

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Landasan Teori**

Kredit Pemilikan Rumah atau biasa disebut dengan KPR adalah program atau fasilitas pinjam dari bank untuk membeli rumah secara kredit. KPR dianggap sebagai salah satu solusi untuk pembelian rumah dengan cara mencicil, dan program ini membantu masyarakat untuk memiliki rumah idaman sendiri bilamana tidak tersedia uang tunai.

Sesuai dengan visi yang diemban Bank BTN yaitu menjadi bank terkemuka dan menguntungkan dalam pembiayaan perumahan dan mengutamakan kepuasan nasabah, BTN kini menjadi pilihan utama masyarakat untuk KPR. Kredibilitas bank yang berulang tahun setiap tanggal 9 Februari dalam mengelola kredit perumahan menjadi jaminan bagi masyarakat Indonesia untuk memilih BTN sebagai banknya untuk KPR. BTN sebagai bank terpercaya untuk kredit perumahan kini semakin mengukuhkan posisinya sebagai lembaga keuangan perbankan yang handal memahami konsumennya dalam pembiayaan perumahan. Melalui produk- produknya, Bank BTN hadir untuk memenuhi kebutuhan masyarakat.

#### **1. Pengertian Bank**

Bank berasal dari kata Italia *banco* yang artinya *bangku*. Bangku inilah yang dipergunakan oleh bankir untuk melayani kegiatan operasionalnya kepada para nasabah. Istilah bangku secara resmi dan populer menjadi bank.

Bank termasuk perusahaan industri jasa karena produknya hanya memberikan pelayanan jasa kepada masyarakat.

Pengertian bank menurut Undang-Undang Perbankan Nomor 10 tahun 1998 adalah :

“Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”.

Menurut Kasmir, (2002 : 2)

“Bank adalah lembaga keuangan yang kegiatan utamanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali dana tersebut ke masyarakat serta memberikan jasa bank lainnya”.

Menurut Suyatna (2003 : 3)

“Bank adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya adalah memberikan kredit dan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang”.

Dari beberapa pengertian bank tersebut maka dapat ditarik kesimpulan bahwa bank merupakan penyediaan jasa layanan yang berkaitan dengan uang yang bertahan dengan mengambil dana dari masyarakat yang kemudian disalurkan kembali untuk memenuhi kebutuhan masyarakat pada umumnya.

## **2. Undang-Undang Pokok Perbankan 1998**

Pemerintah telah mengeluarkan undang-undang baru untuk dunia perbankan yang tertulis dalam UU Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan

atas UU Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan dinyatakan berlaku pada tanggal 10 Nopember 1998. Undang-undang ini mencakup peraturan perbankan nasional termasuk pembukaan akses pasar dan perlakuan nondiskriminatif terhadap pihak asing.

Adapun teori bermacam-macam bank dalam UU Nomor 10 Tahun 1998 adalah sebagai berikut :

- a. Perbankan adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya;
- b. Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak;
- c. Bank Umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan Prinsip Syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran;
- d. Bank Perkreditan Rakyat adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan Prinsip Syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.”

Selain itu dijelaskan pula didalam pasal 8 UU Nomor 8 Tahun 1998 tentang pemberian kredit, sebagai berikut :

- a. Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur

untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan;

- b. Bank Umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.”

Pasal 11 ayat 1 UU Nomor 8 Tahun 1998 juga memuat tentang maksimum pemberian kredit, sebagai berikut :

Bank Indonesia menetapkan ketentuan mengenai batas maksimum pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, pemberian jaminan, penempatan investasi Surat Berharga atau hal lain yang serupa, yang dapat dilakukan oleh Bank kepada peminjam atau sekelompok peminjam atau sekelompok peminjam yang terkait, termasuk kepada perusahaan-perusahaan dalam kelompok yang sama dengan bank yang bersangkutan.

### 3. Pengertian Kredit

Kredit sesungguhnya berasal dari bahasa latin *credere* yang berarti kepercayaan, atau *credo* yang berarti saya percaya. Jadi seandainya seseorang memperoleh kredit, berarti ia telah memperoleh kepercayaan. Dengan perkataan lain maka kredit mengandung pengertian adanya suatu kepercayaan dari seseorang atau badan yang diberikan kepada seseorang atau badan lainnya yaitu bahwa yang bersangkutan pada masa yang akan datang akan memenuhi segala sesuatu kewajiban yang telah diperjanjikan terlebih dahulu.

Pengertian kredit menurut Undang-Undang Perbankan Nomor 10 tahun 1998 adalah :

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank

dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Menurut Rivai dan Veithzal (2006 : 4)

“Kredit adalah penyerahan barang, jasa, atau uang dari satu pihak (kreditor/pemberi pinjaman) atas dasar kepercayaan kepada pihak lain (nasabah atau pengutang/*borrower*) dengan janji membayar pada penerima kredit kepada pemberi kredit pada tanggal yang telah disepakati kedua belah pihak.”

#### **4. Pengertian Kredit Pemilikan Rumah**

Salah satu fungsi bank adalah sebagai penyedia jasa layanan dalam bentuk kredit yang disalurkan ke masyarakat sesuai dengan kebutuhan yang diinginkan oleh masyarakat.

Menurut bank BTN pengertian Kredit Pemilikan Rumah atau biasa disebut dengan KPR Bank adalah program atau fasilitas pinjam dari bank untuk membeli rumah secara kredit. KPR dianggap sebagai salah satu solusi untuk pembelian rumah dengan cara mencicil, dan program ini membantu masyarakat untuk memiliki rumah idaman sendiri bilamana tidak tersedia uang tunai.

#### **5. Unsur-unsur Kredit**

Unsur-unsur kredit yang terdapat dalam kredit menurut Suyatna et.all (2000 : 14) adalah :

- a. Kepercayaan

Keyakinan dari pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, atau jasa, akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu dimasa yang akan datang.

b. Waktu

Suatu masa yang memisahkan antara pemberi prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Dalam unsur ini terkandung pengertian nilai agio dari uang yaitu uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima pada masa akan datang.

c. *Degree of Risk* (risiko)

Suatu tingkat resiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberi prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima kemudian hari. Semakin lama kredit diberikan semakin tinggi pula tingkat resikonya, karena sejauh kemampuan manusia untuk menerobos hari depan itu, maka masih selalu terdapat unsur ketidakpastian yang tidak dapat diperhitungkan. Inilah yang menyebabkan timbulnya unsur resiko. Dengan adanya unsur resiko inilah maka timbullah jaminan dalam pemberian kredit.

d. Prestasi

Kredit tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dapat bentuk barang dan jasa.

