

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

2.1. Review Hasil Penelitian Terdahulu

Dalam penelitian ini penulis menggunakan beberapa review penelitian dari berbagai sumber. Dan dari beberapa sumber tersebut diperoleh hasil penelitian yang menjadi acuan penulis dalam menyelesaikan penulisan ini.

1. Penelitian yang ditulis oleh Dyanrosi tahun 2005 dengan judul “Analisa Sistem dan Prosedur Pemberian KPR Griya Utama Dalam Usaha Mencegah Kemacetan Kredit”. Menjelaskan bahwa pada sistem dan prosedur pemberian KPR, Khususnya KPR Griya Utama Pada BTN Cabang Malang belum terdapat pengendalian intern yang baik dengan demikian masih memungkinkan terjadinya praktek penyelewengan yang dapat mengakibatkan kemacetan kredit, hal ini disebabkan karena: Dalam proses pelaksanaan system dan prosedur pemberian KPR pada BTN cabang Malang wewenang *loan service* lebih dominan yaitu *loan service* lebih banyak mengoperasikan proses pemberian kredit mulai pemeriksaan kelengkapan data calon debitur sampai realisasi kredit. Hal tersebut tidak sesuai dengan unsur pengendalian intern, di mana suatu fungsi tidak boleh diberi tanggung jawab penuh untuk melaksanakan semua tahap transaksi.
2. Penelitian yang dimuat dalam jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya Vol.2 No. tahun 2013 dengan judul “Evaluasi Audit Kepatuhan dan Regional Quality Assurance 06 Bank Negara Indonesia (BNI) Dalam Mengantisipasi Terjainya Kredit Bermasalah di SK Graha Pangeran Surabaya” oleh Fransiska Ginting. Metode penelitian yang digunakan adalah metode pendekatan kualitatif.
3. Penelitian yang diambil dari skripsi mahasiswi Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia Jurusan Akuntansi (2013) yang diteliti oleh saudari Ledi Tresia Simamora dengan judul “Sistem Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Central Asia Kantor Cabang Rawamangun”. Penelitian ini dilakukan dengan penelitian deskriptif dengan metode studi kasus, dimana

hasil dari penelitian ini adalah Bank BCA telah memberikan kredit secara konsisten didasarkan pada prinsip kehati-hatian bank dan azas perkreditan yang sehat dan wewenang pemutus KPR di Bank BCA dilakukan dengan sangat ketat, hati-hati dan terbatas. Hal ini mencerminkan bahwa keputusan kredit yang diberikan harus melalui pertimbangan yang matang dan rekomendasi yang akurat sesuai dengan peraturan yang berlaku.

4. Penelitian yang dilakukan oleh Nindy Paramitha Ariesta tahun 2015 mahasiswa Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STIE) yang dilakukan pada tahun 2012 dengan judul “Analisis Sistem Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank DKI Cabang Cempaka Mas”. Hasil penelitiannya menyimpulkan bahwa :
 - a. PT. Bank DKI Cabang Cempaka Mas telah menjalankan prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan baik. Hal ini didukung oleh kuesioner sebesar 87.14% termasuk dalam kategori peringkat kuesioner adalah “Baik Sekali”. Sistem dan Prosedur atas pemberian kredit yang dimiliki PT. Bank DKI Cabang Cempaka Mas telah dilakukan secara konsisten berdasarkan pengkreditan yang sehat. Wewenang memutuskan kredit memiliki prinsip kehati-hatian dan terbatas.
 - b. Penerapan pengendalian pada sistem pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dapat meminimalkan masalah kredit macet dengan aktifitas pencariannya dilakukan sudah cukup baik atau memadai. Hal ini mencerminkan bahwa PT. Bank DKI Cabang Cempaka Mas telah memberikan kredit secara konsisten didasarkan pada prinsip perkreditan, sehingga dapat meminimalisasikan kredit macet.
5. Penelitian yang dilakukan oleh Meggie W Tsuma dalam jurnal ekonomi di Bank Kenya “ Kinerja keuangan bank umum di Kenya sangat penting karena merupakan membantunya untuk mengetahui bank yang mengatur mencapai tujuan dan juga yang profit margin, namun bank wajah beberapa tantangan ketika mereka berusaha untuk mencapai kinerja seperti termasuk kompetisi dari organisasi lain, kebijakan pemerintah, meningkatkan ketentuan melalui non-melakukan asset dan juga meningkatkan biaya bunga.

Tujuan utama studi ini untuk mengidentifikasi, menganalisis dan pahan dengan faktor faktor yang berpengaruh terhadap kinerja keuangan seluruh bank umum di Kenya. Secara khusus tujuan adalah kecukupan modal dan likuiditas, risiko utang, suku bunga dan inflasi, dan pengaruhnya terhadap kinerja keuangan bank umum di Kenya.

6. Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Taylor meneliti praktek perbankan di Amerika Serikat apakah sesuai dengan agama islam atau tidak. Kerangka peraturan di Amerika Serikat yang mempengaruhi pembentukan dan pengoperasian suatu lembaga perbankan islam. Peraturan dan praktik di bank-bank islam yaitu berasal dari agama, itu sebabnya perbankan islam benar-benar berada dalam tahap perkembangan yang berkaitan dengan interkasi, antara lain:
 - a. Praktek keuangan barat yang didasarkan pada peran bunga
 - b. Diktat hukum syarat yang melarang riba.
7. Penelitian yang dilakukan oleh Yidan Luo tentang Analisis risiko kredit pada Bank Umum di Negara Can merupakan salah satu hal yang ingin diketahui oleh banyak pihak dalam pengendaliannya. Penelitian ini bertujuan untuk mengembangkan proses yang akan meminimalkan kerugian pinjaman dengan mengambil langkah-langkah pencegahan dan pengelolaan risiko kredit yang baik sehingga dapat membantu bank untuk mengumpulkan dan mengatur dana dengan lebih banyak perhitungan yang baik. Dalam penelitian ini dapat diketahui pada tanggal 11 Desember 2006 terjadi persaingan industri keuangan terbuka pada negeri Cina, yaitu dengan masuknya bank asing di negeri Cina. Hasil penelitian ini adalah adanya persaingan yang ketat antara Bank Umum di Cina dengan Bank Asing yang baru masuk di Cina, dengan Bank Asing yang baru masuk di Cina, dan dapat diketahui bahwa adanya kesenjangan yang besar antara Bank Asing dengan bank umum di Cina yaitu dapat dilihat dari segi modal, manajemen strategi
8. *Research written by Ratih Paramitasari student of faculty of Economics, Universitas Terbuka with title "Islamic Corporate Identity in The Paratice of Annual Report Disclosure Islamic Bank". The development of Islamic banking is directed to provide great benefit to society and contribute*

optimally to the national economy. Islamic banking system and conventional banking system together synergistically supports the mobilization of public funds broadly improve the ability of finance to sectors of national economy. Together with the development of Islamic banking industry in Indonesia, there are many controversies from the community, where most problems highlighted are sticking the label of syariah in Islamic financial institutions are still considered not feasible. Based to these problems, researchers want to conduct this research on the suitability of the annual report disclosure practices of Islamic bank in Indonesia to the reporting standards that reflect the ideal of Islamic Corporate Identity. This study using a checklist for the data analysis consisting of the five themes and the eight dimensions that are should be disclosed in annual reports of Islamic banks. From the results of the assessment aspect of the checklist is then poured in the index EII (Ethical Identity Index). From the calculation of EII, it can be seen that the annual report disclosure practices syariah banks for 2007, 2008, and 2009, has approached the ideal reporting standards that reflect the Islamic Corporate Identity.

Dari hasil penelitian terdahulu diatas, saya sependapat dengan saudari Ledi Tresia Simamora dengan judul “Sistem Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Central Asia Kantor Cabang Rawamangun” karena menurut saya, Bank itu harus didasarkan prinsip kehati-hatian karena kalau bank tidak hati-hati dalam segala aspek terutama dalam mengambil keputusan KPR yang seharusnya rumah bersubsidi dinikmati oleh kalangan menengah kebawah saja, bisa saja kalangan menengah ke atas ikut merasakan karena bank tidak hati-hati dalam mengambil keputusan.

2.2. Landasan Teori

2.2.1. Bank

2.2.1.1 Definisi Bank

Bank atau perbankan adalah salah satu lembaga keuangan di Indonesia. Lembaga keuangan lainnya adalah lembaga keuangan bukan

bank (LKBB). Definisi lembaga keuangan berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia nomor 792 tahun 1990, yaitu semua badan yang memiliki kegiatan dibidang keuangan berupa penghimpunan dan penyaluran dana kepada masyarakat terutama untuk membiayai investasi perusahaan.

Menurut Kamir (203;24) dalam Undang-Undang RI Nomor 10 Tahun 1998 perubahan Undang-Undang yang No.7 Tahun 1992 tentang perbankan, yang dimaksud dengan Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk kredit dan atau dalam bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup orang banyak.

Dari penjelasan diatas dapat saya simpulkan bahwa secara luas bank merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang keuangan. Aktifitasnya terdiri dari menghimpun dana dari masyarakat luas yang dikenal dengan istilah *funding*. Setelah memperoleh dana, dana tersebut diputar kembali ke masyarakat dalam bentuk pinjaman atau lebih dikenal dengan istilah kredit (*lending*).

2.2.1.2. Jenis-jenis Bank

Berdasarkan pasal 5 Undang-undang No. 10 tahun 1998 tentang perubahan Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, terdapat dua jenis bank berdasarkan Undang-undang, yaitu:

1. Bank Umum

Yaitu bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Bank umum sering disebut bank konvensional.

2. Bank Perkreditan Rakyat (BPR)

Yaitu bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Artinya disini kegiatan BPR jauh lebih sempit jika dibandingkan dengan kegiatan bank umum.

