

B. Teori Perbankan

1. Pengertian Bank

Bank merupakan lembaga yang selalu dikaitkan dengan uang, hal tersebut dikarenakan bank memang merupakan lembaga keuangan. Secara sederhana bank didefinisikan sebagai lembaga keuangan yang kegiatan utamanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat serta memberikan jasa bank lainnya (Kasmir, 2008:11). Menurut Undang-Undang No. 10/1998, “bank adalah 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”.

Bank adalah lembaga keuangan berarti bank adalah badan usaha yang kekayaannya terutama dalam bentuk aset keuangan (*financial assets*) serta bermotifkan profit dan juga sosial, jadi bukan hanya mencari keuntungan saja (Hasibuan, 2006:2). Berdasarkan pengertian-pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa bank merupakan suatu lembaga yang bergerak dalam bidang keuangan yang tidak hanya menghimpun dana dari masyarakat tetapi juga menyalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit.

2. Fungsi Bank

Secara umum fungsi utama bank adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali kepada masyarakat untuk berbagai tujuan atau sebagai

financial intermediary. Menurut Budisantoso (2006:9) secara lebih spesifik bank dapat berfungsi sebagai *agent of trust*, *agent of development*, dan *agent of service*:

- 1) Lembaga yang berlandaskan kepercayaan (*agent of trust*)
Dasar utama kegiatan perbankan adalah kepercayaan (*trust*), baik dalam hal penghimpunan dana maupun penyaluran dana. Masyarakat akan mau menitipkan dananya di bank apabila dilandasi adanya unsur kepercayaan. Masyarakat percaya bahwa uangnya tidak akan disalah gunakan 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 tidak mau menempatkan atau menyalurkan dananya pada debitor atau masyarakat apabila dilandasi adanya unsur kepercayaan. Pihak bank percaya bahwa debitor tidak akan menyalah gunakan pinjamannya, debitor akan mengelola dana pinjaman dengan baik, debitor akan mempunyai kemampuan untuk membayar pada saat jatuh tempo dan debitor mempunyai niat baik untuk mengembalikan pinjaman beserta kewajiban lainnya pada saat jatuh tempo.
- 2) Lembaga yang memobilisasi dana untuk pengembangan ekonomi (*agent of development*)
Kegiatan perekonomian masyarakat di sektor moneter dan pada 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 menghimpun dan menyalurkan dana sangat diperlukan bagi lancarnya kegiatan perekonomian di sektor riil. Kegiatan bank masyarakat melakukan kegiatan investasi, kegiatan distribusi, serta kegiatan konsumsi barang dan jasa, mengingat bahwa kegiatan investasi distribusi konsumsi ini tidak lain adalah kegiatan pembangunan perekonomian suatu masyarakat.
- 3) Lembaga yang memberikan jasa (*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.

Selain itu menurut Arifin (2007:142) fungsi bank sebagai berikut :

- a. Penciptaan uang
Bank umum memiliki fungsi penciptaan uang dalam hal ini uang giral, yaitu alat pembayaran melalui mekanisme pemindahbukuan.
- b. Mendukung Kelancaran Mekanisme Pembayaran

Hal tersebut dimungkinkan karena salah satu jasa yang ditawarkan bank adalah jasa yang berkaitan dengan mekanisme pembayaran. Contohnya, transfer uang, penerimaan setoran, dan kliring.

- c. Penghimpun Dana Simpanan
Dana yang disimpan oleh bank umum terdiri atas giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, dan tabungan.
- d. Mendukung Kelancaran Transaksi Internasional
Bank umum memiliki fungsi yang sangat dibutuhkan untuk memudahkan atau memperlancar transaksi internasional, baik transaksi barang atau jasa maupun transaksi modal.
- e. Penyimpanan Surat Berharga
Perkembangan ekonomi yang semakin pesat menyebabkan bank memperluas jasa pelayanan dengan menyimpan sekuritas atau surat-surat berharga.
- f. Pemberian Jasa-Jasa Lainnya
Di Indonesia, pemberian jasa oleh bank umum antara lain penyediaan fasilitas pembayaran telepon, transfer uang lewat ATM dan pembayaran gaji karyawan.

3. Jenis Bank

Praktek perbankan di Indonesia saat ini terdapat beberapa jenis perbankan yang diatur dalam undang-undang perbankan. Jenis perbankan dapat ditinjau dari berbagai segi antara lain (Kasmir, 2008:34-42) :

- 1) Dilihat dari segi fungsinya
Menurut undang-undang pokok perbankan nomor 14 tahun 1967 jenis perbankan menurut fungsinya terdiri dari:
 - a. Bank Umum
 - b. Bank Pembangunan
 - c. Bank Tabungan
 - d. Bank Pasar
 - e. Bank Desa
 - f. Lumbung Desa
 - g. Bank Pegawai
 - h. Dan bank lainnyaNamun setelah keluar UU Pokok Nomor 7 Tahun 1992 dan ditegaskan lagi dengan keluarnya Undang-undang RI Nomor 10 Tahun 1998 maka jenis perbankan terdiri dari:
 - a. Bank Umum
 - b. Bank Perkreditan Rakyat

2) Dilihat dari segi kepemilikannya

Ditinjau dari segi kepemilikan maksudnya adalah siapa saja yang memiliki bank tersebut. Kepemilikan ini dapat dilihat dari akte pendirian dan penguasaan saham yang dimiliki bank yang bersangkutan. Jenis bank dilihat dari segi kepemilikan tersebut adalah sebagai berikut:

a. Bank milik pemerintah

Dimana baik akte pendirian maupun modalnya dimiliki oleh pemerintah sehingga seluruh keuntungan bank ini dimiliki oleh pemerintah pula.

Contoh bank milik pemerintah antara lain:

- Bank Negara Indonesia 46 (BNI)
- Bank Rakyat Indonesia (BRI)
- Bank Tabungan Negara (BTN)

Sedangkan bank milik pemerintah daerah (pemda) terdapat di daerah tingkat I dan tingkat II masing-masing provinsi. Sebagai contoh:

- 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 besarnya dimiliki oleh swasta nasional serta akte pendiriannya pun didirikan oleh swasta, begitu pula pembagian keuntungannya untuk keuntungan swasta pula.

Contoh bank milik swasta nasional antara lain:

- Bank Muamalat
- Bank Central Asia
- Bank Bumi Putra
- Bank Danamon
- Bank Duta
- Bank Lippo
- Bank Nusantara Internasional
- Bank Niaga
- Bank Universal
- Bank Internasional Indonesia

c. Bank milik koperasi

Kepemilikan saham-saham bank ini dimiliki oleh perusahaan yang berbadan hukum koperasi. Sebagai contoh adalah:

- 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. Jelas kepemilikannya pun dimiliki oleh pihak luar negeri. Contoh bank asing antara lain:

- ABN AMRO bank
- Deutsche bank
- American Express Bank
- Bank of America
- Bank of Tokyo
- Bangkok Bank
- City Bank
- European Asian Bank
- Hongkong Bank
- Standard Chartered Bank
- Chase Manhattan Bank

e. Bank milik campuran

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

- Sumitomo Niaga Bank
- Bank Merincorp
- Bank Sakura Swadarma
- Bank Finconesia
- Mitsubishi Buana Bank
- Inter Pacifik Bank
- Paribas BBD Indonesia
- Ing Bank
- Sanwa Indonesia Bank
- Bank PDFCI

3) Dilihat dari segi status

Dilihat dari segi kemampuannya dalam melayani masyarakat, maka bank umum dapat dibagi ke dalam dua macam. Pembagian jenis ini disebut juga pembagian berdasarkan kedudukan atau status bank tersebut. Status bank yang dimaksud adalah sebagai berikut:

- a. Bank devisa
- b. Bank non devisa

4) Dilihat dari segi cara menentukan harga

Jenis bank ini dilihat dari segi atau caranya dalam menentukan harga baik harga jual maupun harga beli terbagi dalam dua kelompok.

