

ANALISIS PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH PADA PT. BPR SUPRA BANDUNG

Evi Fitriani

STIE Ekuitas Bandung

ABSTRAK

Angka kredit bermasalah yang terjadi pada PT.BPR Supra dilihat dari perkembangan NPL nya, penulis mendapatkan perkembangan kredit bermasalah pada PT.BPR Supra mengalami penurunan dan kenaikan pada bulan juni tahun 2007 kenaikan kredit bermasalah sangat tinggi mencapai 8,65 % tetapi pada tahun 2008 kredit mengalami penurunan sebesar 2,06% pada bulan juni dan sebesar 2,73 pada bulan desember kemudian mengalami kenaikan kembali pada bulan juni tahun 2009 sebesar 1,95% dan pada bulan maret tahun 2010 sebesar 1,05%, hal ini menyebabkan keuntungan yang didapat PT.BPR Supra tidak maksimal.

Populasi dalam penelitian ini adalah kegiatan penyelesaian kredit bermasalah sedangkan sampelnya adalah cara data kredit bermasalah. Penelitian ini dilakukan dengan memakai metode deskriptif, sumber datanya memakai data primer dan sekunder serta pengolahan datanya memakai data kuantitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa kredit dapat disebut sebagai kredit bermasalah karena terdapat keadaan dimana debitur lalai untuk melakukan kewajibannya (wanprestasi). Akibat kredit bermasalah ini berdampak negatif terhadap bank dan pihak debitur itu sendiri. Upaya penyelesaian kredit bermasalah yang dilakukan oleh PT.BPR Supra Bandung terdiri dari lima upaya penyelesaian yang meliputi penggolongan kredit, identifikasi debitur bermasalah, proses penyelesaian kredit, prosedur penyelesaian kredit dan administrasi kredit. Kemudian dilanjutkan dengan langkah – langkah penanganannya. Hambatan yang dihadapi dalam upaya penyelesaian meliputi Terbatasnya tenaga kerja atau SDM, Kurangnya pembinaan atau pengetahuan tenaga kerja terhadap usaha debitur, Analisa data kadang tidak konsekuen, Kurangnya jadwal pertemuan dengan debitur, kesulitan dalam proses pencairan jaminan debitur, Adanya itikad kurang baik dari debitur.

Kata kunci: penyelesaian kredit bermasalah.

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Penelitian

Berdasarkan pasal 3 undang – undang No.10 tahun 1998 tentang perbankan, fungsi utama bank adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat. Dari ketentuan tersebut dapat dilihat bahwa fungsi utama bank sebagai perantara pihak yang memiliki kelebihan dana (*surplus of found*) dengan pihak yang kekurangan dan memerlukan dana.

Setiap bank yang pernah atau sedang beroperasi, pasti pernah mengalami permasalahan kredit. Permasalahannya menyangkut keterlambatan dalam pengembalian angsuran/ pinjaman pokok. bank mengalami kesulitan untuk meminta angsuran dari pihak debitur Fakta yang sering terjadi dilapangan adalah debitur terlambat dalam melakukan pembayaran baik cicilan maupun bunganya atau bahkan sama sekali tidak membayar sehingga menyebabkan

bank mengalami kerugian atau bahkan debitur sengaja menghilang agar terhindar dari kewajibannya untuk membayar hutang pada pihak bank.

Berikut adalah data Kredit bermasalah berdasarkan laporan keuangan triwulan PT.BPR Supra Bandung yang telah diolah kembali dengan memakai rumus NPL (Non Performing Loan).

**Tabel 1.1. Rasio Kredit bermasalah PT. BPR Supra Bandung
(Periode Maret 2007 – Maret 2010)
(Dalam Ribuan Rupiah)**

Tahun	Bulan	Total kredit yang di berikan	Kredit bermasalah	NPL (%)	Perkembangan (%)
2007	Maret	6.421.499	1.289.740	20.08	
	Juni	6.424.569	1.845.512	28.73	8.65
	September	6.327.621	1.348.232	21.31	(7.42)
	Desember	6.075.385	1.095.996	18.04	3.27
2008	Maret	6.019.199	821.642	13.65	(4.39)
	Juni	6.131.142	663.837	10.83	(2.06)
	September	6.421.266	925.467	14.41	3.58
	Desember	6.584.645	768.840	11.68	(2.73)
2009	Maret	6.726.537	1.046.740	15.56	3.88
	Juni	6.849.444	1.199.451	17.51	1.95
	September	6.912.631	1.290.734	18.67	1.16
	Desember	6.807.056	1.123.706	16.51	(2.16)
2010	maret	7.0770907	1.243.037	17.56	1.05

(Sumber Laporan keuangan PT. BPR Supra yang diolah kembali)

Berdasarkan data diatas dapat dilihat kredit bermasalah pada PT. BPR Supra Bandung mengalami kenaikan dan dan penurunan pada tahun 2007 mengalami kenaikan sangat tinggi pada bulan juni mencapai 8,65 % dan penurunan pada tahun 2008 terjadi pada bulan juni 2,06% dan pada bulan desember sebesar 2,16% serta mengalami kenaikan kembali pada tahun 2010 bulan maret sebesar 1,05%. dengan adanya kenaikan kredit seperti ini tentunya akan sangat mengganggu kinerja perusahaan. Oleh karena itu kredit bermasalah seperti ini memerlukan penyelesaian yang bijaksana dimana para pihak tidak merasa dirugikan.

1.2. Identifikasi Masalah

Dalam pelaksanaan penelitian pada PT.BPR Supra Bandung, penulis menyimpulkan beberapa permasalahan masalah yaitu :

1. Debitur telah melakukan penunggakan pembayaran kredit selama 180 hari selain itu debitur selama melakukan penunggakan jumlah pokok atau angsuran dan atau bunganya. tidak pernah melaporkan kegiatan usahanya kepada PT.BPR Supra Bandung
2. Nilai agunan atau kekuatan hukum agunan menjadi merosot, sehingga dapat merusak kekuatan bank terhadap pengikatan agunan, atau harganya menjadi jatuh.
3. Adanya beberapa persyaratan pinjam tidak dipenuhi oleh nasabah, baik karena tidak mampu, maupun karena memang mempunyai itikad kurang baik.

1.2.1. Rumusan masalah

Adapun masalah – masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana perkembangan kredit bermasalah pada PT BPR Supra Bandung?
2. Apa Dampak yang ditimbulkan akibat kredit bermasalah pada PT BPR Supra Bandung?
3. Bagaimana penyelesaian yang dilakukan PT BPR Supra Bandung dan apa hambatannya?

1.3. Maksud dan tujuan Penelitian

1.3.1. Maksud penelitian

Berdasarkan Latar belakang dan Batasan masalah yang telah di kemukakan diatas, dapat diketahui bahwa penelitian ini dilaksanakan dengan maksud memperoleh data dan informasi

yang dibutuhkan penulis sebagai bahan analisis kredit bermasalah pada PT BPR Supra Bandung.

1.3.2. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas maka tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui perkembangan kredit bermasalah pada PT BPR Supra Bandung.
2. Untuk mengetahui dampak yang ditimbulkan akibat kredit bermasalah pada PT BPR Supra Bandung.
3. Untuk mengetahui penyelesaian yang dilakukan PT BPR Supra Bandung beserta hambatannya.
- 4.

KAJIAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN

2.1. Kajian Pustaka

2.1.1. Kredit

Kata "kredit" berasal dari bahasa latin yaitu *Credere* yang berarti kepercayaan. Oleh karena itu dasar dari kredit adalah kepercayaan yang diberikan seorang pemberi kredit (kreditor) kepada orang lain, dan percaya bahwa si penerima kredit tersebut (debitor) akan melunasi segala sesuatu yang telah disepakati bersama.

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

Menurut Kasmir (2003:72) mengemukakan bahwa: Kredit berasal dari kata *credere* yang artinya adalah kepercayaan, maksudnya adalah apabila seseorang memperoleh kredit maka berarti mereka memperoleh kepercayaan kepada seseorang bahwa uang yang dipinjamkan pasti kembali.

Menurut Caroline M. Lasambouw (1996), kredit adalah penyerahan sesuatu yang memiliki nilai ekonomis pada saat sekarang ini atas dasar kepercayaan sebagai pengganti sesuatu yang memiliki nilai ekonomis yang sepadan dengan yang diharapkan dikemudian hari.

Menurut Tjoekam (1999), kredit berasal dari bahasa latin yaitu *Credere* yang berarti percaya atau *to believe* atau *to trust*.

2.1.1.1. Unsur – Unsur Kredit

Adapun unsur – unsur yang terkandung dalam pemberian suatu fasilitas kredit adalah sebagai berikut :

1. Kepercayaan
Yaitu suatu keyakinan pemberi kredit bahwa kredit yang diberikan (berupa uang, barang atau jasa) akan benar- benar diterima kembali dimasa tertentu dimasa datang.
2. Kesepakatan
Yaitu suatu perjanjian dimana masing – masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya masing – masing.
3. Jangka waktu
Yaitu masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Jangka waktu ini bisa berupa jangka pendek, jangka menengah dan jangka panjang.
4. Resiko
Adanya suatu tenggang waktu pengembalian akan menyebabkan suatu resiko tidak tertagihnya/macet pemberian kredit. Resiko ini menjadi tanggungan bank, baik resiko yang disengaja oleh nasabah yang lalai, maupun oleh resiko yang tidak disengaja, misalnya terjadi bencana alam, atau bangkrutnya usaha nasabah tanpa ada unsure kesengajaan lainnya.
5. Balas jasa

Merupakan keuntungan atas pemberian suatu kredit atau jasa yang biasa disebut bunga.

2.1.1.2. Tujuan Kredit

Pemberian suatu fasilitas kredit mempunyai tujuan tertentu. Tujuan pemberian kredit tersebut tidak akan terlepas dari misi didirikannya suatu bank.

1. Mencari keuntungan
2. Membantu usaha nasabah
3. Membantu pemerintah

Keuntungan bagi pemerintah dengan menyebarnya pemberian kredit adalah :

- a. Penerimaan pajak, dari keuntungan yang diperoleh nasabah dan bank.
- b. Membuka kesempatan kerja, sehingga dapat mengurangi pengangguran.
- c. Meningkatkan jumlah barang dan jasa.
- d. Menghemat dan meningkatkan devisa negara.

2.1.1.3. Fungsi Kredit

Pemberian suatu fasilitas kredit mempunyai fungsi tertentu, diantaranya adalah :

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

2.1.1.4. Jenis – Jenis Kredit

Kredit yang diberikan bank umum atau bank perkreditan rakyat untuk masyarakat terdiri dari berbagai jenis. Secara umum jenis – jenis kredit dapat dilihat dari berbagai segi antara lain :

1. Dilihat dari segi kegunaan
 - a. Kredit investasi
Digunakan untuk keperluan perluasan usaha atau membangun proyek/pabrik baru atau untuk keperluan rehabilitasi. contoh : untuk membeli mesin – mesin atau membangun pabrik.
 - b. Kredit modal kerja
Digunakan untuk keperluan meningkatkan produksi dalam operasionalnya. contoh : membeli bahan baku, membayar gaji pegawai atau biaya – biaya yang berkaitan dengan proses produksi perusahaan.
2. Dilihat dari segi tujuan kredit
 - a. Kredit produktif
Digunakan untuk peningkatan usaha atau produksi atau investasi. Contoh: membangun pabrik yang nantinya menghasilkan barang.
 - b. Kredit konsumtif
Digunakan untuk dikonsumsi secara pribadi dan tidak menghasilkan barang atau jasa. Contoh : kredit untuk perumahan, kredit mobil pribadi dan kredit konsumtif lainnya.
 - c. Kredit perdagangan
Digunakan untuk perdagangan, biasanya untuk membeli barang dagangan yang pembayarannya diharapkan dari hasil penjualan barang tersebut.kredit ini sering diberikan pada agen – agen atau suplier perdagangan yang akan membeli barang dalam jumlah besar. Contoh : kredit ekspor dan impor.
3. Dilihat dari segi jangka waktu
 - a. Kredit jangka pendek

- Merupakan kredit yang memiliki jangka waktu kurang dari 1 tahun atau paling lama 1 tahun dan biasanya digunakan untuk keperluan modal kerja. Contoh : kredit pertanian padi atau peternakan ayam.
- b. Kredit jangka menengah
Jangka waktu kredutnya berkisar antara 1 sampai dengan 3 tahun, biasanya untuk investasi. Contoh : kredit peternakan kambing atau pertanian kebun jeruk.
 - c. Kredit jangka panjang
Merupakan kredit yang masa pengembaliannya diatas 3 tahun atau 5 tahun. Biasaya kredit untuk investasi seperti perkebunan karet, kelapa sawit atau manufaktur dan untuk kredit konsumtif seperti kredit perumahan.
4. Dilihat dari segi jaminan
 - a. Kredit dengan jaminan
Kredit yang diberikan dengan suatu jaminan, jaminan tersebut dapat berbentuk barang bewujud atau tidak bewujud atau jaminan orang. Artinya setiap kredit yang dikeluarkan akan diindungi senilai jaminan yang diberikan si calon debitur.
 - b. Kredit tanpa jaminan
Merupakan kredit yang diberikan tanpa jaminan barang atau orang tertentu. Kredit jenis ini diberikan dengan melihat prospek usaha dan karakter serta loyalitas atau nama baik si calon debitur.
 5. Dilihat dari segi usaha
 - a. Kredit pertanian, merupakan kredit yang dibiayai untuk sector perkebunan atau pertanian rakyat. Dan dapat berupa jangka pendek atau jangka panjang.
 - b. Kredit peternakan, dalam hal ini untuk jangka pendek misalnya peternakan ayam, dan jangka panjang untuk peternakan sapi.
 - c. Kredit industri, yaitu kredit untuk membiayai industri kecil, menengah atau besar.
 - d. Kredit pertambangan, jenis usaha tambang yang dibiayainya. Biasanya dalam jangka panjang, seperti tambang emas, minyak atau timah.
 - e. Kredit pendidikan, kredit yang diberikan untuk membangun sarana dan prasarana pendidikan atau kredit untuk para mahasiswa.
 - f. Kredit propesi, diberikan kepada para fropesional seperti : dosen, dokter atau pengacara.
 - g. Kredit perumahan, yaitu kredit untuk membiayai pembangunan atau pembelian rumah.
 - h. Dan sektor – sektor lainnya.