2.2.1.3. Fungsi Bank

Menurut Kasmir (2010:3) secara lebih spesifik fungsi bank antara lain:

1. Menyalurkan dana (*Lending*) dari masyarakat, dalam hal ini bank memberikan pinjaman (Kredit) kepada masyarakat. Dengan kata lain bank menyediakan dana dari masyarakat yang membutuhkannya. Pinjaman atau kredit yang diberikan dibagi dalam berbagai jenis usaha sesuai dengan keinginan nasabah.
2. Menghimpun dana (*Funding*) dari masyarakat dalam bentuk simpanan. Dalam hal ini bank berfungsi sebagai tempat menyimpan uang atau berinvestasi bagi masyarakat. Jenis simpanan yang ditawarkan sangat bervariasi tergantung dari bank yang bersangkutan. Secara umum jenis simpanan yang ada di bank adalah terdiri dari simpanan giro, tabungan, dan deposito.
3. Memberikan jasa-jasa bank lainnya, seperti pengiriman uang (*Transfer*), penagihan surat-surat berharga yang berasal dari luar kota dan luar negeri (*Inkaso*), *letter of credit* (L/C), *safe deposit box* (SDB), bank garansi, dan jasa lainnya. Jasa bank lainnya ini merupakan jasa pendukung dari kegiatan pokok bank lainnya ini merupakan jasa pendukung dari kegiatan pokok bank yaitu menghimpun dana dan menyalurkan dana.

Sedangkan berdasarkan Ikatan Bankir Indonesia (IBI) dalam buku memahami Bisnis Bank secara umum fungsi bank menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali kepada masyarakat untuk berbagai tujuan atau sebagai financial intermediary. Secara lebih spesifik fungsi bank dapat sebagai *agent of trust*, *agen of development* dan *agen of service* sebagai berikut:

1. *Agent of trust*

Dasar utama kegiatan perbankan adalah trust atau kepercayaan dasar hal menghimpun dana maupun menyalurkan dana. Masyarakat akan mau menitipkan dananya dibank apabila dilandasi unsur kepercayaan.

Masyarakat percaya bahwa uangnya akan dikelola dengan baik, dan tidak akan bangkrut dan juga percaya bahwa pada saat yang telah dijanjikan masyarakat dapat menarik kembali simpanan dananya di bank.

2. *Agent of development*

Sektor perekonomian masyarakat yaitu sektor moneter dan sektor riil, tidak dapat dipisahkan. Kedua sektor tersebut berinteraksi saling mempengaruhi satu dengan lainnya. Sektor riil tidak akan dapat berkinerja dengan baik apabila sektor moneter tidak bekerja dengan baik. Tugas bank sebagai menghimpun dana penyalur dana sangat diperlukan untuk kelancaran kegiatan perekonomian di sektor riil. Kegiatan bank tersebut memungkinkan jasa, mengingat semua kegiatan investasi, distribusi, konsumsi barang selalu berkaitan dengan penggunaan uang. Kelancaran kegiatan investasi distribusi konsumsi ini tidak lain adalah kegiatan pembangunan perekonomian masyarakat.

3. *Agent of services*

Disamping melakukan kegiatan penghimpunan dan penyaluran dana, bank juga memberikan penawaran jasa-jasa perbankan lain kepada masyarakat. Jasa-jasa yang ditawarkan bank ini erat kaitannya dengan kegiatan masyarakat secara umum. Jasa-jasa bank ini dapat berupa jasa pengiriman uang, jasa penelitian barang berharga, jasa pemberian jaminan bank dan jasa penyelesaian penagihan.

2.2.2. Kredit

2.2.2.1. Pengertian Kredit

Menurut asal mulanya, kata "kredit" berasal dari bahasa Yunani "Credere" yang artinya kepercayaan (*trust or faith*). Atau dalam bahasa latin "Credutum" yang artinya peraya akan kebenaran. Karena itu dasar dari pemberian kredit ialah kepercayaan. Seseorang atau suatu badan yang memberikan kredit (kreditur) percaya bahwa penerima kredit (debitur) akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah dijanjikan pada masa

yang akan datang. Apa yang telah dijanjikan itu dapat berupa barang uang atau jasa. Taswan, Manajemen Perbankan (2010;309). Disini dapat disimpulkan, kredit merupakan seseorang atau badan yang memberikan kredit dan percaya kepada penerima kredit.

Didalam pemberian kredit terdapat dua belah pihak yang berkepentingan dan terlibat secara langsung. Pihak pertama yaitu pihak yang berkelebihan uang atau surplus dana yang disebut sebagai pihak pemberi kredit (kreditur), dan pihak yang kedua adalah pihak yang kekurangan dana atau defisit dana yang disebut sebagai pihak yang menerima kredit (debitur). Apabila terjadi pemberian kredit berarti pihak yang berkelebihan dana memberikan dananya (prestasi) kepada pihak yang memerlukan dana dan pihak yang memerlukan dana berjanji akan mengembalikan dana tersebut disuatu waktu tertentu di masa yang akan datang.

2.2.2.2. Jenis-jenis Kredit

Beberapa jenis kredit yang dikelola oleh *Loan Departement* di setiap bank pasti berbeda-beda. Hal ini tergantung dari besar kecinya bank, visi dan misi perusahaan dan sebagainya. Secara umum, jenis-jenis kredit perbankan yang dapat dibedakan berdasarkan tujuan kredit, jaminan dan kegunaannya, jangka waktu dan sektor usaha (Kamir,2013;90). Berikut merupakan pengertian dari jenis-jenis berikut:

1. Berdasarkan sumber dana

Sumber dana pembiayaan kredit, dikenal dengan adanya kredit yang dibiayai oleh bank penyelenggara dan kredit likuiditas. Yang termasuk dalam kredit likuiditas adalah kredit likuiditas Bank Indonesia.

