / to trust*. Maksud dari kata tersebut bahwa kredit mengandung unsur kepercayaan dari bank kepada nasabah untuk dapat menggunakan kredit sebaik mungkin.

Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, “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 untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Pengertian kredit menurut pendapat para ahli adalah sebagai berikut.

Menurut Muljono (Andrianto, 2020: 1) menyatakan “Kredit adalah kemampuan untuk melakukan pembelian atau melaksanakan suatu pinjaman dengan perjanjian untuk melakukan pembayaran dalam waktu yang ditentukan.”

Menurut Hasibuan (Andrianto, 2020: 1) menjelaskan bahwa semua jenis kredit adalah pinjaman yang harus dibayar bersama bunganya oleh peminjam seperti perjanjian yang disepakati bersama.

Berdasarkan uraian di atas, penulis menyimpulkan bahwa Kredit adalah pinjaman yang harus dibayar sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati berdasarkan persetujuan pinjam-meminjam antara bank dan pihak lain dengan saling mempercayai.

#### **2.1.5 Unsur-Unsur Kredit**

Adapun unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian suatu fasilitas kredit menurut Hery (2019: 38) adalah sebagai berikut.

1. Kepercayaan

Yaitu suatu keyakinan pemberi kredit bahwa kredit yang diberikan (berupa uang, barang dan jasa) akan benar-benar diterima kembali di masa tertentu di masa datang. Kepercayaan ini diberikan oleh bank setelah melakukan penelitian atau penyelidikan secara internal maupun eksternal tentang kondisi masa lalu dan kondisi sekarang nasabah.

## 2. Kesepakatan

Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian, di mana masing-masing pihak menanda-tangani pernyataan tentang hak dan kewajibannya.

## 3. Jangka Waktu

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

## 4. Risiko

Adanya suatu tenggang waktu pengembalian akan menyebabkan suatu risiko tidak tertagihnya pinjaman yang diberikan (kredit macet). Risiko ini menjadi tanggungan bank, baik risiko yang disengaja oleh nasabah karena lalai, maupun risiko yang tidak disengaja, seperti terjadi bencana alam atau bangkrutnya usaha nasabah.

## 5. Balas Jasa

Merupakan keuntungan atas pemberian suatu kredit, yang dikenal dengan nama bunga. Balas jasa dalam bentuk bunga dan biaya administrasi kredit merupakan keuntungan bank. Sedangkan bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah, balas jasanya ditentukan dengan bagi hasil.

### **2.1.6 Tujuan dan Fungsi Kredit**

Adapun tujuan utama dari pemberian suatu kredit menurut Hery (2019: 39) adalah sebagai berikut.

1. Mencari Keuntungan

Yaitu bertujuan untuk memperoleh hasil dalam bentuk bunga yang diterima oleh bank sebagai balas jasa dan biaya administrasi kredit yang dibebankan kepada nasabah. Keuntungan ini penting untuk menjaga kelangsungan hidup bank.

2. Membantu Usaha Nasabah

Tujuan lainnya adalah untuk membantu usaha nasabah yang memerlukan dana, baik dana investasi maupun dana untuk modal kerja. Dengan dana tersebut, maka diharapkan bahwa pihak debitur akan dapat mengembangkan dan memperluas usahanya.

3. Membantu Pemerintah

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

Di samping tujuan di atas, fasilitas kredit juga memiliki fungsi menurut Hery (2019: 40) sebagai berikut.

1. Untuk Meningkatkan Daya Guna Uang

Uang jika hanya disimpan saja tidak akan menghasilkan sesuatu yang berguna. Dengan diberikannya kredit, uang tersebut menjadi berguna untuk menghasilkan barang atau jasa oleh penerima kredit.

2. Untuk Meningkatkan Peredaran Dan Lalu-Lintas Uang

Uang yang disalurkan melalui kredit akan beredar dari satu wilayah ke wilayah lainnya, sehingga suatu daerah yang kekurangan uang (dengan memperoleh kredit) akan memperoleh tambahan uang.

3. Untuk Meningkatkan Daya Guna Barang

Kredit yang diberikan oleh bank akan dapat digunakan oleh penerima kredit untuk mengolah barang yang tidak berguna menjadi bermanfaat.