2.1.1.5. Jaminan Kredit

Adapun jaminan yang dapat dijadikan jaminan kredit oleh calon debitur adalah sebagai berikut :

1. Dengan jaminan
 - a. Jaminan benda berwujud yaitu barang – barang yang dapat dijadikan jaminan seperti :
 - Tanah
 - Bangunan
 - Kendaraan bermotor
 - Mesin – mesin/peralatan
 - Barang dagangan
 - Tanah/kebun/sawah
 - Dan lainnya
 - b. Jaminan benda tidak berwujud yaitu benda – benda yang merupakan surat – surat yang dijdikan jaminan seperti :
 - Sertifikat saham
 - Sertifikat Obligasi
 - Sertifikat tanah
 - Sertifikat deposito
 - Rekening tabungan yang dibekukan

- Rekening giro yang dibekukan
 - Promes
 - Wesel
 - Dan surat tagihan lainnya
- c. Jaminan orang
Yaitu jaminan yang diberikan oleh seseorang dan apabila kredit tersebut macet maka orang yang memberikan jaminan itulah yang menanggung resikonya.
2. Tanpa jaminan
Yaitu bahwa kredit yang diberikan bukan dengan jaminan barang tertentu biasanya diberikan untuk perusahaan yang memang benar – benar bonafid dan professional, sehingga kemungkinan kredit tersebut macet sangat kecil. Atau dapat pula kredit tanpa jaminan hanya dengan penilaian terhadap prospek usahanya atau dengan pertimbangan untuk pengusaha – pengusaha ekonomi lemah.

2.1.1.6. Prinsip – Prinsip Pemberian Kredit

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

Dalam melakukan penilaian – penilaian ada ukuran – ukuran yang telah ditetapkan dan sudah menjadi standar penilaian setiap bank. Biasanya kriteria penilaian yang harus oleh bank untuk mendapatkan nasabah yang benar – benar menguntungkan dilakukan dengan analisis 5C dan 7P.

Adapun penjelasan untuk analisis dengan 5C kredit adalah sebagai berikut :

1. *Character*, Suatu keyakinan bahwa sifat atau watak dari orang – orang yang akan diberikan kredit benar – benar dapat dipercaya, hal ini tercermin dari latar belakang si nasabah baik baik yang bersifat latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi. Ini semua merupakan ukuran kemauan membayar.
2. *Capacity*, untuk melihat nasabah dalam kemampuannya di bidang bisnis yang dihubungkan dengan pendidikannya, kemampuan dalam memahami ketentuan – ketentuan pemerintah, kemampuan menjalankan usahanya selama ini. Pada akhirnya akan terlihat kemampuannya dalam mengembalikan kredit.
3. *Capital*, untuk melihat penggunaan modal apakah efektif, dilihat laporan keuangan (neraca dan laporan rugi laba) dengan melakukan pengukuran seperti dari segi likuiditas, solvabilitas, rentabilitas dan ukuran lainnya. Capital juga harus dilihat dari sumber mana saja modal yang ada saat ini.
4. *Collateral*, 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 hal ini, kondisi perekonomian dan politik sekarang dan dimasa yang akan datang sesuai sektor masing – masing, serta prospek usaha dari sektor yang ia jalankan. Penilaian prospek usaha yang dibiayai hendaknya benar – benar memiliki prospek yang baik, sehingga kemungkinan kredit tersebut bermasalah relatif kecil.

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

1. *Personality*, yaitu menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah lakunya sehari – hari maupun masa lalunya. Personality juga mencakup sikap, emosi, tingkah laku dan tindakan nasabah dalam menghadapi suatu masalah.
2. *Party*, yaitu mengklasifikasikan nasabah ke dalam klasifikasi tertentu atau golongan – golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas serta karakternya. sehingga nasabah dapat

digolongkan ke golongan tertentu dan akan mendapatkan fasilitas yang berbeda dari bank.

3. *Perpose*, yaitu untuk mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit, termasuk jenis kredit yang diinginkan nasabah. Tujuan pengambilan kredit dapat bermacam – macam. Contoh : untuk modal kerja atau investasi, konsumtif atau produktif dan lain sebagainya.
4. *Prospect*, untuk mengetahui tujuan nasabah dimasa yang akan datang. menguntungkan atau tidak, atau dengan kata lain mempunyai prospek, bukan hanya bank yang rugi akan tetapi juga nasabah.
5. *Paymen*, merupakan ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan kredit yang telah diambil atau dari sumber lain mana saja dana untuk pengembalian kredit. Semakin banyak sumber penghasilan debitor maka akan semakin baik. Sehingga jika salah satu usahanya merugi akan dapat ditutupi oleh sector lainnya.
6. *Portability*, untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba. *Portability* diukur dari period eke periode apakah akan tetap sama atau akan semakin meningkat, apalagi dengan tambahan kredit yang akan diperolehnya.
7. *Protection*, adalah bagaimana menjaga agar usaha dan jaminan mendapatkan perlindungan. Perlindungan dapat berupa jaminan barang atau orang atau jaminan asuransi.

2.1.2. Kredit Bermasalah

2.1.2.1. Pengertian

Kredit bermasalah (*non performing loan*) dapat diartikan sebagai pinjaman yang mengalami kesulitan pelunasan akibat adanya faktor kesengajaan seperti penyimpangan yang dilakukan debitor maupun faktor ketidaksengajaan atau faktor eksternal diluar kemampuan kendali debitor seperti kondisi ekonomi yang buruk.

Kredit bermasalah dapat diukur dari kolektibilitasnya, merupakan persentase jumlah kredit bermasalah (dengan kriteria kurang lancar, diragukan dan macet) terhadap total kredit yang dikeluarkan bank. Kredit bermasalah yang tinggi dapat menimbulkan keengganan bank untuk menyalurkan kredit karena harus membentuk cadangan penghapusan yang besar.(sumber diambil dari blog Andri Arsasi).

Rumus kredit bermasalah :

$$NPL (non performing loan) = \frac{\text{kredit bermasalah}}{\text{Total kredit}} \times 100 \%$$

Ada beberapa definisi mengenai kredit bermasalah yang dikemukakan oleh Drs. H. As. Mahmoedin (2010 : 2), yaitu sebagai berikut :

1. Kredit bermasalah adalah kredit yang tidak lancar.
2. Kredit bermasalah adalah kredit dimana debitornya tidak memenuhi persyaratan yang telah diperjanjikan sebelumnya, misalnya persyaratan mengenai pembayaran bunga, pengembalian pokok pinjaman, peningkatan margin deposit, pengikatan dan peningkatan agunan dan sebagainya.
3. Kredit bermasalah adalah kredit yang tidak menepati jadwal angsuran, sehingga terjadi tunggakan.
4. Kredit bermasalah adalah kredit yang tidak menepati janji pembayaran, sehingga memerlukan tindakan hukum untuk menagihnya.
5. Kredit bermasalah adalah kredit yang mengandung potensi untuk merugikan bank.
6. Kredit bermasalah adalah kredit yang berpotensi menunggak dalam satu waktu tertentu.

Adapun pengertian kredit bermasalah berdasarkan :

- a. Pengertian umum
Menurut pengertian umum atau secara luas, Kredit bermasalah ialah kredit yang tidak lancar atau kredit kredit dimana debiturnya tidak memenuhi persyaratan yang diperjanjikan, misalnya persyaratan mengenai pembayaran bunga, pengambilan pokok pinjaman, peningkatan margin deposit, pengikatan dan peningkatan agunan, dan sebagainya.
- b. Pengertian khusus
Menurut pengertian khusus atau menurut pihak perbankan cabang asing di Indonesia Kredit bermasalah yaitu apabila debitur tidak memasukan laporan yang dijanjikan, misalnya :
 - 1) Laporan keuangan bulanan.
 - 2) Laporan keuangan tahunan yang dibuat sendiri maupun yang sudah diaudit oleh akuntan publik.
 - 3) Laporan produksi dan persediaan bulanan.
- c. Pengertian konsep perbankan
Menurut pengertian bank tertentu definisi kredit bermasalah adalah kredit yang berada dalam klasifikasi diragukan dan macet (*non-performing loans*). Istilah “diragukan” dan “macet” mengacu pada ketentuan Bank Indonesia yang dianut oleh perbankan Indonesia.
- d. Pengertian menurut konsep Akuntansi
Menurut konsep akuntansi, kredit bermasalah adalah pemberian kredit yang beresiko tinggi, sehingga memaksa bank untuk harus menyisihkan sebagian keuntungannya guna menghadapi risiko kegagalan pengembalian kredit.

2.1.2.2. Pembagian Kredit Menurut Urutan Masalah

Menurut Mahmoedin pembagian kredit berdasarkan urutan masalah adalah:

1. Kredit berindikasi, yaitu Mulai menampakkan adanya gejala atau indikasi ke arah brmasalah.
2. Kredit bermasalah, yaitu Sudah bermasalah karena pembayaran bunga dan angsuran mulai tidak tepat waktu.
3. Kredit diragukan, yaitu Penyelesaiannya diragukan, karena pembayaran bunga dan angsurannya sudah mulai menunggak.
4. Kredit yang merugikan, yaitu Sudah tidak dapat diharapkan lagi untuk menerima pembayarannya, dan siap untuk dihapus bukukan.

2.1.2.3. Gejala Kredit Bermasalah

Munculnya kredit bermasalah sering dimulai dengan berbagai indikasi dan gejala. Gejala ini merupakan tanda bahaya bagi bank dalam mengantisipasi munculnya kredit yang bermasalah. Ada beberapa sumber untuk melihat adanya gejala atau indikasi kredit bermasalah, yaitu :

1. Perilaku Rekening (*Account attitudes*)
Berdasarkan perilaku rekening nasabah pada bank tempat memperoleh kredit dapat dibaca situasi yang memberikan indikasi bahwa kredit yang diperoleh nasabah ada gejala bermasalah.
 - a. Saldo rekening sering mengalami *overdraft*.
Bila terjadi *overdraft* adalah suatu hal yang dapat ditolerir dalam bisnis, namun jika sering terjadi perlu diwaspadai sebagai kemungkinan menurunnya kemampuan keuangan nasabah.
 - b. Saldo giro rata – rata menurun.
Menurunnya saldo giro rata – rata merupakan indikasi menurunnya kemampuan keuangan nasabah.
 - c. Terjadi penurunan saldo secara mencolok.

Turunnya saldo secara mencolok dapat mengganggu kelancaran roda perusahaan, sehingga saldo untuk membiayai operasional secara rutin akan menurun, makanya perlu diwaspadai.

- d. Pembayaran angsuran maupun bunga tersendat – sendat.
Apabila setiap nasabah peminjam terlalu sering terlambat membayar bunga dan angsuran pinjaman maka hal tersebut perlu diwaspadai.
 - e. Jadwal pencairan kredit tidak sesuai dengan akad kredit.
Dalam setiap pemberian kredit, pencairan kredit dilakukan secara bertahap, jika nasabah memaksa atau meminta pada saat kredit berjalan agar jadwal pencairan dilanggar, perlu diwaspadai kemungkinan adanya masalah yang akan timbul.
 - f. Sering mengajukan permintaan penundaan pembayaran.
Umumnya seorang nasabah yang usahanya tidak lancar akan sering mengajukan penundaan pembayaran.
 - g. Mengajukan perpanjangan kredit.
Terkadang nasabah melakukan perpanjangan kredit untuk menutupi ketidakmampuan nasabah untuk mengembalikan kredit.
 - h. Mengajukan penambahan kredit.
Terkadang nasabah melakukan penambahan kredit untuk menutupi kekurangan likuiditas usahanya karena kesalahan mengelola aktivitas produksinya, sehingga mengalami kekurangan dana.
 - i. Terlibat cek kosong.
Melakukan penarikan cek dengan nilai tidak mencukupi adalah suatu gejala yang tidak sehat, karena bisa ditafsirka nasabah memiliki karakter yang dapat menghilangkan kepercayaan pihak bank terhadap pemilik rekening.
2. Perilaku Laporan Keuangan (*Financial statement attitudes*)
Berdasarkan perilaku keuangan nasabah dapat dibaca situasi yang memeberikan indikasi bahwa kredit yang peroleh nasabah ada gejala bermasalah.
- a. Likudatas menurun.
Setiap perusahaan apapun memerlukan likuiditas untuk mebiayai operasional peusahaannya. Perusahaan yang lancar pasti memiliki kemampuan likuiditas. Jika terjadi kekurangan biaya operasional, berarti perusahaan tersebut kekurangan likuiditas. Dan ini akan mengancam kemampuannya untuk membayar kewajiban pada bank.
 - b. Rasio piutang lancar terhadap asset total meningkat.
Jika perbandingan antara piutang lancar terhadap aset total meningkat perlu diwaspadai bahwa ada kemungkinan aktiva lancar semakin tertumpuk pada tagihan.
 - c. Piutang meningkat.
Naiknya jumlah piutang pada neraca bisa sebagai indikasi tidak tertagihnya sebagian piutang. Tidak tertagihnya piutang ini dapat mengancam kelancaran likuiditas dan persediaan kas bagi perusahaan, sehingga menurunkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajibannya pada pihak lain.
 - d. Rasio persediaan terhadap asset total meningkat.
Meningkatnya persediaan jika diimbangi dengan meningkatnya asset total berarti suatu perkembangan baik.
 - e. Persediaan meningkat.
Meningkatnya persediaan barang dapat merugikan perusahaan sehingga akan sulit memperolaeh likuiditas.
 - f. Rasio aktiva lancar terhadap aktiva total menurun.
Terjadinya penurunan perbandingan aktiva lancar dengan total akiva bisa terjadi karena debitur harus membayar kewajibannya apda pihak ketiga diluar bank, hal ini dapat mengancam kemampuan nasabah membayar hutangnya kepada bank.