2. Berdasarkan tujuan penggunaan dana

Berdasarkan tujuan penggunaan dana, dikelompokkan menjadi :

a. Kredit konsumtif

Kredit yang dipergunakan untuk pembelian barang atau jasa untuk memberikan kepuasan kebutuhan manusia secara langsung.

- b. Kredit Produktif
Kredit yang dipergunakan untuk produksi baik secara kuantitatif maupun kualitatif yang dapat meningkatkan kegunaan baik faedah bentuk, waktu maupun kepemilikan.
 - c. Kredit Perdagangan
Kredit yang digunakan untuk perdagangan, biasanya 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 barang dalam jumlah besar. Contoh kredit ekspor dan impor.
3. Berdasarkan jaminan
- a. Kredit dengan jaminan
Merupakan kredit yang diberikan untuk suatu jaminan, jaminan tersebut dapat berbentuk barang berwujud atau tidak berwujud. Artinya setiap nominal kredit yang disalurkan akan dijaminan senilai jaminan yang diberikan calon debitur.
 - b. Kredit tanpa jaminan
Yaitu kredit yang diberikan tanpa jaminan barang. Kredit ini diberikan dengan melihat aspek usaha dan karakter serta loyalitas atau nama baik calon debitur selama ini.
4. Berdasarkan jangka waktu
- a. Kredit jangka pendek (*short term loan*), kredit dengan jangka waktu maksimum satu tahun dan biasanya digunakan untuk keperluan modal kerja.
 - b. Kredit jangka menengah
Merupakan kredit yang memiliki jangka waktu antara 1 tahun sampai dengan 3 tahun. Biasanya untuk investasi.
 - c. Kredit jangka panjang (*long term loan*), kredit dengan waktu lebih dari 3 tahun.

5. Berdasarkan sifat pemakaian dana

Berdasarkan sifat pemakaian dana, kredit dibedakan atas *Revolving Loan* dan *Non-Revolving Loan*. *Revolving Loan* adalah jenis kredit yang dananya dapat dipakai berulang-ulang, selama jangka waktu kredit masih berlaku dan tidak melampaui plafond, pinjaman yang telah dilunasi masih dapat dicairkan bila dibutuhkan. Pada *Non-Revolving loan*, debitur tidak dapat menarik dana yang telah dilunasi, sesuai dengan pelunasan yang dilakukan, outstanding pinjaman akan terus menurun.

2.2.2.3. Tujuan Kredit

Pemberian fasilitas kredit memiliki tujuan tertentu. Tujuan pemberian kredit tersebut tidak akan terlepas dari misi bank tersebut untuk didirikan.

Menurut (Kasmir, 2013:88), tujuan utama pemberian suatu kredit adalah sebagai berikut:

1. 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 pihak debitur akan dapat mengembangkan dan memperluas usahanya.

2. Mencari keuntungan

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 di bebaskan kepada nasabah.

3. Membantu pemerintah

Bagi pemerintah semakin banyak kredit yang disalurkan oleh pihak perbankan, maka akan ada peningkatan pembangunan di berbagai sektor. Beberapa keuntungan bagi pemerintah antara lain dalam hal penerimaan pajak dari keuntungan yang diperoleh dari debitur dan bank, membuka kesempatan kerja bagi tenaga kerja di Indonesia, dan

meningkatkan devisa negara apabila produk dari kredit yang dibiayai untuk keperluan ekspor.

2.2.2.4. Fungsi Kredit

Dalam kehidupan sehari-hari kredit memiliki fungsi yang sangat penting terutama dalam kegiatan perdagangan. Menurut Kasmir (2010;101) fungsi-fungsi kredit antara lain:

1. Kredit sebagai alat pengendalian harga

Dalam hal ini seandainya diperlukan adanya perluasan jumlah uang yang beredar, maka salah satu caranya dengan jalan mempermudah pemberian kredit kepada masyarakat. Dalam keadaan sebaliknya yaitu apabila diperlukan untuk mempersempit jumlah yang beredar maka diusahakan adanya pembatasan pemberian kredit dengan suatu harga (*ceiling atau playground*) kredit tertentu.

2. Kredit dapat memajukan arus tukar menukar barang dan jasa. Seandainya suatu saat belum tersedia uang sebagai alat pembayaran, maka dengan adanya kredit, lalu lintas pertukaran barang dan jasa dapat terus berlangsung.

3. Kredit dapat mengaktifkan alat pembayaran *idle*

Terjadinya kredit disebabkan oleh adanya golongan yang pendapatannya berlebihan dan golongan yang kekurangan, maka golongan yang berlebihan ini akan terkumpul sejumlah dana yang tidak digunakan (*idle*). Dana *idle* tersebut jika dipindahkan atau lebih tepatnya dipinjamkan kepada golongan yang kekurangan, maka akan berubah menjadi dana yang efektif.