- a. Bank yang berdasarkan prinsip konvensional
- b. Bank yang berdasarkan prinsip syariah

C. Perkreditan

1. Pengertian Kredit

Kredit berasal dari bahasa Yunani, *credere*, yang berarti kepercayaan. Dengan demikian istilah kredit memiliki arti khusus, yaitu meminjamkan uang (penundaan pembayaran). Apabila orang mengatakan membeli secara kredit maka hal itu berarti si pembeli tidak harus membayarnya pada saat itu juga. Pengertian kredit menurut Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan UU No. 7 Tahun 1992 dalam Fahmi (2008:4) yaitu: 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.

Menurut Hasibuan, Manajemen Perbankan (2001:87), bahwa “kredit adalah semua jenis pinjaman uang atau barang yang wajib dibayar kembali bunganya oleh peminjam. Dalam hal ini, pihak bank memberi tarif bunga atau yang disebut bunga kredit dalam setiap permohonan kredit kepada pihak peminjam”. Rivai menyatakan (2006:4), “kredit adalah penyerahan barang, jasa, atau uang dari satu pihak (kreditor/atau pemberi pinjaman) atas dasar kepercayaan kepada pihak lain (nasabah atau pengutang/ *borrower*) dengan janji membayar dari penerima kredit kepada pemberi kredit pada tanggal yang telah disepakati kedua belah pihak. Dapat disimpulkan bahwa kredit adalah suatu penyerahan uang atau fasilitas keuangan dari pemberi kredit kepada peminjam yang menimbulkan tagihan kepada pihak lain,

dengan harapan bahwa pemberi kredit akan mendapatkan bunga atau bagi hasil sebagai imbalannya.

2. **Unsur-Unsur Kredit**

Proses dalam pemberian kredit, unsur kepercayaan adalah hal yang sangat mendasar yang menciptakan kesepakatan antara pihak yang memberikan kredit dan pihak yang menerima kredit untuk dapat melaksanakan hak dan kewajiban yang telah disepakati, baik dari jangka waktu peminjaman sampai masa pengembalian kredit serta balas jasa yang diperoleh, maka unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian fasilitas kredit adalah sebagai berikut (Kasmir, 2008:98-100).

a. Kepercayaan

Suatu keyakinan pemberi kredit bahwa kredit yang diberikan (berupa uang, barang atau jasa) akan benar-benar diterima kembali dimasa tertentu dimasa yang akan datang. Kepercayaan ini diberikan oleh bank, dimana sebelumnya sudah dilakukan penelitian, penyelidikan tentang nasabah baik secara interen maupun eksteren.

b. Kesepakatan

Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing.

c. Jangka waktu

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

d. Risiko

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

e. Balas jasa

Merupakan keuntungan atas pemberian suatu kredit atau jasa tersebut yang kita kenal dengan nama bunga.

3. Tujuan dan Fungsi Kredit

Pemberian suatu fasilitas kredit mempunyai tujuan tertentu yang tidak akan terlepas dari misi bank tersebut didirikan. Adapun tujuan utama pemberian suatu kredit antara lain (Kasmir, 2008:100-101):

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.

b. Membantu usaha nasabah

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

c. Membantu pemerintah

Bagi pemerintah semakin banyak kredit yang disalurkan oleh pihak perbankan, maka semakin baik, mengingat semakin banyak kredit berarti adanya peningkatan pembangunan di berbagai sektor. Kemudian disamping tujuan diatas suatu fasilitas kredit memiliki fungsi sebagai berikut :

1. Untuk meningkatkan daya guna uang
2. Untuk meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang
3. Untuk meningkatkan daya guna barang
4. Untuk meningkatkan peredaran barang
5. Sebagai alat stabilitas ekonomi
6. Untuk meningkatkan kegairahan berusaha
7. Untuk meningkatkan pemerataan pendapatan
8. Untuk meningkatkan hubungan internasional

Dari pengertian yang sudah disebutkan maka dapat disimpulkan bahwa fungsi secara umum kredit adalah pemenuhan jasa untuk melayani kebutuhan masyarakat dalam rangka mendorong dan melancarkan perdagangan, produksi, jasa-jasa, dan bahkan konsumsi yang kesemuanya itu pada akhirnya ditujukan untuk menaikkan taraf hidup rakyat banyak.

4. Manfaat Kredit

Manfaat kredit bank cukup banyak apabila dilihat dari berbagai pihak yang berkepentingan (*stakeholder*). Menurut Firdaus & Ariyanti (2008:6-9), manfaat kredit adalah :

a. Manfaat kredit bank bagi debitor

- 1) Untuk meningkatkan usahanya maka debitor dapat menggunakan dana kredit untuk pengadaan atau peningkatan berbagai faktor produksi, baik berupa tambahan modal kerja (*money*), mesin (*machine*), bahan baku (*material*), maupun peningkatan kemampuan sumber daya manusia (*man*), metode (*method*), perluasan pasar (*market*), sumberdaya alam dan teknologi.
- 2) Kredit bank relatif mudah diperoleh apabila usaha debitor layak untuk dibiayai (*feasible*).
- 3) Jumlah bank yang ada di negara kita dewasa ini relatif banyak, sehingga calon debitor lebih mudah memilih bank yang cocok dengan usahanya.
- 4) Biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh kredit bank (antara lain provisi dan bunga) relatif murah.
- 5) Terdapat berbagai macam/jenis/tipe kredit yang disediakan oleh perbankan, sehingga calon debitor dapat memilih jenis yang paling sesuai.
- 6) Dengan memperoleh kredit dari bank, biasanya debitor tersebut sekaligus terbuka kesempatannya untuk menikmati produk/jasa bank lainnya seperti transfer, bank garansi (jaminan bank), pembukaan letter of credit (L/C) dan lain sebagainya.
- 7) Rahasia keuangan debitor terlindungi.
- 8) Jangka waktu kredit dapat disesuaikan dengan kebutuhan calon debitor.

b. Manfaat kredit bank bagi bank

- 1) Bank memperoleh pendapatan berupa bunga yang diterima dari debitor. Disamping bunga, walaupun jumlahnya tidak signifikan diperoleh pula pendapatan dari provisi/biaya administrasi dan denda (*penalty*) & *fee base income* (biaya transfer, L/P, iuran credit card/ATM dan sebagainya).
- 2) Dengan diperolehnya pendapatan bunga kredit, maka diharapkan rentabilitas bank akan membaik yang tercermin dalam perolehan labayang meningkat.
- 3) Dengan pemberian kreditnya, bank sekaligus dapat memasarkan produk-produk/jasa-jasa bank lainnya seperti giro, tabungan, deposito, sertifikat deposito, kiriman uang (transfer), jaminan bank, *letter of credit*, dan lain sebagainya. Produk atau jasa-jasa tersebut dijual melalui salah satu

persyaratan yang tertuang dalam perjanjian kredit dimana debitor harus menyalurkan semua kegiatan usahanya melalui bank yang bersangkutan.