## 6. Tujuan Kredit

Pembahasan tujuan kredit mencakup lingkup yang luas, pada dasarnya terdapat dua fungsi yang saling berkaitan dari kredit, yaitu sebagai berikut :

a. ***Profitability***, yaitu tujuan untuk memperoleh hasil dari kredit berupa keuntungan yang diraih dari bunga yang harus dibayar oleh nasabah.

b. ***Safety***, yaitu keamanan dari prestasi atau fasilitas yang diberikan harus benar-benar terjamin sehingga tujuan *profitability* dapat benar-benar tercapai tanpa hambatan yang berarti.

Selain itu ada dua pihak/pelaku utama yang terlibat dalam setiap pemberian kredit sehingga dalam pemberian kredit akan mencakup pula pemenuhan tujuan kedua pelaku utama tersebut, menurut Rivai dan Veithzal (2007 :7) yaitu sebagai berikut :

- a. Bank (Kreditor)
  - 1) Penyaluran/pemberian kredit merupakan bisnis utama dan terbesar hampir pada sebagian besar bank.
  - 2) Penerimaan bunga dari pemberian kredit bagi sebagian besar bank merupakan sumber pendapatan terbesar.
  - 3) Kredit merupakan salah satu instrumen/produk bank dalam memberikan pelayanan pada nasabah.
  - 4) Kredit merupakan salah satu media bagi bank dalam berkontribusi dalam pembangunan.
  - 5) Kredit merupakan salah satu komponen dari *asset allocation approach*.
- b. Nasabah (Pengusaha)
  - 1) Kredit merupakan salah satu potensi untuk mengembangkan usaha.
  - 2) Kredit dapat meningkatkan kinerja perusahaan.
  - 3) Kredit merupakan salah satu alternative pembiayaan perusahaan.

## 7. Fungsi Kredit

Fungsi kredit menurut Rivai dan Veithzal (2007:8-10) adalah sebagai berikut :

- a. Kredit dapat meningkatkan *utility* (daya guna) dari modal/uang.  
Para penabung menyimpan uangnya di bank dalam bentuk giro, deposito ataupun tabungan. Uang tersebut dalam persentase tertentu ditingkatkan kegunaannya oleh bank. Para pengusaha menikmati kredit dari bank untuk memperluas/memperbesar usahanya, baik untuk peningkatan produksi, perdagangan maupun untuk usaha-usaha rehabilitasi ataupun usaha peningkatan produktivitas secara menyeluruh.
- b. Kredit meningkatkan *utility* (daya guna) suatu barang.  
Produsen dengan bantuan kredit bank dapat memproduksi bahan jadi sehingga *utility* dari bahan tersebut meningkat, misalnya peningkatan *utility* kelapa menjadi kopra dan selanjutnya menjadi minyak kelapa/minyak goreng, peningkatan *utility* padi menjadi beras, benang menjadi tekstil dan sebagainya.
- c. Kredit meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang.  
Kredit yang disalurkan melalui rekening-rekening Koran, pengusaha menciptakan pertambahan peredaran uang giral dan sejenisnya seperti cek, giro bilyet, wesel, promes, dan sebagainya melalui kredit. Peredaran uang kartal maupun giral akan lebih berkembang karena kredit menciptakan suatu kegairahan berusaha sehingga penggunaan uang akan bertambah, baik secara kualitatif apalagi secara kuantitatif.
- d. Kredit menimbulkan kegairahan berusaha masyarakat.  
Manusia adalah makhluk yang selalu melakukan kegiatan ekonomi, yaitu selalu berusaha memenuhi kebutuhannya. Kegiatan usaha sesuai dengan dinamikanya akan selalu meningkat, tetapi peningkatan usaha tidaklah selalu diimbangi dengan peningkatan kemampuan. Dengan demikian, manusia selalu berusaha dengan segala daya untuk memenuhi

kekurangmampuannya yang berhubungan dengan manusia lain yang mempunyai kemampuan. Oleh karena itu pulalah, pengusaha akan selalu berhubungan dengan bank untuk memperoleh bantuan permodalan guna peningkatan usahanya. Bantuan kredit yang diterima pengusaha dari bank inilah yang kemudian untuk memperbesar volume usaha dan produktivitasnya.

- e. Kredit sebagai alat stabilitas ekonomi.  
 Dalam keadaan ekonomi yang kurang sehat langkah-langkah stabilisasi pada dasarnya diarahkan pada usaha-usaha untuk antara lain :
  - 1) Pengendalian inflasi;
  - 2) Peningkatan ekspor;
  - 3) Rehabilitasi sarana;
  - 4) Pemenuhan kebutuhan-kebutuhan pokok rakyat.
 Untuk menekan arus inflasi dan terlebih-lebih lagi untuk usaha pembangunan ekonomi, kredit bank memegang peranan yang penting. Arah kredit harus berpedoman pada segi-segi pembatasan kualitatif, yaitu pengarahannya ke sektor-sektor yang produktif dan sektor-sektor prioritas yang secara langsung berpengaruh terhadap hajat hidup masyarakat.
- f. Kredit sebagai jembatan untuk peningkatan pendapatan nasional.  
 Pengusaha yang memperoleh kredit tentu saja berusaha untuk meningkatkan usahanya. Peningkatan usaha berarti peningkatan profit. Bila keuntungan ini secara kumulatif dikembangkan lagi dalam arti kata dikembalikan ke dalam struktur permodalan, peningkatan akan berlangsung terus menerus. Dengan *earnings* (pendapatan) yang terus meningkat, berarti pajak perusahaan pun akan terus bertambah. Dilain pihak, kredit yang disalurkan untuk merangsang pertumbuhan kegiatan ekspor akan menghasilkan pertumbuhan devisa bagi negara.
- g. Kredit sebagai alat hubungan ekonomi internasional.  
 Bank sebagai lembaga kredit tidak saja bergerak di dalam negeri, tetapi juga di luar negeri. Negara-negara kaya atau yang kuat ekonominya, demi persahabatan antara negara banyak memberikan bantuan kepada negara-negara yang sedang berkembang atau sedang membangun. Bantuan-bantuan tersebut tercermin dalam bentuk bantuan kredit dengan syarat-syarat ringan, yaitu bunga yang relatif murah dan jangka waktu penggunaan yang panjang.

## 8. Jenis Kredit Pemilikan Rumah

Di Indonesia saat ini dikenal ada 2 (dua) jenis Kredit Pemilikan Rumah (KPR), sebagai berikut :



- a. **KPR Subsidi** yaitu suatu kredit yang diperuntukkan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki.
- b. **KPR Non Subsidi** yaitu suatu KPR yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.

Subsidi yang diberikan oleh Pemerintah bagi KPR Subsidi berupa : subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi ini diatur sendiri oleh Pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang diberikan oleh Pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.