- g. Aktiva tetap menurun.
Turunnya aktiva tetap setelah revaluasi laporan keuangan terjadi karena nasabah terpaksa menjual atau mengganti sebagian atau seluruh aktiva tetapnya untuk memperoleh dana, karena terjadinya kekurangannya dana.
 - h. Biaya produksi naik tajam.
Naiknya biaya produksi secara tajam jika tidak diimbangi dengan kenaikan penjualan dapat mengancam tingkat keuntungan.
 - i. Penjualan meningkat namun laba menurun.
Naiknya penjualan diiringi dengan menurunnya laba bisa disebabkan karena turunya harga produksi sehingga volume penjualan naik. Hal ini bisa mengakibatkan turunya kemampuan nasabah untuk mengembalikan kredit pada bank
 - j. *Debt Equity Ratio* meningkat.
Menurunnya penjualan akan mengakibatkan pendapatan berkurang sedangkan perusahaan harus tetap mengeluarkan biaya tetap (*fixed cost*) dan biaya variabel (*variabel cost*) untuk kelangsungan usahanya sehingga nasabah berusaha memperoleh tambahan dana dengan jalan meminjam dari berbagai pihak untuk membiayai usahanya tetapi jika tidak diimbangi dengan hasil penjualan minimal mencapai *break even point*, maka perbandingan jumlah hutang modal sendiri akan naik.
 - k. Utang jangka panjang meningkat tajam.
Pencairan utang jangka panjang untuk memperoleh investasi barang modal perlu diwaspadai jika kredit tidak disertai bantuan modal kerja ini berindikasi nasabah memperoleh bantuan dari bank lain.
 - l. Rasio keuntungan terhadap aset menurun.
Jika terjadi penurunan rasio keuntungan terhadap aset, berarti ada gejala menurunnya kemampuan perusahaan memperoleh keuntungan.
 - m. Laporan keuangan sering terlambat.
Terlambatnya laporan keuangan perlu diwaspadai sebagai indikasi tidak tertibnya pembukuan perusahaan nasabah.
 - n. Laporan keuangan tidak diaudit.
Setiap pembukuan atau laporan keuangan harusnya diaudit oleh akuntan, jika sengaja tidak diaudit dikhawatirkan terjadinya rekayasa angka – angka dalam laporan tersebut.
 - o. Persentase laba terhadap aktiva menurun.
Meurunnya persentase laba bulan atau tahun sekarang dibanding bulan atau tahun lalu, merupakan indikasi bahwa terjadi penurunan kinerja perusahaan.
3. Perilaku Nasabah
- Berdasarkan perilaku nasabah dapat dibaca situasi yang memberikan indikasi bahwa kredit yang diperoleh nasabah ada gejala bermasalah.
- a. Kesehatan nasabah memburuk.
 - b. Nasabah meninggal.
 - c. Nasabah kalah judi.
 - d. Terjadi sengketa rumah tangga.
 - e. Nasabah kawin lagi.
 - f. Telepon dari bank sering tidak dijawab.
 - g. Nasabah mempunyai kegiatan tertentu.
4. Perilaku Makro Ekonomi (*Economic macro attitudes*)
- Berdasarkan perilaku ekonomi dapat dibaca situasi yang memberikan indikasi bahwa kredit yang diperoleh nasabah ada gejala bermasalah.
- a. Peraturan pemerintah.
 - b. Resesi
 - c. Bencana alam.

2.1.2.4. Penyebab Kredit Bermasalah

Dalam menjalankan fungsinya sebagai penyalur dana kepada masyarakat, banyak faktor yang menyebabkan penyaluran dana kepada nasabah/masyarakat menjadi bermasalah yang beresiko dapat merugikan pihak bank, Menurut Drs. H. As. Mahmoedin (2010 : 51) banyak faktor penyebab kenapa dana yang disalurkan pada masyarakat menjadi bermasalah atau menjadi kredit bermasalah, yaitu :

1. Faktor Internal Perbankan

Faktor internal perbankan yang menyebabkan kredit bermasalah, ialah adanya kelemahan atau kesalahan dalam bank itu sendiri.

a. Kelemahan dalam analisis kredit.

- 1) Analisis kredit tidak berdasarkan data akurat.
- 2) Informasi kredit tidak lengkap.
- 3) Kredit terlalu sedikit.
- 4) Kredit terlalu banyak.
- 5) Jangka waktu kredit terlalu lama.
- 6) Jangka waktu kredit terlalu pendek.

b. Kelemahan dalam dokumen kredit.

- 1) Data mengenai kredit tidak didokumentasi dengan baik.
- 2) Pengawasan atas fisik dokumen tidak dilaksanakan dengan baik.

c. Kelemahan dalam supervise kredit.

- 1) Bank kurang pengawasan atas usaha nasabah secara kontinyu dan teratur.
- 2) Terbatasnya data dan informasi yang berkaitan dengan penyelamatan dan penyelesaian kredit.
- 3) Tindakan perbaikan tidak diterapkan secara dini dan tepat waktu.
- 4) Jumlah nasabah terlalu banyak.
- 5) Nasabah terpecah.

d. Kecerobohan petugas bank.

- 1) Bank terlalu kompromi.
- 2) Bank tidak mempunyai kebijakan perkreditan yang sehat.
- 3) Petugas bank terlalu menggampangkan masalah.
- 4) Persaingan antar bank.
- 5) Pengambilan keputusan yang tidak tepat waktu.
- 6) Terus memberikan pinjaman pada usaha yang siklusnya menurun.
- 7) Tidak diasuransikan.

e. Kelemahan kebijaksanaan kredit.

- 1) Prosedur kredit terlalu panjang.

f. Kelemahan bidang agunan.

- 1) Jaminan tidak dipantau dan diawasi secara baik.
- 2) Nilai agunan tidak sesuai.
- 3) Agunan fiktif.
- 4) Agunan sudah dijual.
- 5) Pengikatan agunan lemah

g. Kelemahan sumber daya manusia.

- 1) Terbatasnya tenaga yang ahli dibidang penyelamatan penyelesaian kredit.
- 2) Pendidikan dan pengalaman pejabat kredit sangat terbatas.
- 3) Kurangnya tenaga ahli hukum untuk mendukung pelaksanaan penyelesaian dan penyelamatan kredit.
- 4) Terbatasnya tenaga ahli untuk analisis kredit.

h. Kelemahan teknologi.

- 1) Terbatasnya sarana dan prasarana yang berkaitan dengan pekerjaan teknis.
- 2) Keterbatasan bank dalam hal teknis, seperti : manajemen secara baik, pengawasan secara kontinyu, administrasi yang rapi.

- i. Kecurangan petugas bank.
 - 1) Petugas bank terlibat kepentingan pribadi.
 - 2) Disiplin pejabat kredit dalam menerapkan system dan prosedur kredit rendah.
- 2. Faktor Internal Nasabah
 - a. Kelemahan karakter nasabah.
 - 1) Nasabah tidak mau tau atau memang tidak beritikad baik.
 - 2) Nasabah kalah judi.
 - 3) Nasabah menghilang.
 - b. Kelemahan kemampuan nasabah.
 - 1) Tidak mampu mengembalikan kredit karena terganggunya kelancaran usaha.
 - 2) Kemampuan usaha nasabah yang kurang.
 - 3) Teknik produksi yang sudah ketinggalan zaman.
 - 4) Kemampuan pemasaran tidak memadai.
 - 5) Pengetahuan terbatas.
 - 6) Pengalaman terbatas.
 - 7) Informasi terbatas.
 - c. Musibah yang dialami nasabah.
 - 1) Musibah penipuan.
 - 2) Musibah kecelakaan.
 - 3) Musibah tindak pidana.
 - 4) Musibah tindak perdata.
 - 5) Musibah rumah tangga.
 - 6) Musibah penyakit.
 - 7) Musibah kematian.
 - d. Kecerbohan nasabah.
 - 1) Penyimpangan penggunaan kredit.
 - 2) Prerusahaan dikelola oleh keluarga yang tidak profesional.
 - e. Kelemahan manajemen nasabah.
 - 1) Pemogokan para buruh.
 - 2) Sengketa antar pengurus.
 - 3) Persaingan sangat tajam.
 - 4) Distribusi kurang efektif.
 - 5) Produksi kurang promosi.
 - 6) Keberadaan produk tidak tepat waktu.
- 3. Faktor Eksternal
 - a. Situasi ekonomi yang negatif.
 - 1) Globalisasi ekonomi yang berdampak negatif.
 - 2) Perubahan kurs mata uang.
 - b. Situasi politik dalam negeri yang merugikan.
 - 1) Pergantian pejabat tertentu.
 - 2) Hubungan diplomatik dengan negara lain.
 - 3) Adanya gejolak sosial.
 - c. Politik Negara lain yang merugikan.
 - 1) Proteksi oleh negara lain.
 - 2) Adanya pemogokan buruh diluar negri.
 - 3) Adanya perkembangan politik diegara lain.
 - 4) Kebijakan dari industri luar negri dengan menjatuhkan harga barangnya sehingga memukul harga produk dalam negri.
 - d. Situasi alam yang merugikan.
 - 1) Faktor alam yang berakibat negatif.
 - 2) Habisnya sumber daya alam.
 - e. Peraturan pemerintah yang merugikan.
 - 1) Membatasi jumlah supermarket atau mall di daerah tertentu.
 - 2) Menutup usaha tertentu untuk melindungi pengusaha kecil.

4. Faktor kegagalan bisnis
 - a. Aspek hubungan (*human relation*)
 - 1) Kehilangan relasi
 - 2) Hubungan dengan pelanggan memburuk
 - 3) Hubungan dengan pekerja/karyawan memburuk
 - b. Aspek manajemen
 - 1) Kesulitan sumber daya manusia
 - 2) Perselisihan antar pengurus
 - 3) Belum professional
 - 4) Tidak mampu mengelola usaha
 - c. Aspek pemasaran
 - 1) Kehilangan fasilitas
 - 2) Permintaan lesu
 - 3) Pengaruh musim/mode
 - 4) Dumping politik
 - 5) Inflasi dalam negeri
 - 6) Pesaing luar negeri
 - 7) Pasar jenuh
 - d. Aspek teknis produksi
 - 1) Ketinggalan teknologi
 - 2) Lokasi tidak tepat
 - 3) Mesin tidak lengkap
 - 4) Selera masyarakat
 - 5) Produksi gagal
 - e. Aspek keuangan
 - 1) Kenaikan harga bahan baku
 - 2) Kenaikan harga bahan bakar
 - 3) Keterlambatan pembayaran dari pelanggan
 - 4) Pembukuan tidak teratur
 - f. Aspek sosial ekonomi
 - 1) Daya beli masyarakat menurun

2.2. Kerangka Pemikiran

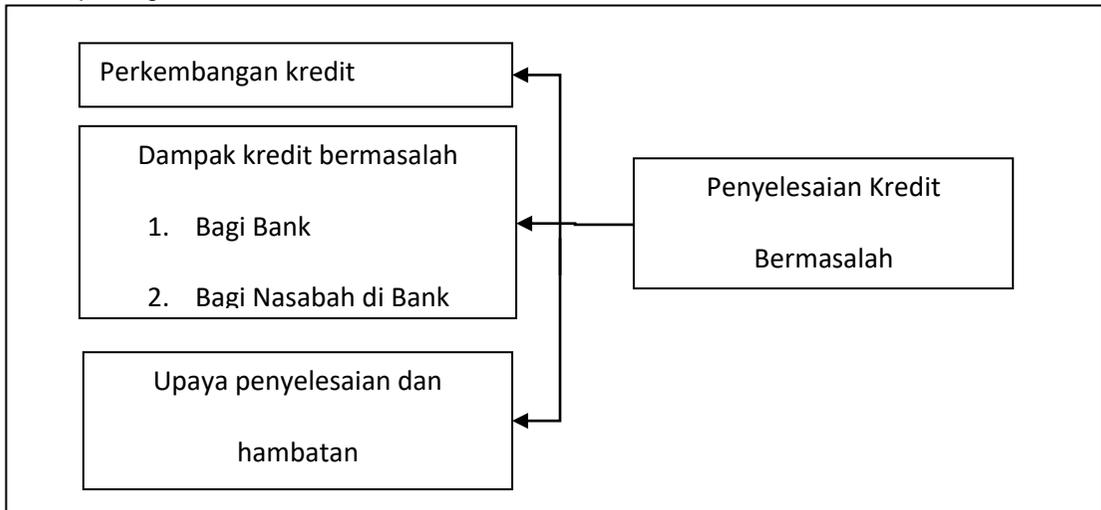
Kredit bermasalah adalah pinjaman yang mengalami kesulitan pelunasan akibat adanya faktor kesengajaan seperti penyimpangan yang dilakukan debitur maupun faktor ketidaksengajaan atau faktor eksternal diluar kemampuan kendali debitur seperti kondisi ekonomi yang buruk. Keadaan seperti ini akan menimbulkan persoalan terhadap perkembangan kesehatan kredit bank serta terhadap nasabah pemberi kredit, karena itu bagaimanapun juga kredit ini harus segera diselesaikan agar tidak menjadi meluas menjadi kredit macet yang nantinya akan menyebabkan kerugian yang lebih besar.

Menurut Mahmoeddin (2002 : 1) Kredit bermasalah adalah salah satu dari lima masalah besar yang di hadapi perbankan nasional. Masalah yang lain adalah :

1. Pelanggaran batas maksimum pemberian kredit.
2. Kelangkaan sumber daya manusia.
3. Pembobolan bank oleh pelaku kejahatan perbankan.
4. Persaingan tidak sehat antar bank.

Kredit bermasalah berarti adanya suatu kesulitan yang memerlukan penyelesaian dimana menghilangkan permasalahan yang terjadi dan menghilangkan dampak akibat yang akan ditimbulkan karena kredit bermasalah ini. dalam penyelesaian tentunya akan menghadapi berbagai hambatan meskipun demikian kredit bermasalah harus segera diselesaikan agar kesehatan bank dapat segera pulih serta perkembangan kredit bermasalah tidak semakin meningkat serta nasabah pemberi dana semakin percaya dan setia menjadi nasabah bank.