- 4) Dengan adanya kegiatan pemberian kredit, maka bank dapat mendidik dan meningkatkan kemampuan para personilnya untuk lebih mengenal secara rinci kegiatan usaha secara riil di berbagai sektor ekonomi. Personil/tenaga kerja yang terdidik dan terlatih sehingga mempunyai keahlian khusus merupakan asset yang sangat berharga bagi bank.
- c. Manfaat kredit bank bagi pemerintah/negara
 - 1) Kredit bank dapat dipergunakan sebagai alat untuk mendorong pertumbuhan ekonomi baik secara umum maupun untuk sektor tertentu saja. Pertumbuhan ekonomi tadi dibentuk melalui proses peningkatan kapasitas produksi.
 - 2) Kredit bank dapat dijadikan alat/ piranti pengendalian moneter.
 - 3) Kredit bank dapat menciptakan dan meningkatkan lapangan usaha dan lapangan kerja.
 - 4) Kredit bank dapat menciptakan dan meningkatkan pemerataan pendapatan masyarakat.
 - 5) Secara tidak langsung pemberian kredit bank akan meningkatkan pendapatan negara yang berasal dari pajak perusahaan yang tumbuh dan berkembang volume usahanya.
 - 6) Pemberian kredit bank yang sahamnya dimiliki oleh pemerintah/negara/daerah yang berhasil meningkatkan labanya, akan menambah pendapatan pemerintah/negara/daerah yang berupa setoran bagian laba/deviden dari bank yang bersangkutan.
 - 7) Pemberian kredit bank dapat menciptakan dan memperluas pasar. Dengan adanya kredit bank maka volume produksi dan konsumsi akan meningkat dan hal itu akan mendorong terciptanya pasar baru serta peningkatan pasar yang telah ada.
- d. Manfaat kredit bagi masyarakat luas
 - 1) Dengan adanya kredit bank yang mendorong pertumbuhan dan perluasan ekonomi, maka akan mengurangi tingkat pengangguran dan meningkatkan tingkat pendapatan masyarakat.
 - 2) Untuk kelompok masyarakat yang memiliki keahlian dan profesi tertentu dapat terlibat dalam proses pemberian kredit.
 - 3) Para pemilik dana yang menyimpan di bank, berharap agar kredit bank berjalan lancar, sehingga dana mereka yang digunakan /disalurkan oleh bank dapat diterima kembali secara utuh beserta jumlah bunganya sesuai kesepakatan.
 - 4) Bagi anggota masyarakat yang bergerak di pasar modal ataupun nasabah bank syariah maka suku bunga kredit merupakan salah satu indikator bagi nilai saham atau deviden atau jumlah bagi hasil yang diperolehnya, karena merupakan produk substitusi ataupun sebagai pembanding.

- 5) Adanya jenis kredit-kredit tertentu seperti bank garansi atau L/C, akan memberikan rasa aman dan ketenangan bagi pihak yang terlibat misalnya pimpinan proyek, kontraktor atau para *supplier*/penjual yang terlibat di dalamnya.

5. Jenis Kredit

Permohonan pengajuan kredit ditujukan untuk maksud yang berbeda-beda tergantung dari kebutuhan calon debitur. Untuk itu, bank pun menyesuaikan produk kredit yang ditawarkan dengan kebutuhan calon debitur. Jenis kredit yang disalurkan dapat dilihat dari berbagai segi (Kasmir, 2008:103-106) yaitu:

- a. Dilihat dari segi kegunaan
 - 1) Kredit investasi, yaitu kredit 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.
 - 2) Kredit modal kerja, yaitu kredit yang digunakan untuk keperluan meningkatkan produksi operasionalnya. Sebagai contoh kredit modal kerja diberikan untuk membeli bahan baku, membayar gaji pegawai atau biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan proses produksi perusahaan.
- b. Dilihat dari segi tujuan kredit
 - 1) Kredit produktif, yaitu kredit yang digunakan untuk peningkatan usaha atau produksi atau investasi.
 - 2) Kredit konsumtif, yaitu kredit yang digunakan untuk dikonsumsi atau dipakai secara pribadi.
 - 3) Kredit perdagangan, yaitu kredit yang digunakan untuk kegiatan perdagangan dan biasanya untuk membeli barang dagangan yang pembayarannya diharapkan dari hasil penjualan barang dagangan tersebut.
- c. Dilihat dari segi jangka waktu
 - 1) Kredit jangka pendek, yaitu kredit yang memiliki jangka waktu kurang dari 1 tahun atau paling lama 1 tahun dan biasanya digunakan untuk keperluan modal kerja.
 - 2) Kredit jangka menengah, yaitu kredit yang jangka waktunya antara 1 tahun sampai dengan 3 tahun, biasanya untuk investasi.

- 3) Kredit jangka panjang, yaitu kredit yang pengembaliannya paling panjang yaitu 3 tahun atau 5 tahun.
- d. Dilihat dari segi jaminan
 - 1) Kredit dengan jaminan, yaitu kredit dengan suatu jaminan tertentu. Jaminan tersebut dapat berbentuk barang berwujud atau barang tidak berwujud atau jaminan orang.
 - 2) Kredit tanpa jaminan, yaitu kredit yang diberikan tanpa jaminan barang atau orang tertentu. Kredit ini diberikan dengan melihat prospek usaha, karakter serta loyalitas si calon debitor selama berhubungan dengan bank yang bersangkutan.
- e. Dilihat dari segi sektor usaha
 - 1) kredit pertanian, merupakan kredit yang dibiayai untuk sektor perkebunan atau pertanian rakyat. Sektor usaha pertanian rakyat dapat berupa jangka pendek atau jangka panjang.
 - 2) Kredit peternakan, dalam hal ini untuk jangka pendek misalnya peternakan ayam dan jangka panjang kambing atau sapi.
 - 3) Kredit industri, yaitu kredit untuk membiayai industri kecil, menengah, atau besar.
 - 4) Kredit pertambangan, jenis usaha tambang yang dibiayainya biasanya dalam jangka panjang, seperti tambang emas, minyak, atau timah.
 - 5) Kredit pendidikan, merupakan kredit yang diberikan untuk membangun sarana dan prasarana pendidikan atau dapat pula berupa kredit untuk para mahasiswa.
 - 6) Kredit profesi, diberikan kepada para profesional seperti, dosen, dokter atau pengacara.
 - 7) Kredit perumahan, yaitu kredit untuk membiayai pembangunan atau pembelian rumah.
 - 8) Dan sektor-sektor lainnya.

6. Risiko Kredit

Kredit yang disalurkan dalam bisnis perbankan hampir mustahil bahwa semua kredit yang disalurkan akan 100% berjalan lancar sehingga sedikit atau banyak bank akan menghadapi kredit bermasalah (*non performing loan/NPL*). NPL tersebut disebabkan oleh adanya resiko kredit yang antara lain disebabkan oleh:

- a. Risiko Usaha
Berbagai jenis usaha, masing-masing mempunyai risiko yang berbeda-beda. Secara umum jenis usaha yang tingkat keuntungannya tinggi,

biasanya mengandung risiko yang tinggi pula (*high return high risk*). Sebaliknya jenis usaha yang tingkat keuntungannya rendah, maka risikonya pun rendah (*low return low risk*).