## 9. Produk Kredit Pemilikan Rumah

Berada dalam posisi leader pada bisnis KPR, bank BTN memiliki beragam produk andalan yang dapat disesuaikan dengan kebutuhan nasabah. Calon debitur tinggal memilih dan menentukan pilihan mana yang paling tepat untuk mengakomodasi berbagai kebutuhan terutama kebutuhan investasi propertinya. Berikut ini adalah produk-produk KPR unggulan dari bank BTN :

### a. **KPR BTN Platinum**

Sebagai pelaku terdepan dalam bisnis KPR, Bank BTN terus melakukan inovasi. Salah satunya untuk memperbesar segmen menengah-

atas BTN merilis KPR BTN Platinum. Produk ini memberikan plafon minimal di atas Rp 150 juta. Perhitungan bunganya dilakukan melalui sistem anuitas. KPR Platinum merupakan produk penyempurna dari produk-produk KPR sebelumnya. Untuk keperluan kredit bidang properti dengan nilai lebih dari 150 Juta dapat mengajukan KPR Platinum.

Produk KPR terbaru dari BTN ini diperuntukkan untuk membiayai pembelian tanah dan bangunan rumah tinggal (baru/ lama), apartment, town house, kondominium, flat (termasuk take over), dan tersedia sistem indent. Dengan jangka waktu maksimal 15 tahun, minimal uang muka adalah 20% dari total harga.

#### **b. KPR Griya Utama**

KPR Griya Utama merupakan salah satu produk Bank BTN ditujukan kepada masyarakat perorangan yang ingin melakukan pembelian rumah/ apartemen/ rusun berikut tanahnya. Rencana memiliki rumah sendiri bisa segera diwujudkan dengan KPR Griya Utama dari Bank BTN.

Dengan suku bunga bersaing Anda bebas menentukan tipe dan lokasi rumah sesuai keinginan dengan syarat ringan. Berjangka waktu hingga 15 tahun dan maksimum nilai kredit 90% dari harga jual (kolektif) atau 80% dari harga jual (non kolektif).

### **10. Suku Bunga Kredit Pemilikan Rumah**

Bunga bank dapat diartikan sebagai balas jasa yang diberikan oleh bank yang didasarkan prinsip konvensional kepada nasabah yang membeli atau menjual produknya. Bunga dapat diartikan sebagai harga yang harus dibayar

kepada nasabah (yang memiliki simpanan) dengan yang harus dibayar oleh nasabah kepada bank (nasabah yang memperoleh pinjaman).

Menurut Kasmir (2001 :121) ada dua macam bunga yang diberikan kepada nasabah yaitu :

- a) Bunga simpanan  
Bunga yang diberikan sebagai rangsangan atau balasan jasa bagi nasabah yang menyimpan uangnya di bank. Bunga simpanan merupakan harga yang harus dibayar bank kepada nasabahnya.
- b) Bunga pinjaman  
Bunga yang diberikan kepada para peminjam atau harga yang harus dibayar oleh nasabah peminjam kepada bank.

Penetapan suku bunga kredit merupakan faktor yang sangat penting karena dalam pasar yang bersaing ketat, suku bunga kredit akan sangat berpengaruh khususnya dalam proses penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

**a. Faktor yang perlu diperhatikan dalam penetapan suku bunga kredit menurut Rivai dan Veithzal (2007 : 131) adalah sebagai berikut :**

- 1) Biaya yang dikeluarkan dalam menghimpun dana, atau yang dikenal dengan *cost of fund, cost of money, cost of loanable fund* atau *cost of borrowing fund*.
- 2) Faktor nasabah, dalam era persaingan yang semakin ketat, perlu ada kesepakatan antara bank dan nasabah, karena pada dasarnya nasabah dapat memilih atau menegosiasikan suku bunga pada level tertentu.
- 3) Bank pesaing. Untuk memenangkan persaingan antar bank, suku bunga kredit merupakan faktor yang sangat menentukan sehingga dalam penetapan suku bunga kredit, perlu dipertimbangkan secara matang.
- 4) Kualitas pelayanan. Pelayanan yang cepat dan berkualitas sangat menentukan dalam pemasaran kredit, terutama bila nasabah memerlukan segera dicairkan permohonannya.
- 5) Resiko usaha. Pada dasarnya setiap usaha mengandung resiko. Hal ini perlu menjadi pertimbangan bank-bank dalam menetapkan suku bunganya. Biasanya resiko kredit akan menentukan besarnya suku bunga yang akan diberikan pada nasabah.

**b. Teknik menetapkan suku bunga kredit menurut Rivai dan Veithzal**

(2007 : 132-134) sebagai berikut :

- 1) *Cost Plus Pricing*  
Cara yang sederhana dalam menetapkan suku bunga kredit, yaitu biaya dana ditambah laba yang diinginkan. Biaya dana dapat diperoleh dari *variable cost* dan *fixed cost*.
- 2) Teknik *Marginal Pricing*  
Suku bunga kredit ditetapkan atas dasar *marginal cost*. Sangat cocok dalam kebijakan penetapan suku bunga kredit untuk jangka pendek. Dengan demikian suku bunga kredit dikurangi biaya variabel maka akan diketahui *Contribution margin*, setelah itu *Contribution margin* dikurangi lagi dengan biaya tetap dan diperoleh laba yang diinginkan.
- 3) Teknik *non-cost pricing*  
Praktiknya tingkat suku bunga kredit telah terbentuk dipasar melalui mekanisme *demand* dan *supply*. Dalam kondisi seperti ini mungkin bank akan menetapkan suku bunga dibawah suku bunga kredit yang telah terbentuk oleh pasar agar dapat bersaing.
- 4) Teknik *Penetration Pricing*  
Dengan menetapkan suku bunga serendah-rendahnya sebatas masih dapat menutup biaya variabel untuk merebut nasabah.
- 5) Teknik *Skimming Pricing*  
Dalam konsep ini, bank cenderung memasarkan dengan tingkat suku bunga yang relatif lebih tinggi bila dibandingkan dengan teknik *penetration pricing*.

**c. Perhitungan bunga kredit**

Teknik perhitungan suku bunga kredit tergantung pada jenis kredit yang diminta nasabah atau jenis kredit yang ditawarkan oleh bank, perlu diperhitungkan dan dipahami dengan baik. Di Indonesia secara umum dikenal 3 metode penentuan suku bunga yaitu :

- 1) *Fixed Rate* (tetap)
- 2) *Sleding Rate* (menurun)
- 3) *Annuity Rate* (mengambang)

Perhitungan bunga kredit yang digunakan bank akan menentukan besar kecilnya angsuran pokok dan bunga yang harus dibayar Debitur atas kredit

yang diterima dari bank. Pemahaman mengenai berbagai perhitungan bunga akan membantu Debitur dalam membuat keputusan untuk mengambil kredit yang paling menguntungkan sesuai dengan kemampuan keuangannya. Metode perhitungan bunga secara umum dikelompokkan menjadi 3 yaitu :

### 1) *Fixed Rate*

Perhitungan bunga didasarkan pada plafond kredit dan besarnya bunga yang dibebankan dialokasikan secara proporsional sesuai dengan jangka waktu kredit. Dengan cara ini, jumlah pembayaran pokok dan bunga kredit setiap bulan sama besarnya.