4. Kredit dapat menciptakan alat pembayaran yang baru

Salah satu kredit yang diberikan oleh bank umum (*Commercial Bank*) yaitu kredit dengan Rekening Koran (R/K). Dalam Kredit R/K, setelah perjanjian kredit ditanda-tangani dan syarat kredit terpenuhi, maka pada dasarnya pada saat itu telah beredar uang giral baru dimasyarakat sejumlah kredit R/K tersebut.

2.2.2.5. Manfaat Kredit Bank

Menurut Taswan (2010:310), menyatakan bahwa kredit mempunyai banyak manfaat bagi berbagai pihak, diantaranya sebagai berikut:

1. Manfaat Kredit bagi Debitur

Manfaat bagi debitur yaitu bahwa pemberian kredit oleh bank dapat digunakan untuk memperlancar usaha dan selanjutnya meningkatkan gairah usaha sehingga terjadi kontinuitas perusahaan.

2. Manfaat Kredit bagi Bank

Manfaat bagi bank yaitu dapat digunakan sebagai instrumen bank dalam memelihara likuiditas, solvabilitas, dan rentabilitas, kemudian dapat menjadi pendorong peningkatan penjualan produk bank yang lain dan kredit diharapkan dapat menjadi sumber utama pendapatan bank yang berguna bagi kelangsungan hidup bank tersebut.

3. Manfaat Kredit bagi Masyarakat (negara)

Manfaat kredit bagi masyarakat (negara) yaitu bahwa pemberian kredit oleh bank akan mampu menggerakkan perekonomian masyarakat, peningkatan kegiatan ekonomi masyarakat akan mampu menyerap tenaga kerja dan pada gilirannya mampu mensejahterakan masyarakat. Disamping itu, bagi negara bahwa kredit dapat digunakan sebagai instrumen moneter. Pemerintah dapat mempengaruhi restriksi maupun ekspansi kredit perbankan melalui kebijakan moneter dan perbankan.

2.2.2.6. Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit

Menurut Kasmir (2004:104) prinsip-prinsip pemberian kredit adalah 5 C :

1. *Character*

Suatu keyakinan bahwa, sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberi kredit benar-benar dapat dipercaya, hal ini tercermin dari latar belakang belakang nasabah baik yang bersifat latar belakang

pekerjaan maupun latar belakang yang bersifat pribadi seperti : gaya hidup, keadaan keluarga, atau hobi, dan status sosial untuk mengetahui kemampuan membayar calon nasabah.

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. Begitu pula dengan kemampuannya menjalankan usahanya selama ini. Pada akhirnya akan terlihat kemampuannya dalam mengembalikan kredit yang disalurkan.

3. *Capital*

Untuk melihat penggunaan modal apakah efektif, dilihat laporan keuangan 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. *Condition*

Pembiayaan yang diberikan juga perlu mempertimbangkan kondisi ekonomi yang dikaitkan dengan prospek usaha calon nasabah. Penilaian kondisi dan bidang usaha yang dibiayai hendaknya benar-benar memiliki prospek yang baik, sehingga kemungkinan kredit tersebut bermasalah relatif kecil.

5. *Collateral*

Collateral merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun yang nonfisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan. Jaminan juga harus diteliti keabsahannya, sehingga jika terjadi sesuatu, maka jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan secepat mungkin.

Selanjutnya penilaian suatu kredit dapat pula dilakukan dengan analisis 7P kredit dengan unsur penilaian sebagai berikut:

1. *Personality*

Yaitu menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah lakunya sehari-hari maupun kepribadiannya di masa lalu. Penilaian

personality juga mencakup sikap, emosi, tingkah laku dan tindakan nasabah dalam menghadapi suatu masalah dan menyelesaikannya.

2. *Party*

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

3. *Purpose*

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

4. *Prospect*

Yaitu untuk menilai usaha nasabah di masa yang akan datang apakah menguntungkan atau tidak 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 akan tetapi juga nasabah.

2.2.2.7. Risiko-Risiko Kredit

Resiko Kredit adalah potensi terjadinya peristiwa yang dapat menimbulkan kerugian pada perbankan. Pada dasarnya, walaupun bank telah melakukan analisis kredit dengan benar, hendaknya tetap memperhitungkan risiko yang mungkin timbul yaitu gagalnya pengembalian sebagai kredit yang diberikan dan menjadi kredit bermasalah sehingga mempengaruhi pendapatan bank. Hal tersebut bisa terjadi dalam perbankan dimana sebagian besar kredit yang disalurkan tidak akan berjalan lancar 100% sehingga banyak bank akan menghadapi kredit bermasalah (*non performing loans/ NPL*). Menurut Rachmat Firdaus terjadinya NPL disebabkan oleh:

1. Risiko Usaha

Secara umum, jenis usaha yang memiliki tingkat keuntungan yang tinggi akan mengandung risiko yang tinggi pula (*high return risk*).

Sebaliknya jenis usaha yang tingkat keuntungannya rendah, maka risikonya juga rendah (*low return low risk*).