Kerangka berfikir dalam penelitian ini jika disajikan dalam bentuk skema atau model dilihat pada gambar 2.1.



Gambar 2.1. Kerangka Pemikiran

OBJEK DAN METODE PENELITIAN

3.1. Objek Penelitian

Menurut sugiyono (2003 : 58) dalam bukunya “ metode penelitian Bisnis” Objek penelitian adalah sasaran ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan guna tertentu tentang sesuatu hal objektif valid dan reliable tentang suatu hal”.

Penulis melakukan penelitian ini untuk mengumpulkan data yang akan dijadikan bahan dalam penelitian yang berjudul “Analisis penyelesaian kredit bermasalah pada PT.BPR Supra Bandung”, objek penelitiannya adalah mengenai kredit bermasalah dan cara penyelesaiannya pada PT.BPR Supra Bandung.

3.2. Metode Penelitian

Setiap penelitian harus menggunakan suatu metode tertentu untuk mempermudah pencapaian tujuan dari penelitian yang dilakukan, metode penelitian adalah cara kerja untuk memahami suatu objek penelitian penelitian digunakan sebagai alat untuk mencari penyebab dari ketidaktahuan.

3.2.1. Desain penelitian

Penelitian ini dilakukan untuk memperoleh data tentang bagaimana Analisis penyelesaian kredit bermasalah di PT BPR Supra Bandung. Metode penelitian yang digunakan penulis adalah metode penelitian deskriptif. Menurut Moh.Nazir (2003;54), metode penelitian deskriptif adalah suatu metode dalam meneliti status sekelompok manusia, suatu objek, suatu set kondisi, suatu system pemikiran ataupun suatu kelas peristiwa pada masa sekarang. Tujuan dari penelitian deskriptif adalah untuk membuat gambaran atau lukisan secara sistematis, factual dan akurat mengenai fakta – fakta, sifat serta hubungan antar fenomena yang diteleti. Menurut Umi narimawati (2007 ; 17) meted penelitian deskriptif adalah gambaran karakteristik atau gejala atau fungsi.

Bentuk penelitian deskriptif digunakan untuk memperoleh data:

1. Mengetahui perkembangan kredit bermasalah pada PT BPR Supra Bandung.

2. Mengetahui dampak yang ditimbulkan akibat kredit bermasalah pada PT BPR Supra Bandung.
3. Mengetahui penyelesaian yang dilakukan PT BPR Supra Bandung beserta hambatannya.

Sedangkan tahapan penelitiannya adalah :

1. Mendatangi perusahaan tempat mengadakan penelitian
2. Mewawancarai pegawai yang bersangkutan dengan judul yang diambil yaitu bagian kredit.
3. Meminta data yang berkaitan dengan judul yang diambil.
4. Mengolah data sehingga mendapatkan kesimpulan untuk menjawab rumusan masalah.

3.2.2. Operasionalisasi Variabel Penelitian

Menurut Sugyono (2000 : 20) “ Variabel penelitian adalah suatu atribut atau sifat atau aspek dari orang maupun objek yang mempunyai variansi tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan ditarik kesimpulan.”

Untuk memperlancar pengumpulan data berdasarkan topik yang diambil dalam penelitian yaitu kredit bermasalah, dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 3.1. Operasionalisasi Variabel Penelitian

Variabel (1)	Konsep Variabel (2)	Indikator (3)	Skala (5)
Penyelesaian kredit bermasalah	Upaya yang dilakukan pihak Bank dalam menyelesaikan kredit bermasalah	<ul style="list-style-type: none"> • Upaya Penyelesaian • Langkah – langkah penyelesaian 	Ordinal

3.2.3. Metode Penarikan Sampel

1. Populasi

Menurut Sugyono dalam bukunya “ *Metode Penelitian Bisnis*” (2004 ; 72), Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas objek/subjek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.

Dalam penelitian ini populasinya adalah kegiatan penyelesaian kredit bermasalah

2. Sampel

Menurut Sugyono dalam bukunya “ *Metode Penelitian Bisnis*” (2004 ; 73), Sampel adalah bagian dari jumlah data dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut.

Dalam penelitian ini sampelnya adalah data kredit bermasalah

3.2.4. Jenis Dan Metode Pengumpulan Data

3.2.4.1. Jenis Data

Dalam penelitian ini penulis memakai kombinasi cara pengambilan data primer dan data sekunder.

1. Data primer merupakan data yang diperoleh secara langsung dari PT BPR Supra Bandung.
2. Menurut Umi Narimawati dalam bukunya “Riset sumber daya manusia” (2008;94), Data sekunder merupakan data yang sudah tersedia sehingga kita tinggal mencari dan mengumpulkan data”. penulis mendapatkan data pendukung untuk melengkapi hasil penelitian dari literature, seperti buku – buku, majalah, dokumen perusahaan dan lain sejenisnya yang dianggap relevan dengan topik penelitian.

3.2.4.2. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang dilakukan oleh penulis dalam penyusunan tugas akhir ini antara lain :

1. Penelitian Lapangan (*Field Research*) :
 - a. Observasi, merupakan salah satu cara untuk mendapatkan data dengan cara mengamati kegiatan perusahaan secara langsung guna melengkapi keterangan yang ada
 - b. Wawancara, merupakan salah satu cara untuk mendapatkan data dengan cara melakukan Tanya jawab secara langsung dengan mengajukan pertanyaan terhadap pihak yang terkait dengan kredit
2. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*) :
 - a. Studi pustaka yaitu teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara membaca, mempelajari, memahami dan meneliti bahan bacaan yang erat kaitannya dengan masalah yang dibahas.
 - b. Dokumentasi yaitu pengumpulan data yang dilakukan dengan cara meminta data yang ada diperusahaan.

3.2.5. Metode Analisis

Setelah data selesai dikumpulkan secara lengkap, langkah selanjutnya yang ditempuh adalah melakukan analisis data. Analisis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kuantitatif kuantitatif artinya penelitian yang dilakukan adalah menekankan analisisnya pada data-data angka, yang bertujuan untuk mendapatkan gambaran yang jelas mengenai suatu keadaan berdasarkan data yang diperoleh dengan cara menyajikan, mengumpulkan dan menganalisis data tersebut sehingga menjadi informasi baru yang dapat digunakan untuk menganalisa mengenai masalah yang sedang diteliti.

DISKUSI DAN HASIL PEMBAHASAN

4.1. Gambaran Umum Perusahaan

4.1.1. Aktivitas Usaha PT. BPR Supra Bandung

PT. BPR Supra sebagaimana yang dilakukan oleh Bank Perkreditan Rakyat (BPR) pada umumnya melaksanakan aktivitas usahanya dalam tiga jenis menghimpun dana dari masyarakat, menyalurkan dana kepada masyarakat, dan menempatkan dananya dalam bentuk tabungan pada bank lain.

1. Produk Penghimpunan Dana

- Deposito Berjangka
- Tabungan adalah simpanan dana pihak ketiga atau masyarakat yang setoran pertama dan cara penarikannya diatur oleh PT. BPR Supra. Tabungan yang ditawarkan oleh PT. BPR Supra terdiri dari dua macam jenis tabungan antara lain:
 - a. Tabungan emas adalah simpanan biasa bagi para nasabah yang ingin menabung.
 - b. Tabungan ti-qur (titipan qurban) adalah titipan yang diperuntukan untuk nasabah yang ingin berkorban dengan cara menabung terlebih dahulu.

2. Produk Penyaluran Dana

a. KPM-M (Kredit Pemilikan Motor-Minerva)

Kredit yang diberikan kepada masyarakat yang ingin membeli motor Minerva sesuai dengan persyaratan dan ketentuan yang telah ditetapkan oleh PT. BPR Supra, untuk angsuran pertamanya gratis sedangkan untuk angsuran setiap bulannya tergantung dari kesepakatan antara debitur dengan PT. BPR Supra. Bunganya sebesar 20% sedangkan untuk keterlambatan membayar dikenakan denda sebesar 4% per hari.

- b. KUK (Kredit Usaha Kecil)

Kredit yang diberikan kepada pengusaha maupun pedagang kecil, sesuai dengan persyaratan dan ketentuan yang telah ditetapkan oleh PT. BPR Supra. Untuk kredit usaha kecil tidak dikenakan agunan. Bunganya sebesar 20% sedangkan untuk keterlambatan membayar dikenakan denda sebesar 4% per hari.
 - c. KPK (Kredit Pinjaman Karyawan)

Kredit yang diperuntukan untuk karyawan PT. BPR Supra, sesuai dengan persyaratan dan ketentuan yang telah ditetapkan oleh PT. BPR Supra. Untuk kredit pinjaman karyawan tidak dikenakan agunan, dan dipotong dari gaji.
 - d. KB (Kredit Berjangka)

Kredit yang diperuntukan untuk umum dengan mengajukan seberapa besar nominal yang akan dipinjam kemudian disesuaikan dengan jangka waktunya, sesuai dengan persyaratan dan ketentuan yang telah ditetapkan oleh PT. BPR Supra. Bunganya sebesar 20% sedangkan untuk keterlambatan membayar dikenakan denda sebesar 4% per hari.
 - e. KAB (Kredit Angsuran Berjangka)

Kredit yang diperuntukan untuk umum dengan jangka waktu yang ditentukan oleh debitur, sesuai dengan persyaratan dan ketentuan yang telah ditetapkan oleh PT. BPR Supra. Bunganya sebesar 20% sedangkan untuk keterlambatan membayar dikenakan denda sebesar 4% per hari.
 - f. KPM (Kredit Pemilikan Motor)

Kredit yang diberikan kepada masyarakat yang ingin membeli motor, sesuai dengan persyaratan dan ketentuan yang telah ditetapkan oleh PT. BPR Supra. Bunganya sebesar 20% sedangkan untuk keterlambatan membayar dikenakan denda sebesar 4% per hari.
 - g. KMB (Kredit Motor Bekas)

Kredit yang diberikan kepada masyarakat yang ingin membeli motor bekas, sesuai dengan persyaratan dan ketentuan.
3. Menempatkan Dananya Dalam Bentuk Tabungan Pada Bank Lain
 - a) BCA
 - b) BPR KS
 - c) Deposito on call

4.2. Penelitian

4.2.1. Perkembangan kredit bermasalah

Dalam kegiatan usahanya untuk menyalurkan kredit pihak bank sering mengalami kendala menyangkut keterlambatan dalam pengembalian angsuran/ pinjaman pokok dan bank mengalami kesulitan untuk meminta angsuran dari pihak debitur. Dari data yang diperoleh dapat dilihat perkembangan kredit bermasalah yang terjadi pada PT. BPR Supra Bandung pada tabel di bawah ini :

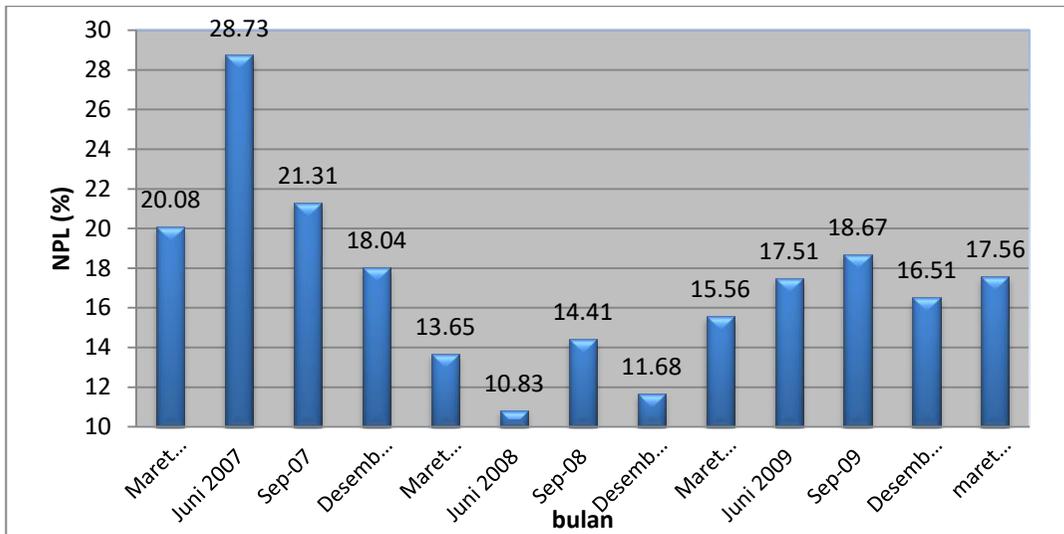
Tabel 4.1
Rasio Kredit bermasalah PT. BPR Supra Bandung
 (Periode bulan maret tahun 2007 – bulan maret tahun 2010)
 (Dalam Ribuan Rupiah)

Tahun	Bulan	Total kredit yang di berikan	Kredit bermasalah	NPL (%)	Perkembangan (%)
2007	Maret	6.421.499	1.289.740	20.08	
	Juni	6.424.569	1.845.512	28.73	8.65
	September	6.327.621	1.348.232	21.31	(7.42)
	Desember	6.075.385	1.095.996	18.04	3.27
2008	Maret	6.019.199	821.642	13.65	(4.39)
	Juni	6.131.142	663.837	10.83	(2.06)
	September	6.421.266	925.467	14.41	3.58

	Desember	6.584.645	768.840	11.68	(2.73)
2009	Maret	6.726.537	1.046.740	15.56	3.88
	Juni	6.849.444	1.199.451	17.51	1.95
	September	6.912.631	1.290.734	18.67	1.16
	Desember	6.807.056	1.123.706	16.51	(2.16)
2010	maret	7.0770907	1.243.037	17.56	1.05

(Sumber : Laporan keuangan PT. BPR Supra yang diolah kembali)

Dari tabel di atas dapat diketahui perkembangan kredit bermasalah yang terjadi pada PT. BPR Supra Bandung sebagai berikut :



Gambar 4.2 Grafik kredit bermasalah

Berdasarkan perkembangan diatas dapat diketahui PT.BPR Supra mengalami penurunan dan kenaikan terhadap kredit bermasalahnya pada bulan juni tahun 2007 kenaikan kredit bermasalah sangat tinggi mencapai 28,73 % tetapi pada tahun 2008 kredit mengalami penurunan sebesar 2,06% pada bulan juni dan sebesar 2,73 pada bulan desember kemudian mengalami kenaikan kembali pada bulan juni tahun 2009 sebesar 1,95% dan pada bulan maret tahun 2010 sebesar 1,05% dengan adanya kenaikan kredit seperti ini tentunya akan sangat mengganggu kinerja perusahaan, Oleh karena itu kredit bermasalah seperti ini memerlukan penyelesaian yang bijaksana dimana para pihak tidak merasa dirugikan.