Rumus :

$\text{Total Bunga} = Pl \times i \times n$ $\text{Bunga per bulan} = \frac{Pl \times i}{12}$ <p><math>Pl</math> = Plafond kredit  <math>i</math> = Suku bunga per tahun  <math>n</math> = Jangka waktu kredit (tahun)</p>
--

### 2) *Sleding Rate*

Perhitungan bunga dilakukan setiap akhir periode pembayaran angsuran. Pada perhitungan ini, bunga kredit dihitung dari saldo akhir setiap bulannya (baki debit) sehingga bunga yang dibayar debitur setiap bulannya semakin menurun. Dengan demikian jumlah angsuran yang dibayar debitur setiap bulannya semakin mengecil.

Rumus :

$$\text{Bunga per bln} = \frac{SA \times i}{12}$$

$SA$  = Saldo akhir periode  
 $i$  = Suku bunga per tahun

### 3) *Annuity Rate*

Jumlah angsuran bulanan yang dibayar debitur tidak berubah selama jangka waktu kredit. Namun demikian komposisi besarnya angsuran pokok maupun angsuran bunga setiap bulannya akan berubah dimana angsuran bunga akan semakin mengecil sedangkan angsuran pokok akan semakin membesar.

Rumus :

$$\text{Angs Bulanan} = \frac{Pl \times i}{12} \times \frac{1}{1 - \frac{1}{1 + \frac{i}{12}}^m}$$

$Pl$  = Plafond kredit  
 $i$  = Suku bunga per tahun  
 $m$  = Jumlah periode pembayaran

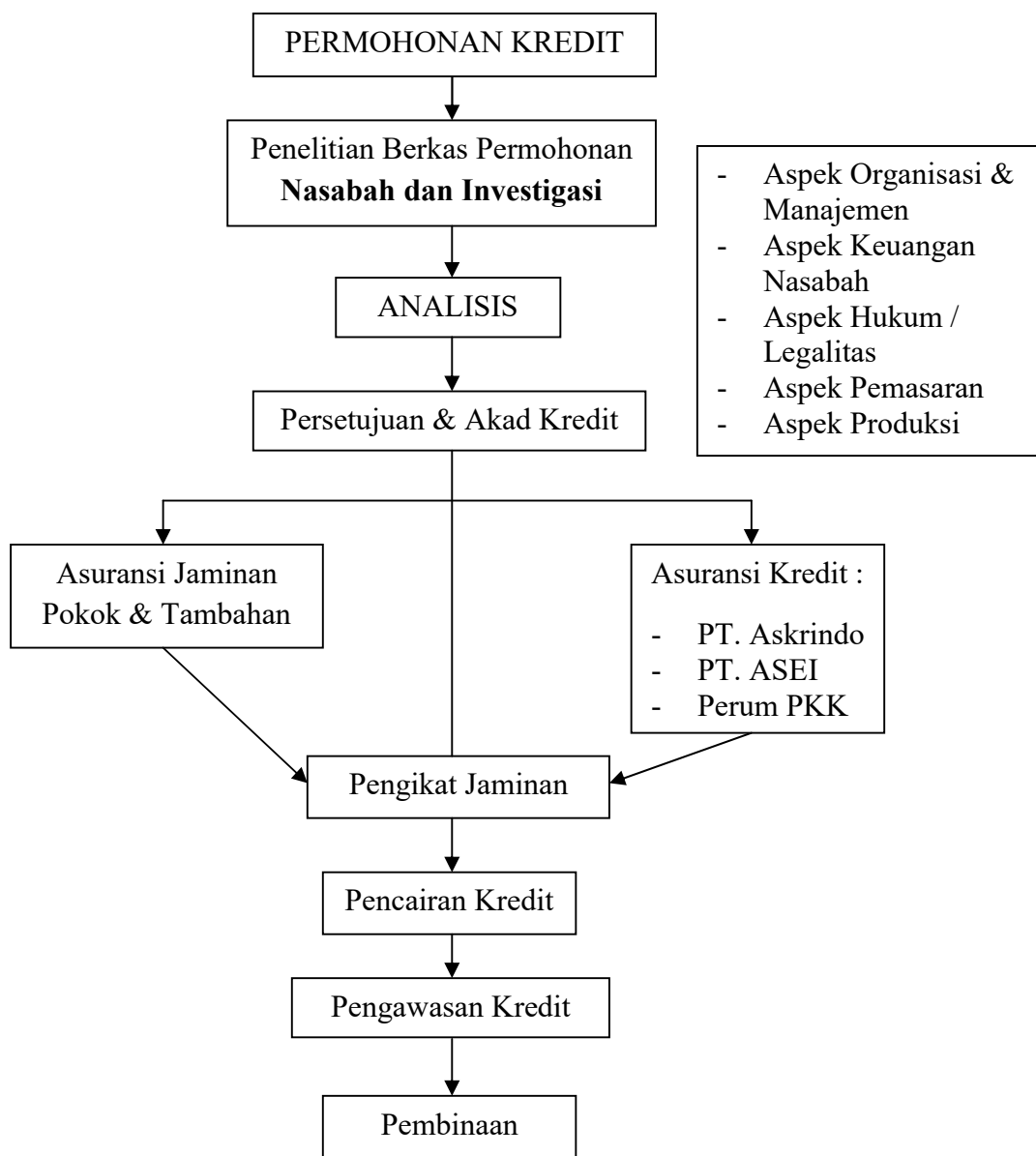
## 11. Prosedur Kredit Pemilikan Rumah

### a. Proses kredit bank

Proses kredit bank menurut Sentot Imam Wahjono dalam bukunya “*Manajemen Pemasaran Bank*”, dapat digambarkan sebagai berikut :

GAMBAR 2.1

#### PROSES KREDIT BANK



Sumber: Wahjono, 2010, hal. 97

Prosedur dalam pemberian kredit sedikit rumit dan agak lama, Karena harus melalui tahapan-tahapan untuk dapat memperoleh kredit tersebut. Tapi tidak perlu khawatir, karena jika anda memenuhi ketentuan sesuai dengan yang ditetapkan maka kredit dapat anda peroleh secara cepat dan mudah.