2. Risiko Geografis

Risiko geografis dari suatu jenis usaha erat kaitannya dengan bencana alam, industry yang berlokasi dengan gunung berapi atau dekat muara sungai yang sering banjir, akan sangat berisiko terjadinya bencana.

2.2.2.8. Penyebab dan Penyelamatan Kredit Bermasalah

Bank akan menghadapi berbagai masalah yang berkaitan dengan kredit yang disalurkan. Misalkan keterlambatan pembayaran bunga, keluhan dari nasabah/debitur bila terjadi kenaikan suku bunga pinjaman. Kredit yang bermasalah dapat berasal dari dalam bank maupun pihak luar.

Kredit bermasalah adalah suatu keadaan dimana nasabah sudah tidak sanggup membayar sebagai atau seluruh kewajibannya kepada bank seperti yang telah diperjanjikan (Ismail, 2010;224). Beberapa factor penyebab kredit bermasalah antara lain sebagai berikut:

1. Faktor Internal Bank

Analisis yang dilakukan oleh pejabat bank kurang tepat bisa menjadi salah satu penyebab kredit bermasalah. Selain itu yang banyak juga terjadi dalam pemberian kredit adalah adanya kolusi antara pejabat bank yang menangani kredit dan nasabah, sehingga bank memutuskan kredit yang seharusnya tidak seharusnya diberikan. Dan setelah kredit diberikan, bank terkadang kurang melakukan pembinaan dan monitoring kredit.

2. Faktor Eksternal Bank

Salah satu hal yang menyebabkan kredit bermasalah adalah antara lain debitur dengan sengaja tidak melakukan pembayaran angsuran kepada bank karena nasabah tidak memiliki kemauan dalam memenuhi kewajibannya. Dan selain itu debitur melakukan ekspansi terlalu besar, sehingga dana yang dibutuhkan terlalu besar. Hal ini akan memiliki dampak terhadap keuangan perusahaan dalam memenuhi kebutuhan modal kerja.

Bank Indonesia melalui Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia nomor 31/147/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 memberikan penggolongan mengenai kualitas kredit apakah kredit yang diberikan bank termasuk kredit *performing loan* (kredit tidak bermasalah) atau *non performing loan* (kredit bermasalah) kualitas kredit dapat digolongkan sebagai berikut :

Tabel 2.1
Daftar Kualitas Kredit

No	Golongan	Kriteria
1	Lancar	a. Industry atau kegiatan usaha memiliki potensi pertumbuhan yang baik
		b. Perolehan laba tinggi dan stabil
		c. Pembayaran angsuran pokok dan bunga tepat waktu
		d. Memiliki mutasi rekening yang aktif
		e. Bagian dari kredit yang dijamin dengan agunan tunai (<i>cash colateral</i>)
		f. Tidak ada tunggakan dan sesuai persyaratan kredit
2	Dalam Perhatian Khusus	a. Industry atau kegiatan usaha memiliki potensi pertumbuhan yang terbatas
		b. Perolehan laba cukup lancar baik, namun memiliki potensi menurun.
		c. Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau bunga sampai 90 hari (3 bulan)
		d. Jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan
		e. Mutasi rekening relatif aktif
		f. Didukung dengan pinjaman baru
3	Kurang Lancar	a. Industri atau kegiatan usaha menunjukkan potensi pertumbuhan yang sangat terbatas atau tidak mengalami pertumbuhan.
		b. Perolehan laba rendah.
		c. Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau bunga yang melampaui 90 hari s/d 180 hari (6 bulan).
		d. Terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan lebih dari 90 hari

Sumber : <http://www.belajar-asuransi.com/2010/08/kolektibilitas-kredit-perbankan-dan.html>

2.2.3. Bunga Kredit

Bunga kredit adalah balas jasa yang diberikan oleh nasabah kepada pihak bank. Menurut Kasmir dalam Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya (2009:115) bunga kredit adalah harga yang harus dibayar oleh debitur kepada bank. Pengertian tersebut, dapat diketahui bahwa bunga kredit merupakan keuntungan yang diterima atas peminjaman uang kepada nasabah dan sebaliknya bagi nasabah merupakan biaya modal yang harus dikeluarkan pihak nasabah atas penggunaan fasilitas kredit bank. Bank di Indonesia saat ini terlihat pada neraca bank didominasi oleh kredit sehingga pendapatan bunga kredit masih sangat dominan dibandingkan dengan pendapatan non bunga atau *free based income*. Dengan demikian bahwa penetapan bunga kredit suatu bank merupakan kebijaksanaan yang penting dan strategis sehingga dalam pengambilan keputusan tingkat suku bunga yang harus diberikan senantiasa memperhatikan seluruh faktor yang mempengaruhinya dan dalam pelaksanaannya harus didukung dengan perangkat administrasi (perjanjian kredit dan sistem perhitungan dan pencatatan) yang baik.

Dari pengertian diatas dapat diketahui bahwa bunga kredit merupakan keuntungan yang diterima atas peminjaman uang kepada nasabah dan sebaliknya bagi nasabah merupakan biaya modal yang harus dikeluarkan pihak nasabah atas penggunaan fasilitas kredit bank.