4. Meningkatkan Peredaran Barang

Kredit dapat pula memperlancar arus barang dari satu wilayah ke wilayah lainnya sehingga jumlah barang yang beredar akan menjadi bertambah.

5. Sebagai Alat Stabilitas Ekonomi

Kredit yang diberikan dapat menambah jumlah barang yang beredar di masyarakat. Kemudian kredit dapat juga membantu dalam mengekspor barang dari dalam ke luar negeri sehingga meningkatkan devisa negara.

6. Untuk Meningkatkan Kegairahan Berusaha

Bagi debitur yang memiliki modal minim, dengan menerima kredit tentu saja akan dapat meningkatkan kegairahan dalam menjalankan usaha atau bisnisnya.

7. Untuk Meningkatkan Pemerataan Pendapatan

Jika kredit diberikan untuk membuka lapangan kerja yang baru maka tentu saja hal ini dapat menyerap tambahan tenaga kerja baru sehingga mengurangi pengangguran dan meningkatkan pemerataan pendapatan.

## 8. Untuk Meningkatkan Hubungan Internasional

Pemberian kredit oleh negara lain dapat meningkatkan hubungan kerja sama di bidang lainnya.

### 2.1.7 Jenis-Jenis Kredit

Menurut Hery (2019: 41) secara umum jenis-jenis kredit dapat dilihat dari berbagai segi antara lain sebagai berikut.

#### 1. Dilihat dari Aspek Kegunaan

##### a. Kredit Investasi

Biasanya digunakan untuk keperluan membeli mesin produksi, perluasan usaha atau membangun proyek atau pabrik baru, atau untuk keperluan rehabilitasi. Dalam hal ini, pemakaian kredit digunakan untuk periode waktu yang relatif lama.

##### b. Kredit Modal Kerja

Digunakan untuk keperluan meningkatkan produksi dalam kegiatan operasionalnya. Sebagai contoh membeli bahan baku, membayar gaji pegawai, atau biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan proses produksi perusahaan.

#### 2. Dilihat dari Aspek Tujuan Kredit

##### a. Kredit Produktif

Merupakan kredit yang digunakan untuk peningkatan usaha atau produksi atau investasi. Kredit ini diberikan untuk menghasilkan barang atau jasa. Sebagai contoh adalah kredit untuk membangun

pabrik yang nantinya akan menghasilkan barang; kredit pertanian akan menghasilkan produk pertanian; atau kredit pertambangan menghasilkan bahan tambang; atau kredit industri lainnya.

b. Kredit Konsumtif

Merupakan kredit yang digunakan untuk dikonsumsi secara pribadi. Dalam kredit ini, tidak ada penambahan barang dan jasa yang dihasilkan. Sebagai contoh adalah kredit untuk perumahan, kredit mobil, kredit perabotan rumah tangga, dan kredit konsumtif lainnya.

c. Kredit Perdagangan

Merupakan kredit yang digunakan untuk perdagangan, biasanya untuk membeli persediaan barang dagang, yang pembayaran kreditnya diharapkan dari hasil penjualan barang dagangan tersebut. Kredit ini sering diberikan kepada pemasok atau agen-agen yang akan membeli barang dalam jumlah besar. Contoh kredit ini adalah kredit ekspor dan impor.

3. Dilihat dari Aspek Jangka Waktu

a. Kredit Jangka Pendek

Merupakan kredit yang memiliki jangka waktu kurang dari 1 tahun atau paling lama 1 tahun, dan biasanya digunakan untuk keperluan modal kerja. Contoh adalah untuk peternakan seperti peternakan ayam, atau kredit pertanian seperti tanaman padi atau palawija.

b. Kredit Jangka Menengah

Merupakan kredit yang memiliki jangka waktu antara 1 tahun hingga 3 tahun, dan biasanya digunakan untuk keperluan investasi. Contohnya adalah untuk kredit pertanian seperti tanaman jeruk, atau peternakan kambing.

c. Kredit Jangka Panjang

Merupakan kredit yang memiliki jangka waktu di atas 3 tahun atau 5 tahun. Biasanya kredit ini untuk investasi jangka panjang, seperti perkebunan karet, kelapa sawit, atau manufaktur, dan untuk kredit konsumtif seperti kredit perumahan.