#### **b. Prosedur dalam pemberian kredit**

Prosedur pemberian kredit oleh badan hukum menurut Kasmir (2001 :101) sebagai berikut :

##### **1. Pengajuan berkas-berkas**

Dalam hal ini pemohon kredit mengajukan permohonan kredit yang dituangkan dalam suatu proposal. Kemudian dilampiri dengan berkas-berkas lain yang dibutuhkan. Pengajuan proposal kredit hendaknya yang berisi antara lain :

- a) Latar belakang perusahaan  
Seperti riwayat hidup perusahaan, jenis bidang usaha, identitas perusahaan, nama pengurus berikut pengetahuan dan pendidikannya, perkembangan perusahaan dan swasta.
- b) Maksud dan tujuan  
Apakah untuk memperbesar omset penjualan atau meningkatkan kapasitas produksi atau mendirikan pabrik baru (perluasan) serta tujuan lainnya.
- c) Besarnya kredit dan jangka waktu  
Dalam hal ini pemohon menentukan besarnya jumlah kredit yang ingin diperoleh dan jangka waktu kreditnya. Penilaian kelayakan besarnya kredit dan jangka waktunya dapat kita lihat dari *cash flow* serta laporan keuangan (neraca dan laporan rugi/laba) 3 tahun terakhir. Jika dari hasil analisis tidak sesuai dengan permohonan, maka pihak bank tetap berpedoman terhadap hasil analisis mereka dalam memutuskan jumlah kredit dan jangka waktu kredit yang layak diberikan kepada si pemohon.
- d) Cara pemohon mengendalikan kredit  
Dijelaskan secara rinci cara-cara nasabah dalam mengendalikan kreditnya apakah dari hasil penjualan atau cara lainnya.
- e) Jaminan kredit  
Hal ini merupakan jaminan untuk menutupi segala resiko terhadap kemungkinan macetnya suatu kredit baik yang ada unsure kesengajaan atau tidak. Penilaian jaminan kredit haruslah teliti jangan sampai terjadi sengketa, palsu dan sebagainya. Biasanya jaminan diikat suatu asuransi tertentu. Selanjutnya proposal ini dilampirkan dengan berkas-berkas yang telah dipersyaratkan seperti :
  - 1) Akte notaris



- Dipergunakan untuk perusahaan yang terbentuk P.T (Perseroan Terbatas) atau yayasan.
- 2) T.D.P (Tanda Daftar Perusahaan)
  - 3) Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)  
Dimana sekarang ini setiap pemberian kredit terus dipantau oleh Bank Indonesia adalah NPWP nya.
  - 4) Neraca dan laporan rugi laba 3 tahun terakhir
  - 5) Bukti diri dan pimpinan perusahaan
  - 6) Foto copy sertifikat jaminan
2. Penyelidikan berkas pinjaman  
Tujuannya adalah untuk mengetahui apakah berkas yang diajukan sudah sesuai persyaratan dan sudah benar. Jika menurut pihak perbankan belum lengkap atau cukup maka nasabah diminta untuk segera melengkapinya dan apabila sampai batas waktu tertentu nasabah tidak sanggup melengkapi kekurangan tersebut, maka sebaiknya permohonan kredit dibatalkan saja.
  3. Wawancara I  
Merupakan penyidikan kepada calon peminjam dengan langsung berhadapan dengan calon peminjam, untuk meyakinkan apakah berkas-berkas tersebut sesuai dan lengkap seperti dengan yang bank inginkan. Wawancara ini juga untuk mengetahui keinginan dan kebutuhan nasabah yang sebenarnya. Hendaknya dalam wawancara ini dibuat serilek mungkin sehingga diharapkan hasil wawancara akan sesuai dengan tujuan yang diharapkan.
  4. On The Spot  
Merupakan kegiatan pemeriksaan ke lapangan dengan meninjau berbagai objek yang akan dijadikan usaha atau jaminan. Kemudian hasil on the spot dicocokkan dengan hasil wawancara I. pada saat melakukan on the spot hendaknya jangan diberitahu kepada nasabah. Sehingga apa yang kita lihat di lapangan sesuai dengan kondisi yang sebenarnya.
  5. Wawancara II  
Merupakan kegiatan perbaikan berkas, jika mungkin ada kekurangan-kekurangan pada saat setelah dilakukan on the spot di lapangan. Catatan yang ada pada permohonan dan pada saat wawancara I dicocokkan dengan pada saat on the spot apakah ada kesesuaian dan mengandung suatu kebenaran.
  6. 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.
    - a) Jumlah uang yang diterima
    - b) Jangka waktu kredit
    - c) Dan biaya-biaya yang harus dibayar
 Keputusan kredit biasanya merupakan keputusan team. Begitupula bagi kredit yang ditolak maka hendaknya dikirim surat penolakan sesuai dengan alasannya masing-masing.

7. Penandatanganan akad kredit/perjanjian lainnya  
Kegiatan ini merupakan kelanjutan dari diputuskannya kredit, maka sebelum kredit dicairkan maka terlebih dahulu calon nasabah menandatangani akad kredit, mengikat jaminan dengan hipotik dan surat perjanjian atau pernyataan yang dianggap perlu. Penandatanganan dilaksanakan :
  - a) Antara bank dengan debitur secara langsung atau
  - b) Dengan melalui notaris
8. Realisasi kredit  
Realisasi kredit diberikan setelah penandatanganan surat-surat yang diperlukan dengan membuka rekening giro atau tabungan di bank yang bersangkutan.
9. Penyaluran/Penarikan dana  
Adalah pencairan atau pengambilan uang dari rekening sebagai realisasi dari pemberian kredit dan dapat diambil sesuai ketentuan dan tujuan kredit yaitu :
  - a) Sekaligus atau
  - b) Secara bertahap

### **c. Prosedur pemberian kredit pemilikan rumah**

Proses pengajuan permohonan Kredit Perumahan Rakyat atau KPR bank bisa dimulai setelah nasabah melihat rumah mana yang sekiranya cocok, lingkungan dan harga sesuai keinginan, dan sudah menghitung bahwa tabungan untuk uang muka telah mencukupi dan juga cicilan bulanan dengan tingkat suku bunga tertentu berada dibawah 30% gaji bulanan. Untuk pembelian rumah dari pihak developer, biasanya mereka akan membantu nasabah untuk proses ini bilamana semua persyaratan telah terpenuhi. Tetapi bilamana nasabah mau langsung ke pihak bank yang nasabah sukai, caranya juga mudah. Nasabah hanya perlu untuk datang ke salah satu bank yang lokasinya dekat dengan tempat tinggal, datang ke Customer Service-nya dan mengutarakan maksud tujuan. Pihak bank akan menyerahkan sebuah Formulir Permohonan KPR bank untuk nasabah bawa pulang dan isi, kemudian

diserahkan lagi kepada bank setelah semua dilengkapi. Dari situ pihak bank akan merivew jawaban dan dokumen yang diperlukan dan menganalisanya.