4.2.2. Dampak kredit bermasalah

Secara umum kredit bermasalah adalah kredit yang dapat menimbulkan persoalan bukan hanya terhadap bank selaku lembaga pemberi kredit tetap juga terhadap nasabah penerima kredit. Kredit bermasalah bagaimanapun juga akan berdampak negatif bagi bank itu sendiri dan bagi nasabah. Beberapa dampak yang diakibatkan oleh kredit bermasalah adalah sebagai berikut :

1. Terhadap bank :
 - a. Mengganggu kinerja dari staf PT.BPR Supra Bandung
 - b. Adanya biaya tambahan yang harus dikeluarkan.
 - c. Keuntungan bank berkurang.
 - d. Modal bank terancam tidak berkembang.
 - e. Dan lain – lain.
2. Terhadap nasabah sendiri :

- a. Citra dan nama baik nasabah menjadi buruk dikalangan perbankan dan dunia bisnisnya. Apalagi jika sudah berkembang menjadi kredit macet maka selanjutnya akan masuk Daftar Buku Hitam Bank Indonesia.
- b. Nasabah harus mengeluarkan biaya khusus seperti : biaya bunga dan dendanya, biaya pengacara jika sudah memasuki jalur hukum, biaya pengikatan, biaya waktu dan tenaga yang sulit diukur.
- c. Hilangnya berbagai mungkin kesempatan yang harusnya diperoleh.
- d. Hilangnya kepercayaan pihak bank.

4.2.3. Penyelesaian Kredit Bermasalah

4.2.3.1. Upaya Penyelesaian kredit bermasalah

Upaya penanganan kredit bermasalah yang dilakukan PT BPR Supra Bandung adalah sebagai berikut :

1. Penggolongan Kredit berdasarkan masalah

Berdasarkan [SE - 09/PJ.42/1999](#), penggolongan kredit yang sesuai dengan pengertian yang telah ditetapkan oleh Bank Indonesia dan surat Intruksi pimpinan tentang tata cara pengklasifikasian kolektibilitas kredit, maka PT BPR Supra Bandung menggolongkan kredit berdasarkan yang terjadi yaitu :

- 1) Kurang lancar (*substandar*), yaitu kredit yang pembayaran pokok maupun bunganya telah menunggak. Kredit digolongkan sebagai kredit Kurang Lancar, apabila memenuhi kriteria sebagai berikut :
 - a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 90 (sembilan puluh) hari.
 - b. Sering terjadi cerukan.
 - c. Mutasi rekening relatif rendah.
 - d. Dokumentasi pinjaman lemah.
- 2) Diragukan (*Doubtful*), yaitu kemampuan nasabah untuk membayar pinjamannya diragukan. Kredit digolongkan sebagai kredit Diragukan, apabila memenuhi kriteria sebagai berikut :
 - a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 (seratus delapan puluh) hari.
 - b. Terjadi cerukan yang bersifat permanen.
 - c. Terjadi wanprestasi lebih dari 180 (seratus delapan puluh) hari.
 - d. Terjadi kapitalisasi bunga.
 - e. Dokumentasi hukum yang lemah baik untuk perjanjian kredit maupun peningkatan jaminan.
- 3) Macet (*loss/write-off*), yaitu kredit yang diperkirakan tidak akan tertagih dan harus dianggap sebagai kerugian serta telah menunggu untuk dihapus bukukan. Kredit digolongkan sebagai kredit Macet, apabila memenuhi kriteria sebagai berikut :
 - a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 (dua ratus tujuh puluh) hari.
 - b. Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru.
 - c. Dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.

2. Identifikasi Debitur Bermasalah

- 1) Bila ditinjau dari dua faktor, yaitu (1) Itikad debitur untuk menyelesaikan kredit bermasalahnya. dan (2) Prospek usahanya. Terdapat empat kategori debitur, yaitu :
 - a. Debitur A : Itikadnya baik, prospek usahanya ada.
 - b. Debitur B : Itikadnya baik, prospek usahanya tidak ada.
 - c. Debitur C : Itikadnya kurang baik, prospek usahanya ada.
 - d. Debitur D : Itikadnya kurang baik, prospek usahanya tidak ada.

2) Setiap debitur dinilai untuk diidentifikasi, termasuk dalam kategori debitur yang mana, melalui penelaahan atas itikad dan prospek usahanya.

kriteria penilaian itikad dan prospek usaha yaitu sebagai berikut :

- a. Itikad debitur untuk menyelesaikan kreditnya, dinilai berdasarkan penilaian mengenai kemauan dan kesediaannya untuk :
 - Berinisiatif dan aktif melakukan negosiasi dengan bank.
 - Bersikap terbuka mengenai keadaan perusahaan/kondisi usaha dan keuangannya.
 - Melaksanakan ketentuan dan syarat – syarat yang telah disepakati bersama dengan pihak bank secara konsekuen.
- b. Prospek usaha debitur disimpulkan berdasarkan penilaian atas :
 - Potensi usaha yang menghasilkan arus kas (*net cashflow*) yang positif.
 - Dapat mempengaruhi perkembangan usaha lainnya.
 - Tenaga kerja yang dipekerjakan.
 - Prospek produk atau jasa yang dihasilkan.
- c. Dengan berpedoman pada kriteria mengenai debitur dan prospek usahanya, maka langkah penyelesaiannya adalah sebagai berikut :
 - Terhadap debitur A : dilakukan negosiasi guna mencari cara restrukturisasi yang dapat disepakati untuk penyelesaian kredit bermasalah.
 - Terhadap debitur B : dilakukan penyelesaian secara komersial, misalnya dengan penjualan agunan secara dibawah tangan.
 - Terhadap debitur C : dilakukan langkah – langkah melalui proses hukum, misalnya melalui somasi dari pengadilan negeri.
 - Terhadap debitur D : dilakukan langkah – langkah melalui proses hukum, yaitu mengajukan kepailitan kepada pengadilan negeri.

3. Penyelesaian Kredit

Proses penyelesaian kredit terdiri dari beberapa tahapan, yaitu :

- 1) *Rescheduling*, dengan cara :
 - a. Perubahan jadwal pembayaran
 - b. Perubahan jangka waktu, yaitu debitur diberikan kelonggaran atau perpanjangan waktu dalam pembayaran kembali kreditnya.
 - c. Perubahan jumlah angsuran.
- 2) *Reconditioning*, dengan cara :
 - a. Perubahan tingkat suku bunga / denda.
 - b. Perubahan tata cara perhitungan tingkat suku bunga.
 - c. Keringanan bunga / denda.
 - d. Perubahan/pergantian kepemilikan agunan.
- 3) *Restructuring*, dengan cara :
 - a. Penurunan suku bunga kredit.
 - b. Pengurangan tunggakan bunga kredit.
 - c. Pengurangan tunggakan pokok kredit
 - d. Perpanjangan jangka waktu kredit.
 - e. Penambahan fasilitas kredit.
 - f. Pengambilalihan asset debitur

Restructuring kredit dilakukan kepada debitur yang memiliki kriteria sebagai berikut :

 - a. Potensi usaha masih cukup baik.
 - b. Kredit masih diperkirakan akan bermasalah.
 - c. Ada itikad baik nasabah untuk meyelesaikan kredit bermasalahnya.
 - d. Nilai jaminan sekurang – kurangnya 75%.
- 4) Pengajuan klaim ke perusahaan asuransi dan atau perusahaan penjamin lainnya, dengan kriteria sebagaimana tercantum dalam perjanjian antara PT BPR Supra Bandung dengan perusahaan penjamin yang bersangkutan.

- 5) Penjualan barang jaminan bersama yang dilakukan secara bersama – sama antara bank dengan debitur. Apabila hasil penjualan tidak menutupi kewajibannya maka sisa kredit akan terus ditagih atau diajukan untuk penghapusan efektif.
- 6) Pembelian barang jaminan oleh BPR melalui pelelangan. (berdasarkan pelaksanaan pasal 12A undang – undang perbankan nomor 10/1998).
- 7) Diserahkan ke pengadilan negara untuk dilakukan somasi atau penyerahan pengurusannya. kriteria yang diajukan ke pengadilan negeri adalah :
 - a. Kategori kredit diragukan dan macet.
 - b. Upaya restrukturisasi kredit tidak berhasil.
 - c. Itikad debitur untuk menyelesaikan kredit diragukan.
 - d. Agunan memenuhi syarat apabila dieksekusi.
- 8) Penghapusan kredit yaitu dengan dihapus secara administratif. kriteria penghapusan ini adalah :
 - a. Mendapat ganti rugi dari perusahaan asuransi atau perusahaan penjamin lainnya.
 - b. Setelah diterimanya SP3N (Surat Penerimaan Penagihan Piutang Negara) dari pengadilan.
 - c. Kredit sudah dikategorikan macet.
 - d. Sudah diupayakan *restructuring* kredit.
 - e. Ada keputusan dari pimpinan.

Selanjutnya apabila tidak ada pembayaran lagi, dilakukan penghapusan efektif, dengan kriteria sebagai berikut :

 - a. Kredit telah dihapus administratif.
 - b. Agunan tidak dapat menutupi sisa kredit.
 - c. Keberadaan debitur tidak diketahui/telah meninggal dunia dan tidak ada ahli waris.
 - d. Ada keputusan dari pimpinan.

4. Prosedur Penyelesaian Kredit

- 1) Prosedur pengajuan penyelesaian kredit.
 - a. Debitur mengajukan permohonan untuk penjadwalan dan atau perubahan syarat pembayaran kreditnya.
 - b. Melakukan analisis atas seluruh aspek dan perhitungan tingkat bunga khusus dalam rangka penyelesaian sesuai dengan keperluan.
 - c. Menandatangani addendum.
- 2) Pengajuan keringanan pembebasan sebagai bunga dalam rangka pelunasan kredit.
 - a. Debitur mengajukan permohonan pembebasan bunga.
 - b. Melakukan analisis atas seluruh aspek dan perhitungan pembebasan bunga.
 - c. Penjualan barang jaminan secara bersama – sama.
- 3) Pengajuan penjualan barang jaminan secara bersama – sama melalui pelelangan dengan memperhatikan marketibilitas dan legalitas.
- 4) Pengajuan eksekusi hak tanggungan ke pengadilan.
- 5) Pengajuan pembelian barang jaminan oleh bank melalui pelelangan dengan memperhatikan marketibilitas dan legalitas.
- 6) Pengajuan penyelesaian penyerahan pengurusan ke pengadilan
- 7) Penghapusan secara administratif.
 - a. Melakukan penilaian terhadap debitur yang digolongkan bermasalah, penyebabnya antara lain :
 - Debitur menghilang/meninggal dunia dan atau pindah tanpa diketahui tempat domisili yang baru, tidak ada ahli waris, tidak meninggalkan jaminan/harta, atau ada jaminan namun tidak mencukupi untuk menutupi pinjaman.
 - Debitur dinyatakan pailit oleh pengadilan.
 - Usaha debitur mengalami kemunduran atau sudah tidak berjalan lagi.
 - Terjadi bencana alam (*force majeure*)
 - b. Hasil penilaian diserahkan kebagian analisa kredit.

- c. Kredit yang telah disetujui untuk dihapus, maka akan dilaksanakan penghapusannya.

5. Administrasi Penyelesaian Kredit

- 1) Seluruh upaya penyelesaian kredit dibuat registrasi dan ditatausahakan dengan baik. Khusus untuk debitur yang diserahkan ke pengadilan akan dihapus dan berkas debitur akan dipisahkan dari kredit yang masi efektif.

4.2.3.2. Langkah – langkah penyelesaian kredit bermasalah.

Langkah – langkah penanganan kredit bermasalah di PT BPR Supra Bandung, adalah sebagai berikut :

Tabel 4.2. Langkah – langkah penyelesaian kredit bermasalah

Langkah	Kegiatan	Pelaksanaan kegiatan	Data yang disiapkan	Langkah yang dilakukan
1	meneliti data debitur	<ul style="list-style-type: none"> • Adm kredit • Analisa kredit • surveyor 	<ul style="list-style-type: none"> • Data debitur • rekening 	Meneliti berkas debitur yang bermasalah
2	Melakukan survey ke lokasi usaha debitur.	<ul style="list-style-type: none"> • Analisa kredit • Surveyor • Debitur 	<ul style="list-style-type: none"> • Hasil analisa kredit • Daftar pertanyaan yang akan diajukan 	Melakukan penelitian atas laporan keuangan perusahaan
3	Menerima pembayaran kewajiban kredit dari debitur	<ul style="list-style-type: none"> • Kasir • Petugas lain 	<ul style="list-style-type: none"> • Kuitansi pembayaran atau nota debet • Kartu pengawasan kredit 	Meneliti berkas debitur yang bermasalah
4	Melakukan restrukturisasi kredit	<ul style="list-style-type: none"> • Direktur/ pimpinan • Adm kredit • Analis kredit 	Setelah ada keputusan/persetujuan restrukturisasi kredit, maka dilakukan penandatanganan akad restrukturisasi kredit/perubahan perjanjian kredit	
5	Mengajukan tuntutan ganti rugi ke perusahaan penjamin	<ul style="list-style-type: none"> • Adm kredit • Petugas lain 	<ul style="list-style-type: none"> • Berita acara pemeriksaan perusahaan dan jaminan yang ditandatangani petugas bank dan debitur • Copy akta perjanjian kredit dan pengikatan agunannya 	Mengirimkan surat tuntutan ganti rugi (STGR) ke perusahaan asuransi (sesuai dengan perjanjian kerjasama perusahaan asuransi dan BPR ENS)
6	Menerima pembayaran ganti rugi dari perusahaan penjamin	<ul style="list-style-type: none"> • Petugas yang berwenang 	<ul style="list-style-type: none"> • Nota kredit dari asuransi 	<ul style="list-style-type: none"> • Memperhitungkan hasil klaim dengan kreditnya • Melakukan penghapus bukuan atas debitur yang memperoleh klaim

4.2.3.3. Hambatan dalam upaya penyelesaian kredit

Terdapat beberapa hambatan dalam upaya penyelesaian kredit bermasalah pada PT BPR Supra Bandung, antara lain :

1. Terbatasnya tenaga kerja atau SDM
2. Kurangnya pembinaan atau pengetahuan tenaga kerja terhadap usaha debitur
3. Analisa data kadang tidak konsekuen
4. Kurangnya jadwal pertemuan dengan debitur
5. Adanya kesulitan dalam melaksanakan proses pencairan atas barang jaminan debitur
6. Adanya itikad yang kurang baik dari pihak debitur untuk menyelesaikan kewajibannya.