- b. Risiko geografis
Risiko geografis dari suatu jenis usaha erat kaitannya dengan bencana alam, misalnya perkebunan, peternakan, pabrik/industry yang berlokasi dengan gunung berapi.
- c. Risiko keramaian/keamanan/tawuran/perkelahian
Situasi keramaian yang tidak kondusif akan sangat mengganggu jalannya perusahaan. Situasi keamanan yang buruk dengan adanya perkelahian, peperangan atau pembunuhan akan berdampak negatif pada lancarnya usaha.
- d. Risiko politik/kebijakan pemerintah
Banyak terjadi kegagalan kredit yang disebabkan oleh gagalnya usaha debitor sebagai akibat dari tidak konsistennya kebijakan atau ketentuan-ketentuan pemerintah serta tidak adanya kestabilan politik.
- e. Risiko ketidakpastian
Masa yang akan datang adalah masa yang tidak pasti. Salah satu unsur kredit adalah adanya tenggang waktu antara pemberian kredit dengan waktu pembayaran kembali sehingga resiko ketidakpastian setiap kredit selalu melekat (*inherent*).
- f. Risiko inflasi
Walaupun kredit bank berjalan lancar dimana utang pokok dan bunga telah dibayar, namun dengan berjalannya waktu, nilai uang tetap turun karena inflasi, maka daya beli uang tersebut menjadi lebih rendah dibandingkan dengan sebelumnya yaitu pada saat kredit diberikan. Apalagi kalau kreditnya tidak berjalan lancar.
- g. Risiko persaingan
Bank harus benar-benar selektif dalam memberikan kreditnya yaitu hanya memberikan kepada calon-calon debitor/ pengusaha yang benar-benar dapat memenangkan persaingan atas perusahaan yang sejenis. Persaingan saat ini sudah sangat ketat hamper setiap bidang usaha baik lingkup nasional, maupun regional, dan internasional (Firdaus & Ariyanti, 2008:34-36).

7. Jaminan Kredit

Salah satu resiko menjalankan suatu usaha apa pun tentu mengandung suatu tingkat kerugian. Resiko ini dapat saja terjadi akibat suatu musibah yang tidak dapat dihindari seperti terkena bencana alam, namun resiko yang paling fatal adalah

apabila nasabah tidak mau membayar kewajibannya. Ketidakmampuan debitor dalam melunasi kreditnya dapat ditutupi dengan suatu jaminan kredit. Fungsi jaminan kredit yaitu untuk melindungi bank dari kerugian. Dengan adanya jaminan kredit dimana nilai jaminan biasanya melebihi nilai kredit maka bank dapat mempergunakan atau menjual jaminan kredit untuk menutupi kredit yang macet. Menurut Kasmir (2008:106-108), yang dapat dijadikan jaminan kredit oleh calon debitor adalah sebagai berikut :

a. Dengan jaminan

1) Jaminan benda berwujud, yaitu barang-barang yang dapat dijadikan jaminan seperti:

- a) Tanah
- b) Bangunan
- c) Kendaraan bermotor
- d) Mesinmesin/peralatan
- e) Barang dagangan
- f) Tanaman/kebun/sawah dan lainnya

2) Jaminan benda tidak berwujud yaitu benda-benda yang merupakan surat-surat yang dijadikan jaminan seperti:

- a) Sertifikat saham
- b) Sertifikat obligasi
- c) Sertifikat tanah
- d) Sertifikat deposito
- e) Promes
- f) Wesel
- g) dan surat tagihan lainnya

3) Jaminan orang, yaitu jaminan yang diberikan oleh seseorang dan apabila kredit tersebut macet, maka orang yang akan memberikan jaminan itulah yang menanggung resikonya.

b. Tanpa Jaminan

Kredit tanpa jaminan maksudnya adalah bahwa kredit yang diberikan bukan dengan jaminan barang tertentu. Biasanya diberikan untuk perusahaan yang memang benar-benar bonafid dan profesional sehingga kemungkinan kredit macet sangat kecil.

Berdasarkan uraian tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa pemberian kredit membutuhkan jaminan kredit, jaminan ini berfungsi untuk mengurangi resiko yang mungkin timbul karena adanya pemberian kredit.

8. Prinsip Penilaian Kredit

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

Metode analisis 5 C adalah sebagai berikut (Kasmir, 2008:108-110) :

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 dari pekerjaan maupun yang bersifat pribadi seperti: gaya hidup, keadaan keluarga dsbnya. Ini semua 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. Begitu pula dengan kemampuannya dalam menjalankan usahanya selama ini. Pada akhirnya akan terlihat “kemampuannya” dalam mengembalikan kredit yang telah disalurkan.

3) *Capital*

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

4) *Colleteral*

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

suatu masalah, maka jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan secepat mungkin.

5) *Condition*

Dalam menilai kredit hendaknya juga dinilai kondisi ekonomi dan politik sekarang dan dimasa yang akan datang sesuai sektor masing-masing, serta prospek usaha dari sektor yang ia jalankan. Penilaian prospek bidang usaha yang dibiayai hendaknya benar-benar memiliki prospek yang baik, sehingga

kemungkinan kredit itu bermasalah kecil.

Penelitian kredit dengan metode analisis 7 P adalah (Kasmir, 2008:110-111) :

1) *Personality*

Menilai nasabah dari segi kepribadian atau tingkah lakunya sehari-hari maupun masa lalunya. Selain itu juga mencakup sikap, emosi, tingkah laku dan tindakan nasabah dalam menghadapi masalah.

2) *Party*

Mengklasifikasikan nasabah ke dalam klasifikasi atau golongan-golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas, serta karakternya, sehingga nasabah akan mendapatkan fasilitas yang berbeda pula.

3) *Perpose*

Yaitu untuk mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit, termasuk jenis kredit yang diinginkan nasabah.

4) *Prospect*

Yaitu untuk menilai usaha nasabah di masa yang akan datang menguntungkan atau tidak, atau dengan kata lain mempunyai prospek atau tidak.

5) *Payment*

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

6) *Profitability*

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

7) *Protection*

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

9. Prosedur Pemberian Kredit

Prosedur pemberian dan penilaian kredit oleh dunia perbankan secara umum antar bank yang satu dengan bank yang lain tidak jauh berbeda. Yang menjadi perbedaan mungkin hanya terletak dari prosedur dan persyaratan yang ditetapkannya dengan pertimbangan masing-masing. Secara umum prosedur pemberian kredit oleh badan hukum adalah sebagai berikut (Kasmir, 2008:114-119):

- 1) Tahapan prakarsa dan analisa permohonan kredit
Tahapan ini dilakukan oleh pejabat pemrakarsa kredit, yang meliputi beberapa kegiatan berikut :
 - a. Pengajuan berkas-berkas
Dalam hal ini pemohon kredit mengajukan permohonan kredit yang dituangkan dalam suatu proposal. Kemudian dilampiri dengan berkas-berkas lainnya yang dibutuhkan. Pengajuan proposal hendaknya berisi antara lain:
 - h) Latar belakang
 - i) Maksud dan tujuan
 - j) Besarnya kredit dan jangka waktu
 - k) Cara pemohon kredit mengembalikan kredit
 - l) Jaminan kredit
 - b. Penyelidikan berkas pinjaman
Tujuannya adalah untuk mengetahui apakah berkas yang diajukan sudah lengkap sesuai persyaratan dan sudah benar.
 - c. Wawancara I
Merupakan penyelidikan kepada calon peminjam dengan langsung berhadapan dengan calon peminjam, untuk meyakinkan apakah berkas-berkas tersebut sesuai dan lengkap seperti yang bank inginkan.
 - d. On the spot
Merupakan kegiatan pemeriksaan ke lapangan dengan meninjau berbagai objek yang akan dijadikan usaha atau jaminan.
 - e. Wawancara II
Merupakan kegiatan perbaikan berkas, jika mungkin ada kekurangan-kekurangan pada saat setelah dilakukan *on the spot* dilapangan.
 - f. Keputusan kredit
Keputusan kredit dalam hal ini adalah menentukan apakah kredit akan diberikan atau ditolak, jika diterima, maka dipersiapkan administrasinya, biasanya keputusan kredit yang akan mencakup:
 - m) Jumlah uang yang diterima
 - n) Jangka waktu kredit