2.2.3.1. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Bunga Kredit

Adapun beberapa faktor yang mempengaruhi bunga kredit (Ismail, 2009:225) yaitu :

1. Keadaan Ekonomi dan Keuangan.

Dalam hal ini diperhatikan keadaan pasar uang apalagi jumlah uang yang beredar makin meningkat maka bunga kredit perlu dinaikkan demikian sebaliknya apalagi uang yang beredar dipasar rendah maka bunga kredit harus diturunkan.

2. *Degree Of Risk.*

Dalam memberikan atau menetapkan bunga kredit perlu diperhatikan resiko dari kredit tersebut.

3. Hubungan Dengan Nasabah.

Apabila hubungan antara bank dengan nasabah semakin baik, maka perlu diberikan *special rate* atau bunga khusus untuk debitur maka bunga kredit yang diberikan juga rendah, agar nasabah betah dan tetap memilih bank kita.

4. *Cost Of Money.*

Bila *cost of money* dikeluarkan bank tinggi, maka bunga kredit yang diberikan bank juga tinggi. Sebaliknya apabila *cost of money* rendah maka bunga kredit bank pun rendah.

2.2.3.2. Metode Perhitungan Bunga

Dalam menghitung bunga kredit terdapat beberapa metode perhitungan bunga kredit menggunakan *Flat rate*, *Annuity*, *Efective rate*, *Sliding rate*, dan *Floating rate*:

1. *Flat Rate*

Merupakan metode pembebanan suku bunga kredit yang rata setiap kali angsuran, atau total angsuran pokok maupun angsuran bunga sama setiap kali angsuran atau setiap bulan. Kelebihan dari metode ini adalah cara perhitungan angsuran per bulan sangat sederhana dan mudah dimengerti, sehingga nasabah juga dapat melakukan perhitungan sendiri

2. *Annuity*

Merupakan perhitungan bunga dengan mengalikan persentase bunga dikalikan dengan saldo akhir pinjaman secara tahunan. Kemudian angsuran per bulan dihitung dengan membagi angsuran tahunan dibagi menjadi 12 bulan. Dalam metode ini, total angsuran per tahun akan sama, sementara angsuran pokok dan angsuran bunga akan berubah. Angsuran pokok akan meningkat setiap tahun dan angsuran bunga

akan menurun, karena bunga dihitung dari saldo akhir kredit. *Effective Rate*

Merupakan beban bunga efektif yang ditanggung oleh debitur. Perhitungan bunga efektif berasal dari persentase bunga dikalikan dengan saldo akhir pinjaman setelah dikurangi angsuran pokok. Perhitungan angsuran pokok per bulan berasal dari jumlah angsuran total dikurangi dengan angsuran bunga. Dalam metode *effective rate*, total angsuran akan sama sama setiap bulan, akan tetapi angsuran pokok akan meningkat dan angsuran bunga akan menurun.

3. *Sliding Rate*

Merupakan perhitungan bunga kredit dengan total angsuran yang akan menurun setiap kali angsuran. Total angsuran ini menurun karena angsuran pokok akan sama (tidak berubah) setiap kali angsuran, sementara angsuran bunga akan menurun. Penurunan angsuran bunga ini disebabkan karena perhitungan bunga ini berasal dari persentase bunga dikalikan dengan saldo akhir pinjaman. Saldo akhir pinjaman dihitung dari saldo pinjaman bulan sebelumnya setelah dikurangi dengan angsuran pokok pada bulan berjalan.

4. *Floating Rate*

Merupakan kebijakan bunga yang dilakukan oleh bank dengan model bunga. Artinya bank dapat mengubah suku bunga tanpa adanya pemberitahuan kepada debitur. Dalam kondisi pasar uang yang tidak stabil, bank kemungkinan akan sering merubah suku bunga kredit, karena pada sisi passiva, bunga simpanan dana pihak ketiga juga sering mengalami perubahan.

2.2.4. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

2.2.4.1. Pengertian KPR

Menurut Wikipedia Indonesia, KPR adalah (disebut juga **Kredit Pemilikan Rumah**) adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan

jaminan/agunan berupa Rumah. Walaupun penggunaannya mirip, KPR berbeda dengan kredit konstruksi dan renovasi. Menurut saya KPR merupakan kredit yang digunakan untuk membeli rumah dengan persyaratan yang ditentukan oleh pihak bank.

Agunan yang diperlukan untuk KPR adalah rumah yang akan dibeli itu sendiri untuk KPR Pembelian. Sedangkan untuk KPR Multiguna atau KPR Refinancing yang menjadi Agunan adalah Rumah yang sudah dimiliki.

Karena masuk dalam kategori Kredit Konsumtif maka peruntukan KPR haruslah untuk kegiatan yang bersifat Konsumtif seperti pembelian rumah, furniture, kendaraan bermotor dan tidak diperbolehkan untuk kegiatan yang bersifat produktif seperti pembelian stok barang dagangan, modal kerja dan lain sebagainya.