4. Dilihat dari Aspek Jaminan

a. Kredit dengan Jaminan

Kredit jenis ini diberikan dengan adanya suatu jaminan. Jaminan tersebut dapat berupa barang berwujud atau tidak berwujud atau jaminan orang. Dalam hal ini, setiap kredit yang diberikan akan dilindungi oleh senilai jaminan yang diberikan debitur.

b. Kredit Tanpa Jaminan

Kredit jenis ini diberikan tanpa adanya suatu jaminan. Kredit ini diberikan dengan melihat prospek usaha dan karakter serta loyalitas atau nama baik debitur selama ini. Kredit ini biasanya diberikan untuk perusahaan yang memang benar-benar bonafid dan profesional sehingga kemungkinan kredit tersebut macet adalah sangat kecil. Dapat pula, kredit tanpa jaminan dengan pertimbangan untuk pengusaha-pengusaha ekonomi lemah.

## 5. Dilihat dari Aspek Sektor Usaha

- a. Kredit pertanian, merupakan kredit yang disalurkan pada sektor perkebunan atau pertanian rakyat
- b. Kredit peternakan
- c. Kredit industri, baik industri kecil, menengah, atau besar
- d. Kredit pertambangan
- e. Kredit pendidikan, merupakan kredit yang diberikan untuk membangun sarana dan prasarana pendidikan atau dapat pula berupa kredit untuk para mahasiswa
- f. Kredit profesi, merupakan kredit yang diberikan kepada profesional seperti, dosen, dokter, atau pengacara
- g. Kredit perumahan
- h. Dan sektor-sektor lainnya

### **2.1.8 Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit**

Hery (2019: 44) menyatakan bahwa sebelum suatu fasilitas kredit diberikan, pihak bank harus merasa yakin bahwa kredit yang diberikan benar-benar akan kembali. Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil analisis kelayakan kredit sebelum kredit tersebut disalurkan.

Dalam melakukan analisis tersebut, kriteria serta ukuran penilainya adalah sama, yang menjadi standar bagi setiap bank. Analisis yang biasa dilakukan oleh bank sebelum menyalurkan kreditnya adalah analisis 5 C dan 7 P. Unsur dari analisis 5 C adalah.

1. *Character*

Suatu keyakinan bahwa, sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan kredit benar-benar yang dapat dipercaya. Hal ini tercermin dari latar belakang nasabah, seperti latar belakang pekerjaan, cara atau gaya hidup, keadaan keluarga, hobi, serta status sosialnya. Hal semua merupakan dari kemauan seseorang dalam membayar pinjaman.

2. *Capacity*

Ini adalah untuk melihat kemampuan nasabah dalam bidang bisnis, yang dikaitkan dengan pendidikannya. Kemampuan bisnis juga dapat diukur dengan kemampuannya dalam memahami ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh pemerintah. Begitu pula dengan kemampuannya dalam menjalankan usaha selama ini. Ini semua merupakan ukuran dari kemampuan seseorang dalam membayar pinjaman.

3. *Capital*

Ini adalah untuk melihat apakah penggunaan modal selama ini sudah efektif atau tidak. Dalam hal ini berpedoman pada laporan keuangan, dengan melakukan pengukuran terhadap aspek likuiditas, solvabilitas, rentabilitas, dan ukuran lainnya. Dalam analisis *capital* ini, juga perlu dilihat dari mana saja sumber modal yang ada sekarang ini.

4. *Collateral*

Ini merupakan jaminan yang diberikan oleh calon debitur, baik yang berupa barang berwujud maupun tidak berwujud. Jaminan yang diberikan biasanya melebihi jumlah kredit atau pinjaman. Dalam hal ini,

jaminan harus diteliti keabsahannya sehingga jika terjadi suatu masalah, maka jaminan tersebut dapat berfungsi secara maksimal.

5. *Condition*

Dalam menilai kredit hendaknya juga dinilai kondisi ekonomi dan politik yang ada sekarang maupun di masa mendatang sesuai dengan bidang sektor masing-masing, serta menilai prospek usaha dari sektor yang dijalankan oleh calon debitur.