- o) Dan biaya-biaya yang harus dibayar.
- g. Penandatanganan akad kredit/penjanjian lainnya
Kegiatan ini merupakan kelanjutan dari diputuskannya kredit, maka sebelum kredit dicairkan maka terlebih dahulu calon nasabah menandatangani akad kredit, mengikat jaminan, hipotek dan surat perjanjian atau pernyataan yang dianggap perlu.
- h. Realisasi kredit
Realisasi kredit diberikan setelah penandatanganan surat-surat yang diperlukan dengan membuka rekening giro atau tabungan di bank yang bersangkutan.
- i. Penyaluran/penarikan dana
Adalah pencairan atau pengambilan uang dari rekening sebagai realisasi dari pemberian kredit dan dapat diambil sesuai ketentuan dan tujuan kredit yaitu:
 - p) sekaligus atau
 - q) secara bertahap

10. Kebijakan Kredit

Bank Indonesia menetapkan bahwa sesuai Keputusan Direksi Bank Indonesia No.27/162 tanggal 31 maret 1995, bank umum wajib memiliki Kebijaksanaan Perkreditan Umum (KPB) secara tertulis. Kebijakan perkreditan bank (KPB) oleh Bank Indonesia sekurang-kurangnya memuat dan mengatur hal-hal pokok sebagai berikut:

- a) Prinsip kehati-hatian dalam perkreditan, prinsip kehati-hatian dalam perkreditan, tata cara dan prosedur penilaian kualitas kredit, profesionalisme dan integritas pejabat perkreditan.
- b) Organisasi dan manajemen perkreditan, bank dituntut memiliki Komite Kebijaksanaan Perkreditan (KKP) dan Komite Kredit yang semuanya disebut Perangkat organisasi perkreditan bank.
- c) Kebijaksanaan persetujuan pemberian kredit, proses pemberian kredit terdiri dari tiga tahap, yaitu tahap kegiatan prakarsa dan analisis kredit. Tahap rekomendasi kredit dan tahap putusan kredit.
- d) Dokumentasi dan administrasi kredit, merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari paket kredit dan kembali menjadi salah satu aspek penting bagi pengamanan pengembalian kredit.
- e) Pengawasan kredit, bank dituntut melakukan pengawasan dan pembinaan atas tahap-tahap proses pemberian kredit yang dilakukan.

- f) Penyelesaian kredit bermasalah, bank secara berkala wajib melakukan evaluasi terhadap daftar kredit dalam pengawasan khusus serta hasil penyelesaiannya dengan sasaran untuk mengetahui secara dini kredit yang termasuk dalam kategori kredit bermasalah.

Pelaksanaan pemberian kredit dan pengelolaan, bank wajib mematuhi kebijaksanaan yang telah dibuat tersebut secara konsekwen dan konsisten. Apabila bank dalam pelaksanaan pemberian kredit tidak sesuai dengan kebijaksanaan perkreditan yang telah ditetapkan, maka Bank Indonesia akan memberikan sanksi sesuai yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat dalam setiap pelaksanaan perkreditannya. Hal ini disebabkan karena kredit yang diberikan oleh bank mengandung risiko. Salah satu upaya untuk lebih mengarahkan agar perkreditan bank telah didasarkan pada prinsip yang sehat, yaitu melalui kebijakan perkreditan yang sehat. Menurut Rivai (2006:97) ketentuan kebijakan kredit perlu ditetapkan agar setiap bank memiliki dan menerapkan kebijakan kredit yang baik, yaitu :

- 1) Mampu mengawasi portofolio kredit secara keseluruhan dan menetapkan standar dalam proses pemberian kredit secara individual.
- 2) Memiliki standar/ukuran yang mengandung pengawasan intern pada semua tahapan proses perkreditan.

Menurut Hasibuan (2001:92-93) kebijaksanaan perkreditan antara lain:

- 1) *Bankable*, artinya kredit yang akan dibiayai hendaknya memenuhi kriteria:
 - a. *Safety*, yaitu dapat diyakini kepastian pembayaran kembali kredit sesuai jadwal dan jangka waktu kredit.
 - b. *Effectiveness*, artinya kredit yang diberikan benar-benar digunakan untuk pembiayaan, sebagaimana dicantumkan dalam proposal kreditnya.

- 2) Kebijakan Investasi merupakan penanaman dana yang selalu dikaitkan dengan sumber dana bersangkutan. Investasi dana ini disalurkan dalam bentuk antara lain :
 - a. Investasi Primer, yaitu investasi yang dilakukan untuk pembelian sarana dan prasarana bank seperti pembelian kantor, mesin dan ATK. Dana ini harus berasal dari dana sendiri karena sifatnya tidak produktif dan jangka waktunya panjang.
 - b. Investasi Sekunder, yaitu investasi yang dilakukan dengan menyalurkan kredit kepada masyarakat. Investasi ini sifatnya produktif. Jangka waktu penyaluran kreditnya harus disesuaikan dengan lamanya tabungan agar likuiditas bank tetap terjamin.
 - c. Kebijakan risiko, maksudnya dalam penyaluran kreditnya harus memperhitungkan secara cermat indikator yang dapat menyebabkan resiko macetnya kredit dan menetapkan cara-cara penyelesaiannya.
 - d. Kebijakan penyebaran kredit, maksudnya kredit harus disalurkan kepada beraneka ragam sektor ekonomi, dan dengan jumlah peminjam yang banyak.
 - e. Kebijakan tingkat bunga, maksudnya dalam memberikan kredit harus memperhitungkan situasi moneter, kondisi perekonomian, persaingan antar bank, dan tingkat inflasi untuk menetapkan suku bunga kredit.

Penilaian tingkat kesehatan bank dapat dihitung dengan menggunakan metode CAMEL. Menurut Dendawijaya (2009:142), metode CAMEL berisikan masing-masing komponen sebagai berikut:

- a) C : *Capital* (untuk rasio kecukupan modal bank)
- b) A : *Assets* (untuk rasio-rasio kualitas aktiva)
- c) M : *Management* (untuk menilai kualitas manajemen)
- d) E : *Earnings* (untuk rasio-rasio rentabilitas bank)
- e) L : *Liquidity* (untuk rasio-rasio likuiditas bank)

Salah satu penilaian likuiditas bank dari komponen *liquidity* adalah dengan *loan to deposit ratio* (LDR). Menurut Dendawijaya (2009:116), *loan to deposit ratio* (LDR) adalah rasio antara seluruh jumlah kredit yang diberikan bank dengan dana yang diterima oleh bank. Menurut Dendawijaya (2009:117) praktisi perbankan menyepakati bahwa batas aman *loan to deposit ratio* suatu bank adalah sekitar 80%.