Apakah semua KPR bank akan diterima? Jawabannya adalah tidak, tergantung apakah nasabah memenuhi kriteria yang ditetapkan oleh bank. 3 hal berikut ini sangat menentukan apakah permohonan nasabah akan disetujui atau tidak, yakni:

- a. Usia maksimal 50 tahun ketika mengajukan Permohonan KPR.
- b. Sudah bekerja dan memiliki penghasilan yang dibuktikan dengan adanya dokumen-dokumen tertentu. Kredit yang disetujui biasanya maksimal sebesar 1/3 gaji anda (termasuk hutang hutang anda pada bank lain, cicilan tetap yang sudah ada dsb).
- c. Tidak mempunyai sejarah jelek mengenai kredit di bank lain terutama dalam 12 bulan terakhir. Perlu diingat bahwa sistem online memungkinkan bank mengetahui sejarah anda.

Selain itu juga harus menyiapkan kelengkapan dokumen dari jaminan yang akan diajukan. Apabila membeli rumah dengan cara kredit, maka dokumen kelengkapan rumah yang akan dibeli akan diminta oleh bank untuk dijaminkan kepada mereka. Artinya, apabila kredit macet maka rumah itu akan disita oleh bank untuk mengganti sisa hutang yang belum dibayar. Dokuemen tersebut berupa : Sertifikat Tanah, Sertifikat IMB (Ijin Mendirikan Bangunan) + Blueprint atau gambar rumah tersebut, SPPT PBB Tahun terakhir. Dokumen-dokumen tersebut nantinya akan disimpan oleh bank sampai cicilan KPR bank lunas. Apabila membeli rumah second, harus dipastikan dokumen tersebut ada sebelum mengajukan KPR bank.

## 12. Kredit Pemilikan Rumah yang Telah Disetujui

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang disetujui oleh bank, pastinya telah melalui proses analisis yang panjang karena ada beberapa faktor-faktor yang perlu dijadikan informasi untuk merealisasikan kredit yang diminta. Biasanya setelah berkas permohonan kredit pemilikan rumah nasabah diterima oleh bank, maka bank akan menganalisis berkas permohonan tersebut.

Makna dari kredit adalah kepercayaan, hal ini akan timbul bila ada pendekatan antara pemberi dan penerima kredit. Untuk menimbulkan kepercayaan, maka pemberi kredit (bank) perlu meneliti lebih dahulu bagaimana dan siapa calon peminjam sebelum menyetujui kredit.

### a. Analisis kredit pemilikan rumah

Analisis kredit adalah kajian yang dilakukan untuk mengetahui kelayakan dari suatu permasalahan kredit. Melalui hasil analisis kreditnya, dapat diketahui apakah usaha nasabah layak (*feasible*) dan *marketable* (hasil usaha dapat dipasarkan), dan *profitable* (menguntungkan), serta dapat dilunasi tepat waktu.

Analisis kredit dilakukan dengan tujuan agar kredit yang diberikan mencapai sasaran, yaitu aman. Artinya kredit tersebut harus diterima kembali pengembaliannya secara tertib, teratur, dan tepat waktu, sesuai dengan perjanjian antarbank dengan nasabah sebagai penerima dan pemakai kredit. Selain itu, dengan tujuan terarah, artinya kredit yang diberikan tersebut akan digunakan untuk tujuan seperti yang dimaksud dalam permohonan kredit dan sesuai dengan peraturan dan kesepakatan ketika disyaratkan dalam akad kredit.

Analisis kredit pemilikan rumah dilakukan oleh seorang *account officer* yang dituntut memiliki keahlian dan keterampilan, baik teknis maupun operasional serta memiliki penguasaan pengetahuan khususnya tentang kredit pemilikan rumah yang bersifat teoritis.

Teknik analisis dilakukan secara cermat dan teliti dengan senantiasa memerhatikan atau berpedoman pada ketentuan yang berlaku yang mencakup analisis kuantitatif dan analisis kualitatif. Penilaian setiap permohonan kredit sangat tergantung pada faktor-faktor seperti jenis usaha, sektor ekonomi, tujuan penggunaan kredit, dan jumlah kredit.

**b. Tujuan analisis kredit pemilikan rumah**

Tujuan utama analisis permohonan kredit adalah untuk memperoleh keyakinan apakah nasabah mempunyai kemauan dan kemampuan memenuhi kewajibannya kepada bank secara tertib, baik pembayaran pokok pinjaman maupun bunganya, sesuai dengan kesepakatan dengan bank.

Dalam pemberian kredit pemilikan rumah kepada nasabah, bank menghadapi resiko, yaitu tidak dibayarnya kredit sesuai dengan perjanjian dengan kata lain kredit tersebut mengalami kemacetan/kredit macet (*loss*). Oleh karena itu, keadaan dan perkembangan nasabah harus diikuti secara terus menerus mulai saat kredit diberikan sampai kredit lunas. Dalam menganalisis kredit pertama-tama yang harus diperhatikan adalah kemauan dan kemampuan nasabah itu untuk memenuhi kewajibannya. Faktor lain yang harus diperhatikan ialah perekonomian atau aktivitas usaha pada umumnya (ekonomi makro dan AMDAL).

Hal-hal yang perlu dipraktikkan dalam penyelesaian kredit pemilikan rumah nasabah, terlebih dahulu harus terpenuhinya prinsip penilaian kredit yaitu prinsip 6 C's analisis dan 7 P analisis.

Prinsip 6 C's analisis menurut Rivai dan Veithzal (2007 :288) adalah sebagai berikut :

1. *Character*  
Adalah watak/sifat dari nasabah, baik dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan usaha. Kegunaan dari penilaian terhadap karakter ini adalah untuk mengetahui sampai sejauh mana iktikad/kemauan nasabah untuk memenuhi kewajibannya (*willingness to pay*) sesuai dengan perjanjian yang telah ditetapkan.
2. *Capital*  
Adalah dana/modal sendiri yang dimiliki oleh calon nasabah. Semakin besar modal sendiri dalam perusahaan, tentu semakin tinggi kesungguhan calon nasabah dalam menjalankan usahanya dan bank akan merasa lebih yakin dalam memberikan kredit.
3. *Capacity*  
Adalah kemampuan yang dimiliki calon nasabah dalam menjalankan usahanya guna memperoleh laba yang diharapkan. Kegunaan dari penilaian ini adalah untuk mengetahui/mengukur sampai sejauh mana calon nasabah mampu untuk mengembalikan atau melunasi utang-utangnya (*ability to pay*) secara tepat waktu dari usaha yang diperolehnya.
4. *Condition*  
Yaitu situasi dan kondisi politik, sosial, ekonomi, budaya yang mempengaruhi keadaan perekonomian pada suatu saat yang kemungkinannya mempengaruhi kelancaran perusahaan calon debitur.
5. *Collateral*  
Adalah barang-barang yang diserahkan nasabah sebagai agunan terhadap kredit yang diterimanya. *Collateral* tersebut harus dinilai oleh bank untuk mengetahui sejauh mana resiko kewajiban financial nasabah kepada bank. Penilaian terhadap jaminan ini meliputi jenis, lokasi, bukti pemilikan, dan status hukumnya.
6. *Constraint*  
Adalah batasan dan hambatan yang tidak memungkinkan suatu bisnis untuk dilaksanakan pada tempat tertentu, misalkan pendirian suatu usaha pompa bensin yang disekitarnya banyak bengkel las pembakaran batu bata.