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil observasi dan pembahasan pada Bab IV, penulis dapat menarik kesimpulan mengenai analisis penyelesaian kredit bermasalah pada PT BPR Supra Bandung, yaitu :

1. Perkembangan kredit bermasalah pada PT.BPR Supra mengalami penurunan dan kenaikan pada bulan juni tahun 2007 kenaikan kredit bermasalah sangat tinggi mencapai 8,65 % tetapi pada tahun 2008 kredit mengalami penurunan sebesar 2,06% pada bulan juni dan sebesar 2,73 pada bulan desember kemudian mengalami kenaikan kembali pada bulan juni tahun 2009 sebesar 1,95% dan pada bulan maret tahun 2010 sebesar 1,05%
2. Kredit bermasalah berdampak terhadap bank serta karyawannya juga terhadap nasabah yang bersangkutan.
3. Penyelesaian kredit bermasalah terdiri dari lima upaya yaitu penggolongan kredit, identifikasi debitur bermasalah, proses penyelesaian kredit, prosedur penyelesaian kredit dan administrasi kredit, Kemudian dilanjutkan dengan langkah – langkah penyelesaiannya. Hambatan yang dihadapi dalam penyelesaian meliputi Terbatasnya tenaga kerja atau SDM, Kurangnya pembinaan atau pengetahuan tenaga kerja terhadap usaha debitur, Analisa data kadang tidak konsekuen, Kurangnya jadwal pertemuan dengan debitur, kesulitan dalam proses pencairan jaminan debitur, Adanya itikad kurang baik dari debitur.

5.2. Saran

Sebagai upaya PT BPR Supra Bandung untuk meminimalisir permasalahan yang timbul dalam penyelesaian kredit bermasalah, sebaiknya :

1. Jadwal pertemuan dengan debitur lebih ditingkatkan agar kegiatan usaha debitur bisa terpantau, sehingga dapat memprediksi kemungkinan terjadi kredit bermasalah.
2. Petugas bank dibagian kredit harus betul – betul diberi pembinaan dan pengetahuan agar lebih berhati – hati atas pencairan kredit nasabah, selain itu pengawasan kredit harus lebih ketat.
3. Analisa data harus dilakukan secara cermat dan tepat agar data yang dihasilkan konsisten.

DAFTAR PUSTAKA

- Agus Sartono. 2001. *Manajemen Keuangan*, Teori dan Aplikasi. Yogyakarta: BPFE.
- Aida Ainul Mardiyah dan Gudono, 2001. *Pengaruh Ketidakpastian Lingkungan dan Desentralisasi Terhadap Karakteristik Informasi Sistem Akuntansi Manajemen*. Jurnal Riset Akuntansi Indonesia Vol. 4 No.1
- Andreas Ronald setianan, Astika Rizky Adwitya “*Analisis Pengaruh Pertumbuhan Aset Dan Eva Terhadap Return Saham*”. 54 Efektif Jurnal Bisnis dan Ekonomi Vol. 2, No. 1, Juni 2011, 54 – 67
- Andi Supangat. 2007. *Statistika dalam Kajian Deskriptif, Inferensi dan Nonparametrik*. Edisi Pertama. Jakarta: Kencana Prenada Media Group
- Atmaja, Lukas Setia, 2008, *Teori dan Praktek Manajemen Keuangan*, Yogyakarta, Penerbit ANDI.
- Brigham dan Houston. 2001. *Manajemen Keuangan*, Buku II, Erlangga : Jakarta.
- Brigham, Eugene F. & Ehrhardt Mivhael C, *Financial Management Theory and Practice*, 2005, International Student Edition, South Western.
- Brigham, Eugene F. dan Joel F. Houston. 2010. *Dasar-dasar Manajemen Keuangan Essentials of Financial Management*. Jakarta: Salemba Empat.
- Budi Rahardjo, *Laporan Keuangan Perusahaan, seri membaca, memahami, menganalisis*, Cetakan Pertama, Gajah Mada, Yogyakarta, 2005
- Dahlan Sutralaksana, 1995. *Perkembangan dan Keterkaitan antara Pasar Uang dan Pasar Modal*. Jakarta: SESPIBI.

- Daruosh Foroghi dan Sara Mohammad Ebrahimi Jahromy (2015) “*Impact Of Profitability On Stock Returns Based On The Price, Return An Differenced Modelsin Tehran stock Exchange*”. I J A B E R, Vol. 13, No. 2, (2015): 955-970
- Eduardus, Tandelilin. 2001. *Analisis Investasi dan Manajemen Portofolio*. Edisi Pertama. Yogyakarta: BPFE.
- Eduardus, Tandelilin. 2010. *Portofolio dan Investasi:Teori dan Aplikasi*. Yogyakarta: Kanisius.
- Harahap, S.S. 2007. *Analisis Kritis Atas Laporan Keuangan*. Jakarta : PT Raja Grasindo Persada
- Husein, Umar. 2011. *Metode Penelitian Untuk Skripsi dan Tesis Bisnis* Edisi 11. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada

ANALISIS VARIANSI ANTARA ANGGARAN PEMBERIAN KREDIT DAN REALISASI PEMBERIAN KREDIT PADA KOPERASI PEGAWAI RSUD SOREANG

Kartono

Universitas Swadaya Gunung Jati Cirebon

ABSTRAK

Koperasi didalam memberikan kredit, untuk mencapai tujuan yang diinginkan diperlukan adanya perencanaan yang matang terhadap sumber daya yang tersedia agar dapat dimanfaatkan sebaik mungkin. Dengan adanya kondisi tersebut diperlukan adanya suatu perangkat yang dapat membantu untuk melaksanakan tujuannya. Salah satunya adalah dengan anggaran, karena anggaran dapat berfungsi sekaligus menyusun perencanaan dengan baik sehingga kegiatan pun akan berjalan dengan semestinya (pelaksanaan yang nyata) atau yang biasa disebut dengan realisasi.

Tujuan penelitian ini adalah untuk memberikan gambaran tentang anggaran pemberian kredit dan realisasi pemberian kredit dari tahun 2004-2009, karena jika melihat dari hasil anggaran pemberian kredit dan realisasi pemberian kredit dapat menunjukkan bagaimana tingkat perbandingannya apakah dari tahun ke tahun ada peningkatan atau sebaliknya. Sehingga perkembangan anggaran dan realisasi pemberian kredit dapat dianalisa setiap tahunnya

Objek penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah anggaran dan realisasi pemberian kredit pada Koperasi Pegawai RI RSUP Dr. Hasan Sadikin Bandung, sedangkan metode yang digunakan adalah metode deskriptif dengan pendekatan kuantitatif yaitu merupakan metode yang mencoba menggambarkan atau melukiskan suatu subjek atau objek penelitian dengan menggunakan variabel angka.

Berdasarkan hasil penelitian, besarnya Anggaran pemberian kredit dan Realisasi pemberian kredit pada umumnya dari tahun 2004 sampai dengan 2009 mengalami peningkatan karena besar pemberian kredit yang berbeda tiap tahunnya. Dengan menggunakan Analisis Variansi antara Anggaran dan Realisasi pemberian kredit dari tahun 2004 sampai dengan 2009 penyimpangan yang terjadi lebih cenderung ke *unfavorable*, tetapi pada tahun 2009 mengalami peningkatan kinerja atau *favorable*.

Kata kunci : Anggaran dan realisasi pemberian kredit

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Koperasi merupakan salah satu bentuk organisasi ekonomi yang sedang mendapatkan perhatian pemerintah. Koperasi merupakan organisasi yang berbadan hukum. Pembangunan koperasi di Indonesia merupakan bagian dari usaha pembangunan nasional secara keseluruhan. Koperasi harus dibangun untuk menciptakan usaha dan pelayanan dalam menciptakan azas kekeluargaan. Usaha koperasi adalah usaha yang sesuai dengan demokrasi ekonomi, karena didalam demokrasi ekonomi terdapat unsur-unsur usaha koperasi.

Koperasi mengandung makna 'kerja sama'. Koperasi (*cooperative*) bersumber dari kata *cooperation* yang artinya kerja sama. Definisi koperasi menurut UU No.25 / 1992 tentang perkoperasian adalah "Koperasi adalah badan usaha yang beranggotakan orang seorang atau badan hukum koperasi, dengan melandaskan kegiatannya berdasarkan prinsip koperasi sekaligus sebagai gerakan ekonomi rakyat, yang berdasarkan atas azas kekeluargaan". Secara umum yang disebut koperasi adalah suatu badan usaha bersama yang bergerak dibidang perekonomian, beranggotakan orang seorang atau badan hukum koperasi atas dasar persamaan hak dan kewajiban melakukan suatu usaha dibidang ekonomi. Koperasi mempunyai tujuan yang berorientasi pada kebutuhan para anggotanya.

Pertama, koperasi dipandang sebagai lembaga yang menjalankan suatu kegiatan usaha tertentu, dan kegiatan usaha tersebut diperlukan oleh masyarakat. Kegiatan usaha dimaksud dapat berupa pelayanan kebutuhan keuangan atau perkreditan, atau kegiatan pemasaran, atau kegiatan lain. Pada tingkatan ini biasanya koperasi menyediakan pelayanan kegiatan usaha yang tidak diberikan oleh lembaga usaha lain atau lembaga usaha lain tidak dapat melaksanakannya akibat adanya hambatan peraturan. Peran koperasi ini juga terjadi jika pelanggan memang tidak memiliki aksesibilitas pada pelayanan dari bentuk lembaga lain. Hal ini dapat dilihat pada peran beberapa Koperasi Kredit dalam penyediaan dana yang relatif mudah bagi anggotanya dibandingkan dengan prosedur yang harus ditempuh untuk memperoleh dana dari bank. Juga dapat dilihat pada beberapa daerah yang dimana aspek geografis menjadi kendala bagi masyarakat untuk menikmati pelayanan dari lembaga selain koperasi yang berada di wilayahnya.

Kedua, koperasi telah menjadi alternatif bagi lembaga usaha lain. Pada kondisi ini masyarakat telah merasakan bahwa manfaat dan peran koperasi lebih baik dibandingkan dengan lembaga lain. Keterlibatan anggota (atau juga bukan anggota) dengan koperasi adalah karena pertimbangan rasional yang melihat koperasi mampu memberikan pelayanan yang lebih baik. Koperasi yang telah berada pada kondisi ini dinilai berada pada 'tingkat' yang lebih tinggi dilihat dari perannya bagi masyarakat. Beberapa KUD untuk beberapa kegiatan usaha tertentu diidentifikasi mampu memberi manfaat dan peran yang memang lebih baik dibandingkan dengan lembaga usaha lain, demikian pula dengan Koperasi Kredit.

Ketiga, koperasi menjadi organisasi yang dimiliki oleh anggotanya. Rasa memiliki ini dinilai telah menjadi faktor utama yang menyebabkan koperasi mampu bertahan pada berbagai kondisi sulit, yaitu dengan mengandalkan loyalitas anggota dan kesediaan anggota untuk bersama-sama koperasi menghadapi kesulitan tersebut. Sebagai ilustrasi, saat kondisi perbankan menjadi tidak menentu dengan tingkat bunga yang sangat tinggi, loyalitas anggota Koperasi membuat anggota tersebut tidak memindahkan dana yang ada di koperasi ke bank. Pertimbangannya adalah bahwa keterkaitan dengan Koperasi telah berjalan lama, telah diketahui kemampuannya melayani, merupakan organisasi 'milik' anggota, dan ketidak-pastian dari daya tarik bunga bank. Berdasarkan ketiga kondisi diatas, maka wujud peran yang diharapkan sebenarnya adalah agar koperasi dapat menjadi organisasi milik anggota sekaligus mampu menjadi alternatif yang lebih baik dibandingkan dengan lembaga lain.

Penulis memilih pandangan yang pertama yaitu koperasi dipandang sebagai lembaga yang menjalankan suatu kegiatan usaha tertentu, dan kegiatan usaha tersebut diperlukan oleh masyarakat. Kegiatan usaha dimaksud dapat berupa pelayanan kebutuhan keuangan atau perkreditan. Disini penulis akan lebih banyak membahas tentang perkreditan. Koperasi Pegawai RSUD Soreang dipilih sebagai tempat melakukan penelitian karena penulis ingin mengetahui kegiatan yang dilakukan di Koperasi Pegawai RI RSUP Dr. Hasan Sadikin.

Koperasi Pegawai RSUD Soreang salah satunya mempunyai kegiatan di bidang perkreditan, kegiatan tersebut meliputi konsultasi kredit, pendaftaran calon peminjam, mengabdikan, menangguk dan atau menolak permohonan kredit.