Namun batas toleransi berkisar antara 85% dan 100%. Sedangkan menurut keputusan Direksi Bank Indonesia No.30 / 11 / KEP / DIR tanggal 30 April 1997 tentang Tata Cara Penilaian Tingkat Kesehatan Bank Umum menyebutkan bahwa tata cara penilaian tingkat kesehatan bank adalah sebagai berikut:

1. Untuk rasio LDR sebesar 110% atau lebih diberi nilai kredit 0, artinya likuiditas bank tersebut dinilai tidak sehat.
2. Untuk rasio LDR di bawah ini 110% diberi nilai nilai kredit 100, artinya likuiditas bank tersebut dinilai sehat.

Rasio LDR dirumuskan sebagai berikut:

$$\text{LDR} = \frac{\text{Jumlah kredit yang diberikan}}{\text{dana pihak ketiga}} \times 100\%$$

11. Kolektibilitas Kredit

Kolektibilitas adalah keadaan pembayaran pokok atau angsuran pokok dan bunga kredit oleh peminjam atau debitor serta tingkat kemungkinan diterimanya kembali dana yang digunakan, ditanamkan dan ditempatkan (Sudirman, 2000:122).

Menurut ketentuan Bank Indonesia dalam Sunarti (2008:94-95) kategori pengumpulan kredit ditetapkan sebagai berikut:

- a. Lancar (*pass*), apabila memenuhi kriteria :
 - 1) Pembayaran angsuran pokok dan atau barang tepat waktu
 - 2) Memiliki mutasi rekening yang aktif
 - 3) Bagian kredit yang dijamin dengan agunan tunai (cash collateral)
- b. Dalam perhatian khusus (*special mention*) :
 - 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan atau bunga yang belum melampaui 90hari atau
 - 2) Kadangkadang terjadi cerukan

- 3) Mutasi rekening relatif aktif
- 4) Jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan
- 5) Didukung pinjaman baru
- c. Kurang lancar (*subsandoro*), apabila memenuhi kriteria :
 - 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 90 hari
 - 2) Sering terjadi cerukan
 - 3) Frekuensi mutasi rekening relatif rendah
 - 4) Terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan lebih dari 90 hari
 - 5) Terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi debitor
 - 6) Dokumentasi pinjaman yang lemah
- d. Diragukan (*doubful*), apabila memenuhi kriteria :
 - 1) Terjadi tunggakan angsuran pokok dan atau yang telah melampaui 180 hari
 - 2) Terjadi cerukan yang bersifat permanen
 - 3) Terjadi wanprestasi lebih dari 180 hari
 - 4) Terjadi kapitalisasi bunga
 - 5) Dokumentasi hukum yang lemah baik untuk perjanjian kredit maupun peningkatan jaminan
- e. Macet (*loss*), apabila memenuhi kriteria :
 - 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan atau bunga yang lebih melampaui 270 hari
 - 2) Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru
 - 3) Dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan nilai wajar.

D. Kredit Pemilikan Rumah

Kredit pemilikan rumah termasuk dalam golongan kredit konsumtif. Dimana menurut Kasmir (2004:43), kredit konsumtif adalah “kredit yang di gunakan untuk kebutuhan pribadi misalnya keperluan konsumsi, baik pangan, sandang maupun papan”.. Agar pengertian Kredit Pemilikan Rumah menjadi jelas, peneliti mengutip beberapa definisi atau rumusan yang dikemukakan para penulis sebagai berikut:

- a) Menurut Ibrahim (2004:229) Kredit Pemilikan Rumah adalah salah satu bentuk dari kredit konsumen yang dikenal pula dengan “*House Loan*”.

Pemberian fasilitas ini untuk konsumen yang membutuhkan papan, digunakan untuk keperluan pribadi, keluarga atau rumah tangga, tidak ditujukan untuk bersifat komersial dan tidak memiliki pertambahan nilai barang dan jasa di masyarakat.

- b) Menurut Suhardjono (2003:338) pengertian kredit pemilikan rumah adalah Salah satu jenis kredit Konsumtif yang didasarkan pada penggunaan kredit, yaitu untuk membeli, membangun, merenovasi dan memperluas rumah dengan pembayaran secara angsuran dengan besar angsuran per bulan tetap (pokok + bunga), dengan jangka waktu tertentu sesuai dengan kesanggupan debitor.

Dari berbagai pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa kredit pemilikan rumah yaitu suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para debitor perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah.

E. Pengertian Pengawasan Kredit

1. Pengertian Pengawasan Kredit

Salah satu cara untuk menjaga kualitas kredit adalah dengan melaksanakan pengawasan kredit. Pengawasan kredit adalah usaha penjagaan dan pengamanan dalam pengelolaan kekayaan bank dalam bentuk perkreditan yang lebih baik dan efisien, guna menghindarkan terjadinya penyimpangan dengan cara mematuhi kebijakan perkreditan yang telah ditetapkan serta mengusahakan penyusunan administrasi perkreditan yang benar (Arthesa, 2006:181). Suhardjono (2003:230) menyatakan “pengawasan kredit adalah kegiatan pengawasan/*monitoring* terhadap tahapantahapan proses pemberian kredit, pejabat kredit yang melaksanakan proses pemberian kredit serta fasilitas kreditnya”. Dapat disimpulkan bahwa dengan adanya

pengawasan kredit bank dapat mengetahui perkembangan debitor dari waktu ke waktu dan dapat mengambil keputusan yang sesuai dengan kondisi debitornya.

2. Tujuan Pengawasan Kredit

Salah satu fungsi manajemen yang penting dalam setiap kegiatan usaha yaitu tahap pengawasan, begitu juga di dalam perkreditan, karena kegiatan pengawasan merupakan penjagaan dan pengamanan terhadap kekayaan bank yang disalurkan dibidang perkreditan. Pada dasarnya tujuan atau sasaran yang ingin dicapai dari pengawasan kredit itu adalah sejalan dengan batasan atau dari pengertian pengawasan kredit yang telah disebutkan sebelumnya.

- a. Agar penjagaan/pengawasan dalam mengelola kekayaan, di bidang perkreditan dapat dilakukan dengan lebih baik untuk menghindarkan penyelewengan-penyelewengan baik dari oknum-oknum eksteren bank atau intern bank.
- b. Untuk memastikan ketelitian dan kebenaran data administrasi di bidang perkreditan serta penyusunan dokumentasi perkreditan yang lebih baik.
- c. Untuk memajukan efisiensi di dalam pengelolaan dan tata laksana usaha di bidang perkreditan dan mendorong tercapainya rencana yang ada.
- d. Untuk memajukan agar kebijaksanaan yang telah ditetapkan seperti tersebut di atas manual perkreditan surat-surat edarannya dapat dipatuhi dan dilaksanakan dengan baik (Mulyono, 2001:461).

Menurut Hasibuan (2001:105), tujuan pengawasan kredit antara lain:

- a. Menjaga agar kredit yang disalurkan tetap aman.
- b. Mengetahui apakah kredit yang disalurkan itu lancar atau tidak.
- c. Melakukan tindakan pencegahan dan penyelesaian kredit macet atau kredit bermasalah.
- d. Mengevaluasi apakah prosedur penyaluran kredit yang dilakukan telah baik atau masih perlu disempurnakan.
- e. Memperbaiki kesalahan-kesalahan karyawan dalam analisis kredit dan mengusahakan agar kesalahan itu tidak terulang kembali.
- f. Mengetahui posisi *prentase collectability credit* yang disalurkan bank.
- g. Meningkatkan moral dan tanggung jawab karyawan analisis kredit bank.