Sedangkan penilaian kredit dengan analisis 7 P menurut Kasmir (2003 :117) adalah sebagai berikut :

1. *Personality*  
Yaitu menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah laku sehari-hari maupun kepribadiannya masa lalu. Penilaian *personality* juga mencakup sikap, emosi, tingkah laku dan tindakan nasabah dalam menghadapi suatu masalah dan menyelesaikannya.
2. *Party*  
Yaitu mengklarifikasikan nasabah ke dalam klasifikasi tertentu atau golongan-golongan tertentu, berdasarkan modal, loyalitas serta karakternya. Nasabah yang digolongkan ke dalam golongan tertentu akan mendapatkan fasilitas yang berbeda dari bank.
3. *Purpose*  
Yaitu untuk mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit, termasuk jenis kredit yang diinginkan nasabah. Tujuan pengambilan kredit dapat bermacam-macam sesuai kebutuhan. Sebagai contoh apakah untuk modal kerja, investasi, konsumtif, produktif, dan lain-lain.
4. *Prospect*  
Yaitu untuk menilai usaha nasabah dimasa yang akan datang menguntungkan atau dengan kata lain mempunyai *prospect* atau sebaliknya. Hal ini penting mengingat jika suatu fasilitas kredit yang dibiayai tanpa mempunyai prospek, bukan hanya bank yang rugi akan tetapi juga nasabah.
5. *Payment*  
Merupakan ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan kredit yang telah diambil atau dari sumber mana saja dana untuk pengembalian kredit. Semakin banyak sumber penghasilan debitur maka akan semakin baik. Sehingga jika salah satu usahanya merugi akan dapat ditutup oleh usaha lainnya.
6. *Profitability*  
Untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba. *Profitability* diukur dari period ke periode, apakah akan tetap sama atau akan semakin meningkat, apalagi dengan tambahan kredit yang akan diperolehnya.
7. *Protection*  
Tujuannya adalah bagaimana menjaga agar kredit yang diberikan mendapatkan jaminan perlindungan, sehingga kredit yang diberikan benar-benar aman. Perlindungan yang diberikan oleh debitur dapat berupa jaminan barang atau jaminan asuransi.

### c. Aspek-aspek penilaian kredit

Aspek-aspek penilaian kredit menurut Kasmir (2003 :121) yang dinilai antara lain meliputi :

1. Aspek Yuridis  
Yang dinilai dalam aspek ini adalah masalah legalitas badan usaha serta izin-izin yang dimiliki perusahaan yang mengajukan kredit. Penilaian

dimulai dengan meneliti keabsahan dan kesempurnaan akte pendirian perusahaan, sehingga dapat diketahui siapa pemiliknya dan besarnya modal masing-masing pemilik. Kemudian juga diteliti keabsahannya dari dokumen atau surat-surat penting lainnya seperti :

- a) Surat Izin Industri (S.I.U.I) untuk sektor industri.
- b) Surat Izin Usaha Perdagangan (S.I.U.P) untuk sektor perdagangan.
- c) Tanda Daftar Perusahaan (TDP)
- d) Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)
- e) Keabsahan surat-surat yang dijaminan misalnya sertifikat tanah dan sertifikat deposito.
- f) Serta dokumen-dokumen yang dianggap penting lainnya, seperti KTP (Kartu Tanda Penduduk).

## 2. Aspek Pasar dan Pemasaran

Dalam aspek ini yang kita nilai adalah besar kecilnya permintaan terhadap produk yang dihasilkan sekarang ini dan dimasa yang akan datang, sehingga diketahui prospek pemasaran produk tersebut. Yang perlu diteliti dalam aspek ini adalah :

- a) Hasil penjualan atau produksi minimal 3 bulan yang lalu atau 3 tahun yang lalu.
- b) Rencana penjualan dan produksi minimal 3 bulan atau 3 tahun yang akan datang.
- c) Peta kekuatan pesaing yang ada, seperti *market share* yang dikuasai.
- d) Prospek produk secara keseluruhan.

## 3. Aspek Keuangan

Aspek yang dinilai adalah sumber-sumber dana yang dimiliki untuk membiayai usahanya dan bagaimana penggunaan dana tersebut. Disamping itu hendaknya dibuatkan *cash flow* keuangan perusahaan. Dari *cash flow* ini akan terlihat pendapatan dan biaya-biaya sehingga dapat dinilai layak atau tidak usaha tersebut, termasuk keuntungan yang diharapkan.

## 4. Aspek Teknis/Operasi

Merupakan aspek yang membahas masalah yang berkaitan dengan produksi, lokasi dan *lay out*, seperti kapasitas mesin yang digunakan.

## 5. Aspek Manajemen

Aspek ini digunakan untuk menilai struktur organisasi perusahaan, sumber daya manusia yang dimiliki serta latar belakang pendidikan dan pengalaman sumber daya manusianya. Pengalaman perusahaan dalam mengelola berbagai proyek yang ada juga menjadi pertimbangan lain.

## 6. Aspek Sosial Ekonomi

Aspek sosial ekonomi adalah menganalisis dampak yang timbul akibat adanya proyek terhadap perekonomian masyarakat dan sosial masyarakat secara umum seperti :

- a) Meningkatkan ekspor barang atau sebaliknya mengurangi ketergantungan terhadap impor.
- b) Mengurangi pengangguran.
- c) Meningkatkan pendapatan masyarakat.
- d) Tersedianya sarana dan prasarana.



- e) Membuka isolasi daerah tertentu.
7. Aspek AMDAL
- AMDAL atau analisis dampak lingkungan merupakan analisis terhadap lingkungan baik darat, air atau udara, termasuk kesehatan manusia apabila proyek tersebut dijalankan. Analisis ini dilakukan sebelum kredit akan mengalami pencemaran lingkungan di sekitarnya. Pencemaran yang sering terjadi antara lain terhadap :
- a) Kesehatan manusia terganggu.
  - b) Tanah/darat menjadi gersang. Erosi.
  - c) Air, menjadi limbah berbau busuk, berubah warna atau rasa atau menyebabkan banjir.
  - d) Udara mengakibatkan polusi, berdebu, bising, panas.
  - e) Mengubah tatanan adat-istiadat setempat.