Sedangkan unsur dari analisis 7 P adalah.

1. *Personality*

Yaitu menilainya nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah lakunya sehari-hari maupun masa lalu. *Personality* juga mencakup sikap, emosi, tingkah laku, dan tindakan nasabah dalam menghadapi semua masalah.

2. *Party*

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

3. *Purpose*

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

4. *Prospect*

Yaitu untuk menilai usaha nasabah di masa yang akan datang, apakah menguntungkan atau tidak. Hal ini penting mengingat jika suatu fasilitas kredit yang dibiayai tanpa memiliki prospek usaha, maka bukan hanya bank saja yang mengalami kerugian melainkan juga nasabah.

5. *Payment*

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

6. *Profitability*

Untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam menghasilkan laba. Profitabilitas diukur dari periode ke periode apakah akan tetap sama atau akan semakin meningkat, apalagi dengan adanya tambahan kredit yang akan diperolehnya.

7. *Protection*

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

### **2.1.9 Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)**

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan bagian dari kredit konsumen untuk kepemilikan rumah tinggal berupa rumah tapak susun atau apartemen (tidak termasuk rumah kantor dan rumah toko) dengan agunan berupa rumah tinggal yang diberikan bank kepada debitur perorangan dengan jumlah maksimum pinjaman yang ditetapkan berdasarkan nilai agunan.

Menurut Peraturan Pemerintah No. 20/PRT/M/2019 tentang Kemudahan dan Bantuan Pemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, “Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit atau pembiayaan pemilikan rumah yang diterbitkan oleh bank pelaksana”. Dan “Kredit Pemilikan Rumah Sejahtera adalah kredit atau pembiayaan pemilikan dengan dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan yang diterbitkan oleh bank pelaksana”.

Otoritas Jasa Keuangan (OJK) menjelaskan bahwa, “Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah”.

Serta menurut Otoritas Jasa Keuangan (OJK) di Indonesia, saat ini dikenal ada 2 jenis Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

1. KPR Subsidi, yaitu suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Bentuk subsidi yang diberikan berupa subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi

diatur tersendiri oleh Pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh Pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.

2. KPR Non Subsidi, yaitu 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.

Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) merupakan dukungan fasilitas pembiayaan perumahan kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR).

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan Skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) merupakan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi. Di mana Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan Skema Fasilitas Likuiditas Pambiayaan Perumahan (FLPP) ini memiliki persyaratan yang lebih mudah jika dibandingkan dengan program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) non-subsidi.

## **2.2 Pendekatan Masalah**

Bank menyalurkan kredit dengan harapan memperoleh keuntungan yang aman sekaligus mengemban tugas sebagai lembaga penyalur dana (intermediasi), artinya bank menghimpun dana (*Funding*) dari masyarakat berupa simpanan dan

menyalurkannya (*Lending*) dalam bentuk pinjaman/kredit kepada pihak yang membutuhkan dana.

Pada saat ini kebutuhan masyarakat semuanya meningkat pesat mulai dari sandang, pangan, dan papan yang menyebabkan meningkat pula kredit perbankan untuk memenuhi kebutuhan hidup.

Untuk memenuhi kebutuhan papan yang turut serta meningkat pula, maka pemerintah yang bekerjasama dengan Bank BJB Kantor Cabang membantu masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang belum mempunyai rumah dengan mengeluarkan Program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Dengan adanya program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) ini diharapkan dapat mengurangi kesenjangan yang ada di masyarakat.

**Masalah:**

Masih banyak masyarakat Indonesia yang belum memiliki rumah layak huni  
khususnya bagi Masyarakat Berpenghasil Rendah (MBR)



**Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera dengan Skema Fasilitas**

**Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP):**

Pemerintah yang bekerjasama dengan PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk. mengeluarkan Program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera dengan Skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) membantu masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang belum memiliki rumah.



**Harapan:**

1. Dapat mengurangi kesenjangan yang ada di masyarakat khususnya pada kebutuhan papan
2. Menyejahterakan masyarakat yang belum memiliki rumah layak huni.

**Sumber:** data diolah penulis, 2023

**Gambar 2.1**  
**Skema Pendekatan Masalah**