Dari tujuan pengawasan kredit tersebut dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan pengawasan kredit mempunyai ruang lingkup yang sangat luas tidak semata-mata mencari atau menemukan adanya penyimpangan atau penyelewengan saja karena aktivitas kredit mengandung unsure resiko bagi bank maka, jika pengawasan kredit yang lemah perlu ditingkatkan

3. Macam Pengawasan Kredit

Menurut Hasibuan (2001:106) ada beberapa jenis pengawasan kredit yang diterapkan dalam pelaksanaannya, antara lain:

- a. *Preventive control of credit* adalah pengembailian kredit yang dilakukan dengan tindakan pencegahan sebelum kredit tersebut macet. *Preventive control of credit* dapat dilakukan dengan cara:
 - 1) Penetapan plafon kredit
 - 2) Pemantauan debitor
 - 3) Pembinaan debitor
- b. *Repressive control* adalah pengendalian kredit yang dilakukan melalui tindakan penagihan/penyelesaian setelah kredit tersebut macet. Tindakan pengamanan atau penyelesaian pengamanan atau penyelesaian kredit macet dengan cara *rescheduling, reconditioning, restructuring* dan *liquidation*.

Ada dua bentuk pengawasan yang dilakukan oleh pihak perbankan dalam bidang pengawasan kredit yaitu (Fahmi, 2008:30-31):

- 1) Pengawasan dengan model *preventif control*
Pengawasan dengan model ini dilakukan oleh pihak perbankan sebelum kredit tersebut dicairkan atau diberikan kepada calon debitor. Tujuannya adalah guna menghindari kesalahan yang lebih fatal dikemudian hari. Jadi, disini akan melihat mulai dari kelengkapan berkas yang diajukan hingga survey ke lapangan seperti jaminan dan bentuk usaha yang akan dilakukan.
- 2) Pengawasan dengan model *represif control*
Pengawasan dengan model ini adalah dilakukan pada saat kredit tersebut telah diberikan kepada debitor. Pengawasan disini diberikan dengan tujuan agar kreditor tersebut terbangun kedisiplinan yang kuat untuk melunasi setiap pinjamannya secara tepat waktu.

Pengawasan tidak hanya dilakukan pada saat kredit diberikan tetapi juga sampai kredit tersebut dilunasi oleh debitor, oleh karena itu maka harus senantiasa aktif melakukan pengawasan terhadap kredit yang disalurkan.

4. Teknik Pengawasan Kredit

Teknik pengawasan kredit adalah pendekatan-pendekatan yang dipakai manajemen suatu bank dalam melaksanakan kegiatan pengawasan (Muljono, 2001:472). Pelaksanaan teknik pengawasan kredit haruslah disesuaikan dengan permasalahan yang dihadapi oleh debitor, dimana sebelumnya bank harus mengetahui sebab-sebab terjadinya kegagalan dalam perkreditan. Sebab-sebab terjadinya kegagalan dalam pemberian kredit dapat disebabkan berbagai masalah antara lain (Muljono, 2001:472):

- a. Masalah *intern* bank itu sendiri.
- b. Masalah perekonomian secara makro.
- c. Masalah-masalah yang menyangkut nasabah sendiri secara *intern*.

Teknik pengawasan kredit yang dapat dilakukan adalah sebagai berikut (Muljono, 2001:479):

- a. *Verband control*

Verbandl control adalah kegiatan pemeriksaan atas suatu perkiraan-perkiraan saling berhubungan, dengan demikian jika suatu perkiraan telah dibuktikan, maka dapat digunakan untuk pembuktian perkiraan lain yang berhubungan dengan itu atau sebaliknya, jika diantara dua perkiraan saling berhubungan itu ada kecocokan, maka hal ini menunjukkan adanya suatu yang harus diselidiki lebih lanjut. Teknik *verband control* merupakan salah satu cara untuk mengecek kebenaran informasi yang mencurigakan. Teknik ini dilakukan secara tidak langsung atau tersamar dengan tujuan untuk membantu memecahkan masalah yang timbul.

b. Pengawasan fisik atau *Inspeksi On The Spot*

Pengawasan fisik adalah pengawasan yang dilakukan dengan mengadakan pemeriksaan langsung di tempat perusahaan/ kegiatan usaha nasabah. Tujuan dari pengawasan fisik/ *Inspeksi On The Spot* ini adalah:

- 1) Untuk mengecek kebenaran dari seluruh keterangan/ data maupun laporan oleh nasabah dibandingkan dengan jumlah dan keadaan secara fisik.
- 2) Secara langsung melihat/ meneliti keadaan usaha nasabah dan mengadakan wawancara/ diskusi dengan nasabah tentang seluruh aktivitas perusahaannya.
- 3) Secara tidak langsung mengingatkan nasabah bahwa menaruh perhatian atas kegiatan usahanya. Dan juga sekaligus untuk dapat memberikan saransaran pembinaan kepada debitor apabila ada problem-problem yang dihadapinya.
- 4) Mendidik nasabah untuk selalu menyampaikan laporan kepada bank sesuai dengan kenyataan yang sebenar-benarnya.

5. **Aspek pengawasan kredit**

Menurut Muljono (2001:516), dalam melakukan aktivitas pengamanan fasilitas kredit, bank secara keseluruhan maupun secara individual, apakah pelaksanaan pemberian kredit sesuai dengan rencana yang disusun atau tidak sehingga dalam pengamanan kredit perlu adanya aspek-aspek pengawasan meliputi:

a. Pengawasan syarat materiil/kuantitatif dalam pemberian kredit.

Maksud dari syaratsyarat formil/proseduril dalam pemberian kredit adalah adanya kelengkapan surat-surat sebagai prosedur dalam pemberian kredit sedangkan syarat materiil menyangkut kebenaran dan kejelasan isi dari surat-surat yang telah ditetapkan dalam proses kredit. Adapun syarat materiil yang perlu diperhatikan dalam pelaksanaan pengawasan kredit sebagai berikut:

- 1) Penentuan jumlah *plafond* maksimum kredit yang diberikan
- 2) Jaminan perkreditan
- 3) Akta-akta pendirian dan perubahan badan usaha nasabah
- 4) *Self financing* dan setoran jaminan
- 5) Laporan keuangan usaha nasabah
- 6) *Audit report public accountant*
- 7) *Term of references* penyusunan *feasibility study* untuk kredit investasi
- 8) Aspek-aspek lain yang perlu diperhatikan di dalam menganalisa perkreditan

b. Pengawasan administrasi perkreditan

Keuntungan yang dapat diperoleh dari pengawasan administrasi perkreditan adalah:

- 1) Dari data administrasi akan dapat diketahui penyimpangan-penyimpangan operasional yang terjadi
 - 2) Data administrasi merupakan umpan balik bagi manajemen bank untuk penentuan *policy* dikemudian hari
- Sedangkan ruang lingkup pengawasan administrasi perkreditan dibedakan menjadi:
- a. Kegiatan administrasi debitur secara individual meliputi:
 - (1) Laporan kegiatan nasabah
 - (2) Prime note debitur/mutasi rekening Koran
 - (3) Buku debitur
 - (4) Arsip mapmap debitur
 - b. Kegiatan nasabah secara keseluruhan:
 - (1) Tingkat *colectibility*
 - (2) Laporan perkreditan
 - (3) Pendapatan perkreditan
 - (4) Data pembukuan
 - (5) Asuransi perkreditan

F. Kredit Bermasalah

1. Pengertian kredit bermasalah

Menurut Suhardjono (2003:252) “kredit bermasalah adalah suatu keadaan dimana nasabah sudah tidak sanggup membayar sebagian atau seluruh kewajibannya kepada bank seperti yang telah diperjanjikan seperti yang telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit”. Irmayanto (2009:85) menyatakan “suatu kredit dikatakan bermasalah jika nasabah gagal dalam memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran (cicilan) pokok kredit beserta bunganya”.