Setelah proses penilaian 6 C's analysis, 7 P, serta 7 A dari calon nasabah telah selesai dianalisis dan dianggap baik serta layak maka oleh komite kredit (*credit committee*) proposal kredit bisa disetujui dan siap diikat dalam suatu akad kredit. Sebelumnya ada pengikatan jaminan dan setelah pengikatan kredit selesai maka kredit khususnya kredit pemilikan rumah siap direalisasikan. Setelah kredit direalisasikan maka *Account Officer* harus terus melakukan pengawasan dan pembinaan dengan maksud agar kredit yang terealisasi dapat dikembalikan ke bank sesuai jumlah dan tepat waktu.

### 13. Realisasi Kredit

#### a. Pengertian realisasi kredit

Menurut PSAK No.31 Tahun 2001

Realisasi kredit adalah “ penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara pihak bank dengan pihak yang lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jatuh tempo waktu tertentu dengan jumlah bunga atau pembagian hasil keuntungan. “

## b. Pengikatan barang jaminan

Menurut Rivai dan Veithzal (2007 :453) adalah sebagai berikut :

“Sebelum barang-barang jaminan yang tertera pada daftar barang-barang jaminan ditetapkan nilainya dan diterima serta diikat sebagai jaminan kredit, terlebih dahulu perlu diperhatikan hal-hal berikut.

- 1) Kelengkapan dan kebenaran/keabsahan dokumen-dokumen yang diserahkan oleh nasabah diteliti dan dipelajari sehingga diperoleh kesimpulan bahwa barang-barang tersebut dapat diikat secara hukum atau yuridis. Untuk meneliti keabsahan sertifikat tanah, cabang melakukan pengecekan langsung ke BPN setempat.
- 2) Untuk mengetahui dan menilai keadaan fisik barang-barang yang akan dijadikan, apakah sesuai dengan yang tercantum dalam berkas-berkas/dokumen yang ada dan keterangan/penjelasan lainnya yang diberikan nasabah dilakukan peninjauan setempat (*on the spot*). Jika penilaian harga barang-barang jaminan diserahkan kepada pihak ketiga, peninjauan setempat harus dilakukan bersama-sama pihak bank.

Dibuatkan berita acara pemeriksaan/penaksiran nilai barang jaminan (yang merupakan bagian/lampiran dari laporan kontak dan kunjungan kepada nasabah) yang harus ditandatangani oleh pejabat yang membuat berita acara dan disetujui oleh pimpinan cabang.

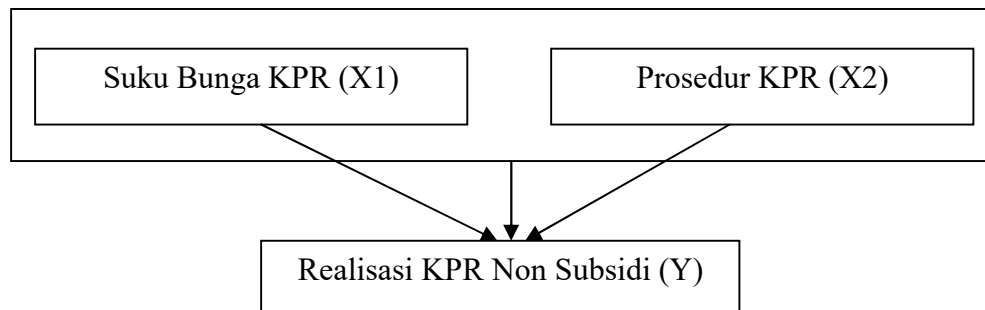
Terhadap barang-barang yang diterima sebagai jaminan kredit, harus dilaksanakan pengikatan yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum/yuridis. Pengikatan yang dapat dipertanggungjawabkan artinya secara hukum/yuridis adalah pengikatan yang dilakukan menurut ketentuan hukum yang berlaku. Pengikatan dapat dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum, dalam hal ini notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

## B. Model Analisis

Berdasarkan teori yang telah dijelaskan sebelumnya dapat dibuat kerangka konseptual yang digambarkan sebagai berikut :

GAMBAR 2.2

## KERANGKA KONSEPTUAL



Dalam penelitian ini akan diteliti mengenai pengaruh suku bunga kredit pemilikan rumah dan prosedur kredit pemilikan rumah terhadap realisasi kredit pemilikan rumah non subsidi oleh PT. Bank Tabungan Negara (persero) Cabang Surabaya dengan menggunakan uji statistik regresi linier berganda. Dengan diadakannya uji terhadap variable-variabel tersebut diharapkan dapat memberikan hasil yang mendukung hipotesa yang ada.

### C. Hipotesis

Berdasarkan perumusan model, tujuan penelitian dan kerangka konseptual telah diuraikan diatas maka dapat disusun suatu hipotesa yang merupakan suatu jawaban sementara terhadap masalah penelitian dan masih harus dibuktikan secara empiris. Hipotesa dalam penelitian ini adalah :

1. Adanya pengaruh yang positif dan signifikan antara suku bunga Kredit Pemilikan Rumah dan prosedur Kredit Pemilikan Rumah terhadap realisasi Kredit Pemilikan Rumah non subsidi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Surabaya secara simultan setiap tahun selama 3 (tiga) tahun.

2. Adanya pengaruh yang positif dan signifikan antara suku bunga Kredit Pemilikan Rumah dan prosedur Kredit Pemilikan Rumah terhadap realisasi Kredit Pemilikan Rumah non subsidi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Surabaya secara parsial setiap tahun selama 3 (tiga) tahun.
3. Adanya faktor yang lebih dominan mempengaruhi realisasi Kredit Pemilikan Rumah non subsidi pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Surabaya setiap tahun selama 3 (tiga) tahun.

#### **D. Penelitian Sebelumnya**

Penelitian yang mengambil tema yang hampir sama pernah dilakukan sebelumnya oleh Nita Nuryani, Mahasiswa Universitas Muhammadiyah Surabaya, dengan judul : “Peranan Dana Simpanan Nasabah dan Realisasi Kredit Terhadap Peningkatan Laba pada PT. Bank BRI Cabang Ponorogo”.

Jenis penelitian kuantitatif, sedangkan permasalahan yang diambil adalah untuk mengetahui seberapa besar peranan dana simpanan nasabah dan realisasi kredit kepada masyarakat terhadap peningkatan laba.