Dalam memberikan kredit kepada anggota koperasi, bendahara koperasi memperhatikan hal-hal seperti jenis pinjaman yang harus diberikan, jenis pinjaman yang diperbolehkan untuk masing-masing jenis pinjaman, jumlah maksimal yang dapat dipinjamkan, dan jumlah bunga pinjaman dan cara perhitungannya. Tujuan dari adanya perkreditan untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat atau untuk mengembangkan usaha yang sedang dijalani masyarakat banyak dan juga untuk mendapatkan pendapatan. Oleh karena itu, Koperasi Pegawai RSUD Soreang berusaha semaksimal mungkin untuk memperoleh pendapatan yang diharapkan dengan menggunakan segala sumber yang ada dalam perusahaan seefisien mungkin.

Koperasi Pegawai RSUD Soreang khususnya pada bidang kredit. Koperasi didalam memberikan kredit, tentunya untuk mencapai tujuan yang diinginkan diperlukan adanya perencanaan yang matang terhadap sumber daya yang tersedia agar dapat dimanfaatkan sebaik mungkin. Dengan adanya kondisi tersebut diperlukan adanya suatu perangkat yang dapat membantu untuk melaksanakan tujuannya. Salah satunya adalah dengan anggaran, karena anggaran dapat berfungsi sekaligus menyusun perencanaan dengan baik sehingga kegiatan pun akan berjalan dengan semestinya (pelaksanaan yang nyata) atau yang biasa disebut dengan realisasi.

Dengan demikian, penulis ingin memberikan gambaran tentang anggaran pemberian kredit dan realisasi pemberian kredit dari tahun 2004-2009, karena jika melihat dari hasil anggaran pemberian kredit dan realisasi pemberian kredit dapat menunjukkan bagaimana tingkat perbandingannya apakah dari tahun ke tahun ada peningkatan atau sebaliknya. Sehingga perkembangan anggaran pemberian kredit dan realisasi pemberian kredit dapat dianalisa setiap tahunnya diajukan kepada Rapat Anggota agar dapat dibahas dengan baik, agar keberhasilan dari koperasipun dapat dirasakan khususnya bagi para anggota, Pengurus dan karyawan Koperasi Pegawai RSUD Soreang.

Berikut ini akan diuraikan anggaran pemberian kredit dan realisasi pemberian kredit pada Koperasi Pegawai RSUD Soreang periode tahun 2004-2009 :

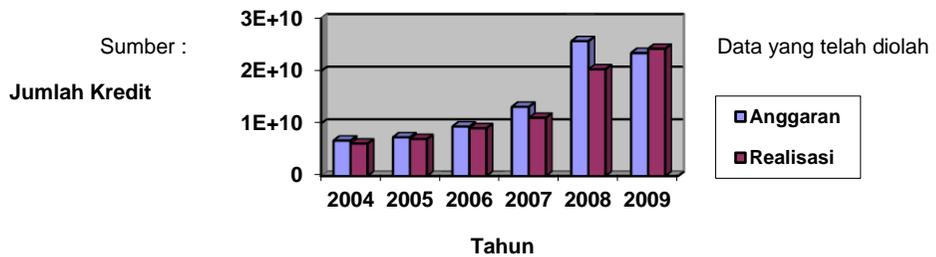
Tabel 1.1
Anggaran Pemberian Kredit dan Realisasi Pemberian Kredit pada Koperasi Pegawai RSUD Soreang
Periode Tahun 2004-2009

Tahun	Anggaran Pemberian Kredit	Realisasi Pemberian Kredit	Penyimpangan (Rp)
2004	6.772.668.600	6.206.269.600	(566.399.000)
2005	7.395.715.000	7.067.078.900	(328.636.100)
2006	9.452.305.000	9.127.653.000	(324.652.000)
2007	13.202.084.000	11.119.823.817	(2.082.260.190)
2008	25.695.282.000	20.349.545.900	(5.345.736.100)
2009	23.447.796.600	24.258.347.000	810.550.400

Sumber : Data yang telah diolah

Untuk lebih jelas mengenai penyimpangan anggaran pemberian kredit dan realisasi pemberian kredit, maka dapat dilihat dari grafik dibawah ini :

Anggaran dan Realisasi Pemberian Kredit pada Koperasi Pegawai RSUD Soreang Periode Tahun 2004-2009



Grafik 1.1
Penyimpangan Anggaran Pemberian Kredit dan Realisasi Pemberian Kredit

Pada tahun 2004 terdapat penyimpangan antara anggaran pemberian kredit dan realisasi pemberian kredit sebesar Rp 566.399.000, kemudian pada tahun 2005 mengalami penurunan sebesar Rp 328.636.100, kemudian pada tahun 2006 mengalami penurunan kembali sebesar Rp 324.652.000. Pada tahun 2007 terjadi peningkatan penyimpangan sebesar Rp 2.082.260.190, kemudian pada tahun 2008 terjadi peningkatan kembali sebesar Rp 5.345.736.100 dan penyimpangan terbanyak terjadi pada tahun ini. Dan pada tahun 2009 sebesar Rp 810.550.400, pada tahun ini tidak terjadi adanya penyimpangan.

Pada tabel diatas pada tahun 2004-2008 dana anggaran pemberian kredit lebih besar daripada realisasi pemberian kredit. Hal tersebut mengakibatkan dana yang digunakan untuk pemberian kredit kepada anggota koperasi menganggur.

Dengan demikian anggaran pemberian kredit dan realisasi pemberian kredit dimana analisisnya setiap tahun diajukan kepada Rapat Anggota dapat dibahas dan disahkan secara baik, sekaligus mutu dan keberhasilan akan dirasakan secara bersama-sama.

1.2 Identifikasi dan Rumusan Masalah

1.2.1 Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian diatas, maka dapat diidentifikasi beberapa permasalahan yaitu ketika anggaran pemberian kredit lebih besar dari pada realisasi pemberian kredit, hal ini mengakibatkan dana untuk pemberian kredit kepada anggota koperasi menganggur.

1.2.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka penulis mengemukakan rumusan masalah penelitian ini sebagai berikut :

1. Bagaimana anggaran pemberian kredit pada tahun 2004-2009 di Koperasi Pegawai RSUD Soreang.
2. Bagaimana realisasi pemberian kredit pada tahun 2004-2009 di Koperasi Pegawai RSUD Soreang.

3. Bagaimana analisis variansi antara anggaran pemberian kredit dan realisasi pemberian kredit pada tahun 2004-2009 di Koperasi Pegawai RSUD Soreang.

1.3. Maksud dan Tujuan Penelitian

1.3.1 Maksud Penelitian

Maksud dari penelitian ini adalah untuk memperoleh data-data untuk mengkaji tentang analisis variansi anggaran pemberian kredit dan realisasi pemberian kredit sebagai bahan penyusunan laporan Tugas Akhir guna memenuhi syarat yang diperlukan untuk menyelesaikan Program Studi Diploma III Keuangan dan Perbankan.

1.3.2 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan diadakannya penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui anggaran pemberian kredit pada tahun 2004-2009 di Koperasi Pegawai RSUD Soreang.
2. Untuk mengetahui realisasi pemberian kredit pada tahun 2004-2009 di Koperasi Pegawai RSUD Soreang.
3. Untuk mengetahui analisis variansi antara anggaran pemberian kredit dan realisasi pemberian kredit pada tahun 2004-2009 di Koperasi Pegawai RSUD Soreang.

KAJIAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN

2.1 Kajian Pustaka

2.1.1 Kredit

2.1.1.1 Pengertian Kredit

Pinjaman atau kredit terjadi berdasarkan persetujuan pinjam meminjam. Pengertian kredit 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”. (R. Firdaus dan Maya. A ; 2004:2)

Menurut Veitzhal Rivai (2006:4) dalam bukunya yang berjudul “Credit Manajemen Hand Book” pengertian kredit sebagai berikut:

“ Kredit adalah penyertaan barang, jasa atau uang dari suatu pihak atas dasar kepercayaan terhadap pihak lain dengan janji membayar dari penerima kredit kepada pemberi pada tanggal yang telah di sepakati kedua belah pihak”.

Dalam pengertian umum kredit didasarkan pada kepercayaan atas kemampuan si peminjam untuk membayarnya dengan sejumlah uang pada masa yang akan datang.

Menurut Undang-Undang perbankan nomor 10 tahun 1998, pengertian kredit yaitu:

“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”.

Pinjaman atau kredit terjadi berdasarkan persetujuan pinjam meminjam antara kreditur dengan debitur yang mempunyai kewajiban untuk melunasi hutangnya dalam jangka waktu tertentu disertai dengan sejumlah bunga tertentu.

2.1.1.2 Tujuan Kredit

Tujuan kredit didasarkan kepada usaha untuk memperoleh keuntungan sesuai dengan prinsip ekonomi yang dianut oleh suatu negara yang bersangkutan yaitu dengan pengorbanan yang sekecil-kecilnya untuk memperoleh manfaat (keuntungan) sebesar-besarnya.

Adapun tujuan pemberian kredit diatas adalah sebagai berikut :

1. Mencari keuntungan
Bertujuan untuk memperoleh hasil dari pemberian kredit tersebut terutama dalam bentuk bunga yang diterima oleh koperasi sebagai balas jasa dan biaya administrasi kredit yang diberikan kepada anggota.
2. Membantu usaha nasabah
Tujuan lainnya adalah membantu usaha nasabah yang membutuhkan dana, baik dana investasi maupun dana untuk modal kerja. Dengan dana tersebut, maka debitur akan dapat mengembangkan dan memperluas usahanya.
3. Membantu usaha Pemerintah
Bagi Pemerintah semakin banyak kredit yang disalurkan oleh perbankan maupun lembaga keuangan lainnya, maka semakin baik, mengingat semakin banyak kredit berarti ada peningkatan di berbagai sektor.

2.1.1.3 Fungsi Kredit

Fungsi kredit adalah sebagai berikut :

1. Dapat meningkatkan daya guna uang
Para pemilik uang atau modal dapat secara langsung meminjamkan uang kepada para pengusaha atau anggota yang memerlukan uang untuk meningkatkan produksi atau meningkatkan usahanya.
2. Salah satu alat stabilitas ekonomi
Dalam keadaan ekonomi yang kurang sehat, kebijakan diarahkan kepada usaha-usaha antara lain :
 - a. pengendalian inflasi
 - b. peningkatan ekspor
 - c. pemenuhan kebutuhan pokok masyarakat

3. Dapat meningkatkan kegairahan usaha
Setiap organisasi yang berusaha selalu ingin meningkatkan usaha tersebut, namun ada kalanya dibatasi oleh kemampuan di bidang permodalan. Bantuan kredit yang diberikan koperasi akan mengatasi kekurangan para anggota di bidang permodalan, sehingga akan meningkatkan taraf hidup masyarakat.
4. Dapat meningkatkan pemerataan pendapatan
Dengan bantuan kredit dari koperasi, para anggota koperasi dapat meningkatkan taraf hidup dan bisa digunakan untuk membuka usaha. Dengan demikian akan memperoleh pendapatan.

2.1.1.4 Unsur-Unsur Kredit

Kredit yang diberikan oleh suatu lembaga keuangan didasarkan atas kepercayaan ini berarti bahwa suatu lembaga kredit akan memberikan kredit jika sudah benar yakin bahwa anggota koperasi akan mengembalikan pinjaman sesuai dengan jangka waktu dan syarat-syarat yang disetujui oleh kedua belah pihak. Unsur-unsur yang terdapat dalam kredit adalah sebagai berikut :

- a. Kepercayaan
Keyakinan pemberian kredit bahwa kredit yang diberikan akan benar-benar kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.
- b. Kesepakatan
Adanya kesepakatan antara pemberi kredit, kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian tertulis dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajiban masing-masing.
- c. Jangka waktu
Setiap kredit yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Jangka waktu tersebut bisa berbentuk jangka waktu pendek, menengah, dan panjang.
- d. Balas jasa
Merupakan keuntungan atas pemberian suatu kredit yang dikenal dengan nama bunga. Balas jasa dan administrasi ini merupakan keuntungan bagi pihak koperasi.

2.1.1.5 Jenis-Jenis Kredit

Menurut Arifin Sitio dan Halomoan Tamba (2001:119) dalam bukunya yang berjudul "Koperasi Teori dan Praktik". Secara umum, akses terhadap sumber permodalan, struktur permodalan dan kemampuan pemanfaatan modal oleh koperasi secara kelembagaan maupun oleh anggota-anggotanya secara individu atau sebagai pengusaha kecil, relatif masih rendah. Dalam melaksanakan kegiatan perkreditannya, koperasi memberikan berbagai macam fasilitas kredit sesuai dengan program dan kebijakan masing-masing koperasi. Untuk itu, sejak tahun 1998, Pemerintah secara intensif telah memberi fasilitas pendanaan melalui berbagai skema perkreditan, yang lebih dikenal dengan 17 skema perkreditan.

Ditinjau dari aspek skema, pendanaan, kredit dapat diklasifikasikan menjadi 2, yaitu :

1. Kredit bersubsidi, kredit ini disediakan Pemerintah dalam membiayai berbagai program disektor ekonomi dengan bunga yang rendah dan persyaratan yang ringan. Karena itu, kedit bersubsidi sering disebut kredit program.

Ciri-ciri kredit ini adalah sebagai berikut :

- dananya berasal dari Kredit Likuiditas Bank Indonesia (KLBI),
- persyaratannya ringan,
- sasarannya adalah masyarakat banyak, misalnya petani, anggota koperasi primer, usaha kecil, koperasi, kelompok tani,
- jangka waktu kredit relatif singkat,
- jangka kredit pada umumnya adalah produk dari usaha yang dibiayai oleh koperasi tersebut.

2. Kredit komersial, kredit ini diberikan oleh perbankan dengan persyaratan-persyaratan yang berlaku umum atau yang berlaku di pasar.

2.1.2 Analisis Variansi

Suatu rencana kerja dan anggaran yang baik akan dihitung berdasarkan *standard costing* untuk unit kegiatan tersebut. Hingga anggaran tersebut betul-betul akan dapat dipakai sebagai alat perencanaan dan pengendalian laba yang teliti.

2.1.2.1 Pengertian Analisis Variansi

Analisis variansi atau analisis selisih dimaksudkan untuk tujuan perencanaan atau pengendalian manajerial dalam konteks dalam konteks program Perencanaan dan Pengendalian Laba (LPP) yang komprehensif.