2. Penyebab kredit bermasalah

Hampir setiap bank mengalami kredit macet atau nasabah tidak mampu lagi untuk melunasi kreditnya. Menurut Kasmir (2008:126), kemacetan suatu fasilitas kredit disebabkan 2 faktor yaitu :

1. Dari pihak perbankan
Artinya dalam melakukan analisisnya, pihak analisis kurang teliti sehingga apa yang seharusnya terjadi, tidak diprediksi sebelumnya. Dapat pula terjadi akibat kolusi dari pihak analisis kredit dengan pihak debitor sehingga dalam analisisnya dilakukan secara subjektif.
2. Dari pihak nasabah
Kemacetan kredit yang disebabkan oleh nasabah diakibatkan 2 hal yaitu :
 - a. Adanya unsur kesengajaan. Dalam hal ini nasabah sengaja tidak membayar kewajibannya kepada bank sehingga kredit yang diberikan dengan sendiri macet.
 - b. Adanya unsur tidak sengaja. Artinya nasabah memiliki kemauan untuk membayar akan tetapi tidak mampu dikarenakan usaha yang dibiayai terkena musibah misalnya kebakaran atau banjir dan sebagainya. Sehingga kemampuan untuk membayar kredit tidak ada.

Menurut Arthesa dan Endia (2006:182-183) penyebab kredit bermasalah umumnya adalah karena:

1. Pihak debitor (nasabah peminjam)
 - a. Manajemen (pengelolaan) menunjukkan perubahan, misalnya terjadi penggantian pengurus, peselisihan, ketidakmampuan menangani ekspansi usaha, dan lainnya.
 - b. Operasional usaha yang semakin memburuk, misalnya kehilangan pelanggan, berkurangnya pasokan bahan baku, mesin-mesin yang kurang berfungsi, dan lainnya.
 - c. Itikad yang kurang baik, misalnya debitor sudah merencanakan melakukan penipuan atau pembobolan bank melalui sektor kredit.
2. Pihak bank
 - a. Ketidakmampuan sumber daya manusia, misalnya pejabat bank kurang memiliki pengetahuan dan keterampilan untuk mengelola perkreditan.
 - b. Kelemahan bank dalam melakukan pembinaan dan pengawasan, misalnya pejabat bank belum menyadari pentingnya monitoring atas kredit yang telah diberikan ke debitor.

- c. Itikad yang kurang baik dari pejabat bank, misalnya terjadi kolusi dengan pihak debitor untuk mendapatkan keuntungan pribadi.
- 3. Pihak lainnya
 - a. *Force majeure*, yakni adanya peristiwa yang tidak terduga yang menimbulkan resiko kemacetan. Keadaan ini terjadi akibat adanya bencana alam, kebakaran, perampokan dan lainnya.
 - b. Kondisi perekonomian Negara yang tidak mendukung perkembangan iklim usaha, misalnya krisis moneter.

3. Perhitungan Kredit Bermasalah

Kredit bermasalah adalah kredit dengan kualitas kurang lancar, diragukan, dan macet. Perhitungan kredit bermasalah atau *Non performing Loan* (NPL) berdasarkan SE BI No 3/30 DPNP tanggal 14 Desember 2001 dalam Almilia (2005:13) adalah sebagai berikut:

$$NPL = \frac{\text{kredit bermasalah}}{\text{total kredit}} \times 100\%$$

Hasil rumus tersebut selanjutnya akan dianalisis dengan menggunakan Analisis Trend. Analisis Trend merupakan suatu cara atau teknik dalam menganalisis yaitu untuk mengetahui kecenderungan, apakah tetap naik atau bahkan mengalami penurunan.

4. Upaya Penyelamatan Kredit Bermasalah

Untuk mengatasi kredit macet pihak bank perlu melakukan penyelamatan, sehingga tidak akan menimbulkan kerugian. Penyelamatan dapat dilakukan dengan memberikan keringanan berupa jangka waktu pembayaran atau jumlah angsuran terutama bagi kredit terkena musibah atau dengan melakukan penyitaan bagi kredit

yang sengaja lalai untuk membayar. Penyelamatan terhadap kredit macet dapat dilakukan dengan beberapa metode yaitu (Kasmir, 2008:127) :

1. *Rescheduling*

a. Memperpanjang jangka waktu kredit

Dalam hal ini si debitor diberikan keringanan dalam masalah jangka waktu kredit, misalnya perpanjangan jangka waktu kredit dari 6 bulan menjadi 1 tahun sehingga si debitor mempunyai waktu yang lebih lama untuk mengembalikannya.

b. Memperpanjang jangka waktu angsuran

Memperpanjang angsuran hampir sama dengan jangka waktu kredit. Dalam hal ini jangka waktu angsuran kreditnya diperpanjang pembayarannya, misalnya dari 36 kali menjadi 48 kali dan hal ini tentu saja jumlah angsuran pun menjadi mengecil seiring dengan penambahan jumlah angsuran.

2. *Reconditioning*

Dengan cara mengubah berbagai persyaratan yang ada seperti :

a. Kapitalisasi bunga, yaitu dengan cara bunga dijadikan hutang pokok.

b. Penundaan pembayaran bunga sampai waktu tertentu. Maksudnya hanya bunga yang dapat ditunda pembayarannya, sedangkan pokok pinjamannya tetap harus dibayar seperti biasa.

c. Penurunan suku bunga.

Penurunan suku bunga dimaksudkan agar lebih meringankan beban nasabah. Sebagai contoh jika per tahun sebelumnya dibebankan 20% diturunkan menjadi 18%, hal ini tergantung dari pertimbangan bank bersangkutan. Penurunan suku bunga akan mempengaruhi jumlah angsuran yang semakin mengecil sehingga diharapkan dapat membantu meringankan nasabah.

d. Pembebasan bunga.

Dalam pembebasan suku bunga diberikan kepada nasabah dengan pertimbangan nasabah sudah tidak akan mampu lagi membayar kredit tersebut. Akan tetapi nasabah tetap mempunyai kewajiban untuk membayar pokok pinjamannya sampai lunas.

3. *Restructuring*, yaitu dengan cara :

a. Menambah jumlah kredit

b. Menambah *equity* yaitu :

- dengan menyetor uang tunai
- tambahan dari pemilik

4. Kombinasi

Merupakan kombinasi dari ketiga jenis metode yang diatas. Misalnya kombinasi antara *Restructuring* dengan *Reconditioning* atau *Rescheduling* dengan *Restructuring*.

5. Penyitaan jaminan

Penyitaan jaminan merupakan jalan akhir apabila debitur sudah benar-benar tidak punya etiked baik atau sudah tidak mampu lagi untuk membayar semua utang-utangnya.