2.2.4.2. Jenis-jenis KPR

Pemerintah melalui kalangan perbankan menyediakan fasilitas kredit pemilikan rumah yang biasa disebut Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Pada saat ini di Indonesia dikenal ada 3 (tiga) jenis KPR (www.bi.go.id):

1. KPR Subsidi

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 ini 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. Pemberian subsidi bagi konsumen atau masyarakat pada dasarnya bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat yang akan berdampak pada pertumbuhan ekonomi disuatu negara. Akan tetapi apabila pemberian atau penyaluran subsidi tidak sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan akan berdampak pada penyimpangan penyaluran dana yang berakibat pemberian dana tidak maksimal atau bahkan salah sasaran sehingga pertumbuhan ekonomi tidak akan mengalami peningkatan begitu pula kesejahteraan masyarakatnya. Pemberian subsidi bagi masyarakat. Subsidi dapat dibedakan dalam dua bentuk yaitu subsidi dalam bentuk uang dan subsidi dalam bentuk barang atau subsidi innatura.

a. Subsidi dalam bentuk uang

Subsidi bentuk ini diberikan oleh pemerintah kepada konsumen sebagai tambahan penghasilan atau kepada produsen untuk dapat menurunkan harga barang. Subsidi jenis ini lebih mudah untuk digunakan oleh masyarakat karena dengan uang mereka dapat membeli kebutuhan hidup yang diperlukan.

b. Subsidi dalam bentuk barang

Subsidi dalam bentuk barang adalah subsidi yang berhubungan dengan jenis barang tertentu. Dalam hal ini, pemerintah menyediakan suatu jenis barang tertentu dengan jumlah yang tertentu pula kepada konsumen tanpa dipungut bayaran atau pembayaran dibawah harga pasar.

2. KPR Non Subsidi

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.

3. KPR Komersil

KPR Komersil adalah KPR yang disediakan bagi masyarakat selain yang telah ditetapkan pemerintah sebagai masyarakat ekonomi bawah.

2.2.4.3. Prosedur Pemberian Kredit

Menurut Kasmir (2012:100) Secara umum dapat di jelaskan prosedur pemberian kredit oleh badan hukum berikut ini:

1. Pengajuan berkas-berkas
Dalam hal ini pemohon atau calon debitur mengajukan permohonan kredit yang di tuangkan dalam proposal.
2. Penyelidikan berkas pinjaman
Penyelidikan berkas pinjaman yaitu meneliti atau mengecek berkas-berkas yang telah diajukan oleh pemohon yang bertujuan untuk mengetahui apakah berkas yang di ajukan sudah lengkap sesuai dengan persyaratan dan sudah benar.
3. Wawancara
Merupakan penyelidikan kepada calon nasabah dengan pihak bank dengan menanyakan langsung ,untuk meyakinkan apabila berkas – berkas tersebut sesuai dan lengkap seperti dengan syarat yang di inginkan bank.
4. *On the spot*
Merupakan kegiatan pemeriksaan ke lapangan dengan meninjau berbagai obyek yang akan di jadikan usaha atau jaminan.
5. Wawancara 2
Merupakan kegiatan perbaikan berkas, jika mungkin ada kekurangan pada saat setelah dilakukannya *on the spot* di lapangan.
6. Keputusan kredit
Keputusan kredit dalam hal ini adalah menentukan apakah kredit akan di berikan atau di tolak, jika di terima maka di persiapkan 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 hipotek dan surat perjanjian dianggap perlu.

8. Realisasi kredit

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

9. Penyaluran / pelelangan rumah

Adalah pencairan rumah dari KPR dan Developer yang ditunjuk untuk membangun rumah.

2.2.5. Pengertian Sistem

Perusahaan bisa dipandang sebagai suatu sistem. Menurut Mulyadi (2001:2) menegaskan bahwa Sistem pada dasarnya adalah sekelompok unsur yang erat berhubungan satu dengan yang lainnya, yang berfungsi bersama-sama untuk mencapai tujuan tertentu.

Sedangkan menurut Djoko Mulyono dalam bukunya Akuntansi Pajak (2011:6) “Sistem adalah suatu kerangka dari prosedur-prosedur yang saling berhubungan dan yang disusun sesuai skema yang menyeluruh untuk melaksanakan suatu kegiatan atau fungsi utama perusahaan”.

Jadi dapat disimpulkan sistem adalah prosedur-prosedur yang saling berhubungan antara satu dengan yang lain.

2.2.6. Pengertian Efektivitas

Efektif berasal dari bahasa inggris yaitu *effective* yang berarti berhasil atau sesuatu yang dilakukan berhasil dengan baik. Kamus ilmiah populer mendefinisikan efektifitas sebagai ketepatan penggunaan, hasil guna atau menunjang tujuan. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, keefektifan adalah keadaan berpengaruh , keberhasilan tentang usaha atau tindakan.

Pengertian efektifitas menurut Mardiasmo (2011:134) efektifitas merupakan ukuran berhasil atau tidaknya suatu organisasi dalam mencapai tujuannya. Apabila suatu organisasi berhasil mencapai tujuannya maka organisasi tersebut dapat dikatakan telah berjalan efektif.

Jadi dapat disimpulkan penjelasan efektif adalah suatu kegiatan yang dikerjakan dengan benar dan berhasil mencapai tujuan menghasilkan sesuatu yang bermanfaat.