Menurut Mas'Ud Machfoedz Mahmudi mengemukakan pengertian analisis variansi atau analisis selisih adalah sebagai berikut :

“Analisis selisih (analisis varians) dilakukan dengan membandingkan antara biaya sesungguhnya dengan biaya yang seharusnya atau biaya standar”.

Menurut Sofyan Syafri Harahap (2009:234) dalam bukunya yang berjudul “Analisis Kritis atas Laporan Keuangan” pengertian analisis variansi adalah sebagai berikut :

“Analisis variansi adalah analisis yang dilakukan untuk mengetahui ada tidaknya penyimpangan realisasi dibandingkan dengan anggarannya”.

Berdasarkan pernyataan tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa suatu selisih dapat dianggap menguntungkan atau tidak menguntungkan. Dari analisis variansi ini diselidiki penyebab terjadinya, untuk kemudian dicari jalan keluar untuk mengatasi terjadinya selisih terutama selisih yang merugikan.

2.1.2.2 Jenis-Jenis Analisis Variansi

Menurut Teguh Pudjo Mulyono (1999:72) dalam bukunya yang berjudul “Analisa Laporan Keuangan untuk Perbankan”. Ada 2 metode yang biasa digunakan dalam melakukan analisa laporan keuangan:

1. *Single Varince Methode*

Dalam metode ini analisa variansi langsung diperbandingkan antara apa yang dianggarkan dengan realisasi yang dicapai oleh masing-masing mata anggaran yang bersangkutan. Kemudian selisih yang ada dapat berupa *favorable variance* dan sebaliknya akan berupa *unfavorable variance* apabila sifatnya negatif. Jika pendapatan yang dicapai lebih besar dari anggaran yang telah ditetapkan maka penyimpangan tersebut bersifat *favorable*. Hal ini ada beberapa kemungkinan yang perlu di analisa mungkin karena anggarannya yang ditetapkan terlalu kecil dan lain-lain.

2. *Two Variance Method*

Pada *two variance method* ini, misalnya dala jumlah biaya yang dikeluarkan telah terlampaui dari yang semula dianggarkan, tetapi karena volume usaha yang dicapai/lebih besar yang dianggarkan maka dalam metode pertama kesimpulan teteap bersifat negative, tetapi pada metode kedua akan memberikan kesimpulan yang positif.

2.1.2.3 Manfaat Analisis Variansi

Menurut Teguh Pudjo Mulyono (1999:73) dalam bukunya yang berjudul "Analisa Laporan Keuangan untuk Perbankan". Manfaat dari analisis variansi adalah :

1. Untuk mengetahui sejauh mana penggunaan anggaran.
2. Untuk mengetahui sejauh mana realisasi yang dicapai dibandingkan dengan target.
3. Untuk penyimpangan-penyimpangan yang besar jumlahnya (*significance*) akan segera dapat diambil tindakan-tindakan koreksi yang diperlukan.

2.1.3 Anggaran

Tujuan didirikannya koperasi adalah untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat atau untuk mengembangkan usaha yang sedang dijalani masyarakat banyak dan juga untuk mendapatkan pendapatan. Untuk mencapai tujuan tersebut diperlukan adanya perencanaan yang matang terhadap sumber daya yang tersedia agar dapat dimanfaatkan sebaik mungkin. Dengan adanya kondisi tersebut diperlukan adanya suatu perangkat yang dapat membantu untuk melaksanakan tujuannya. Salah satunya adalah dengan anggaran, karena anggaran dapat berfungsi sekaligus menyusun perencanaan dengan baik sehingga kegiatan pun akan berjalan dengan semestinya.

2.1.3.1 Pengertian Anggaran

Pengertian anggaran menurut Mulyadi (2001:488) dalam bukunya yang berjudul "Akuntansi Manajemen: Konsep, Manfaat, dan Rekayasa" adalah sebagai berikut :

" Anggaran merupakan suatu rencana kerja yang dinyatakan secara kuantitatif, yang diukur dalam satuan moneter standar dan satuan ukuran yang lain, yang mencakup jangka waktu setahun".

2.1.3.2 Karakteristik Anggaran

Menurut Mulyadi (2001:511) anggaran yang baik memiliki karakteristik sebagai berikut :

1. anggaran disusun secara program,
2. anggaran disusun berdasarkan karakteristik pertanggung jawaban yang dibentuk dalam organisasi perusahaan,
3. anggaran berfungsi sebagai alat perencanaan dan alat pengendalian.

Berikut uraian mengenai karakteristik anggaran :

1. Anggaran disusun secara program

Proses manajemen perusahaan dimulai dengan perencanaan statejik (strategic planning) yang didalamnya terjadi proses penetapan tujuan perusahaan dan penentuan strategi untuk mencapai tujuan tersebut. Setelah tujuan perusahaan ditetapkan dan strategi untuk mencapai tujuan tersebut dipilih, proses manajemen perusahaan kemudian diikuti dengan penyusunan program untuk mencapai tujuan perusahaan yang ditetapkan dalam perencanaan stratejik.

Penyusunan program merupakan proses pengambilan keputusan mengenai program yang akan dilaksanakan oleh perusahaan dan penaksiran sumber yang dialokasikan kepada setiap program tersebut. Program merupakan rencana jangka panjang untuk mencapai tujuan perusahaan yang ditetapkan dalam perencanaan stratejik.

Rencana jangka panjang yang dituangkan dalam program memberikan arah kemana kegiatan perusahaan ditujukan dalam jangka panjang. Anggaran merinci pelaksanaan program, sehingga anggaran yang disusun setiap tahun memiliki arah seperti yang ditetapkan dalam rencana jangka panjang. Jika anggaran tidak disusun berdasarkan program, pada dasarnya perusahaan seperti berjalan tanpa tujuan yang jelas.

2. Anggaran disusun berdasarkan karakteristik pusat pertanggung jawaban yang dibentuk dalam organisasi perusahaan.

Menurut karakteristik masukan dan keluarannya, pusat pertanggung jawaban dalam perusahaan dibagi menjadi 4 golongan : pusat biaya, pusat pendapatan, pusat laba dan pusat investasi.

Proses pengendalian pusat biaya kebijakan dimulai dengan pembuatan anggaran biaya yang disetujui oleh manajemen puncak. Anggaran biaya ini merupakan batas atas pengeluaran biaya yang dapat dilakukan oleh manajer pusat biaya yang bersangkutan. Anggaran biaya ini bukan merupakan tolak ukur efisiensi, namun melebihi jumlah yang telah disetujui dalam anggaran.

Pusat pendapatan adalah pusat pertanggung jawaban yang manajernya diukur kinerjanya berdasarkan pendapatannya. Manajer pusat pendapatan tidak dimintai

mengenai masukannya, karena dia tidak dapat mempengaruhi pemakaian masukan tersebut. Contoh pusat pendapatan ini adalah departemen pemasaran. Departemen pemasaran bertanggung jawab terhadap pencapaian pendapatan yang ditargetkan tanpa harus dibebani tanggung jawab atas biaya yang terjadi departemennya, karena biaya sering kali tidak mempunyai hubungan dengan pendapatan yang diperoleh departemen tersebut. Karena pada umumnya biaya-biaya yang terjadi dalam pusat pendapatan merupakan biaya kebijakan, maka pusat pendapatan umumnya juga merupakan pusat biaya kebijakan.

Pusat laba adalah pertanggung jawaban yang manajernya diukur dari selisih antara pendapatan dengan biaya untuk memperoleh pendapatan tersebut. Oleh karena itu dalam pusat laba, baik masukan maupun keluarannya diukur dalam satuan rupiah untuk menghitung laba, yang dipakai sebagai pengukur kinerja manajernya.

Karena tiap-tiap tipe pusat pertanggung jawaban yang dibentuk dalam organisasi memiliki karakteristik pengendalian masing-masing tipe pusat pertanggung jawaban akan menghasilkan tolak ukur kinerja yang tidak sesuai dengan karakteristik kegiatan pusat pertanggung jawaban yang diukur kinerjanya. Hal ini akan mengakibatkan perilaku yang tidak semestinya pada manajer pusat pertanggung jawaban dalam melaksanakan anggarannya.

3. Anggaran berfungsi sebagai alat perencanaan dan alat pengendalian.

Agar proses penyusunan anggaran dapat menghasilkan anggaran yang dapat berfungsi sebagai alat pengendalian, proses penyusunan anggaran harus mampu menanamkan "*sense of commitment*" dalam diri penyusunnya. Proses penyusunan anggaran yang tidak berhasil menanamkan "*sense of commitment*" dalam diri penyusunnya berakibat anggaran yang disusun tidak lebih hanya sebagai alat perencanaan berkala; yang jika tidak terjadi penyimpangan antara realisasi dan anggarannya tidak satupun manajer yang merasa bertanggung jawab.

Untuk menghasilkan anggaran yang dapat berfungsi sebagai alat perencanaan dan sekaligus sebagai alat pengendalian, penyusunan anggaran harus memenuhi syarat berikut ini :

- a. Partisipasi para manajer pusat pertanggung jawaban dalam proses penyusunan anggaran.
- b. Organisasi anggaran.
- c. Penggunaan informasi akuntansi pertanggung jawaban sebagai alat pengirim peran dalam proses penyusunan anggaran dan sebagai pengukur kinerja manajer dalam pelaksanaan anggaran.

2.1.3.3 Fungsi Anggaran

Menurut Mulyadi (2001: 502) fungsi anggaran adalah sebagai berikut :

1. Anggaran merupakan hasil akhir proses penyusunan kerja.
2. Anggaran merupakan cetak biru aktivitas yang akan dilaksanakan perusahaan dimasa yang akan datang.

3. Anggaran berfungsi sebagai alat komunikasi intern yang menghubungkan berbagai unit organisasi dalam perusahaan dan yang menghubungkan manajer bawah dengan manajer atas.
4. Anggaran berfungsi sebagai tolak ukur yang dipakai sebagai pembandingan hasil operasi sesungguhnya.
5. Anggaran berfungsi sebagai alat pengendalian yang memungkinkan manajemen menunjuk bidang yang kuat dan lemah bagi perusahaan.
6. Anggaran berfungsi sebagai alat untuk mempengaruhi dan memotivasi manajer dan karyawan agar senantiasa bertindak secara efektif dan efisien sesuai dengan tujuan organisasi.

2.1.3.4 Sistem Penyusunan Anggaran

Anggaran disusun dengan berbagai sistem-sistem yang dipengaruhi oleh pikiran-pikiran yang melandasi pendekatan tersebut.

Menurut Arifin Sabeni (2001:40) :

Sistem-sistem dalam penyusunan anggaran yang sering digunakan adalah:

- 1. Traditional Budget System**
- 2. Performance Budget System**
- 3. Planning, Programming, Budgeting System (PPBS)”**

Untuk lebih jelasnya, akan diuraikan dibawah ini :

1. Traditional Budget System (Sistem Anggaran Tradisional)

Traditional Budget System adalah suatu cara menyusun anggaran yang tidak didasarkan atas pemikiran dan analisa rangkaian kegiatan yang harus dilakukan untuk mencapai tujuan yang ditentukan. Penyusun lebih didasarkan pada kebutuhan untuk belanja / pengeluaran.

Dalam sistem ini, perhatian lebih banyak ditekankan pada pertanggung jawaban pelaksanaan anggaran secara akuntansi yang meliputi pelaksanaan anggaran, pengawasan anggaran dan penyusunan pembukuannya. Pengelompokan pos-pos anggaran didasarkan atas jatah tiap-tiap Departemen / Lembaga.

Sistem pertanggung jawabannya hanya menggunakan kwitansi pengeluaran saja, tanpa diperiksa dan diteliti apakah dana telah digunakan secara efektif / efisien atau tidak. Mula-mula pemerintah memberi jatah dana untuk tiap-tiap Departemen / Lembaga mengambil jatah tersebut dan menggunakannya untuk melaksanakan kegiatannya sampai habis. Setelah dana tersebut sudah dipakai. Jadi tolak ukur keberhasilan anggaran tersebut adalah pada hasil kerja, maksudnya jika anggaran tersebut seimbang maka anggaran itu berhasil, tetapi jika anggaran tersebut defisit atau surplus, berarti anggaran tersebut gagal.

Jelaslah disini bahwa sistem anggaran tradisional lebih menekankan pada segi pertanggung jawaban keuangan (dana) dari sudut akuntansinya

saja tanpa diuji efisien tidaknya penggunaan dan tersebut. Anggaran diartikan semata-mata sebagai alat dan sebagai dasar legitimasi (pengabsahan) berapa besarnya pengeluaran negara dan berapa besarnya penerimaan yang dibutuhkan untuk menutup pengeluaran tersebut.

2. *Performance Budget System*

Performance Budget System berorientasi kepada pendayagunaan dana yang tersedia untuk mencapai hasil yang optimal dari kegiatan yang dilaksanakan. Sistem penyusunan anggaran ini tidak hanya didasarkan kepada apa yang dibelanjakan saja, seperti yang terjadi didalam "*Traditional Budget*", tetapi juga didasarkan kepada tujuan-tujuan tertentu yang pelaksanaannya perlu disusun atau didukung oleh suatu anggaran biaya yang cukup dan biaya / dana yang dipakai tersebut harus dijalankan secara efektif dan efisien.

Jadi dalam sistem anggaran *performance* ini bukan semata-mata berorientasi kepada berapa jumlah uang yang dikeluarkan, tetapi sudah dipikirkan terlebih dahulu mengenai rencana kegiatan, apa yang akan dicapai, proyek apa yang akan dikerjakan dan bagaimana pengalokasian biaya agar digunakan secara efektif dan efisien.

Sistem ini mulai menitik beratkan pada segi penatalaksanaan (*management control*), sehingga dengan sistem ini efisiensi, penggunaan dana diperiksa, juga hasil kerjanya. Pengelompokkan pos-pos anggaran didasarkan atas kegiatan dan telah ditetapkan suatu tolak ukur berupa standar biaya dan hasil kerjanya. Salah satu syarat utama untuk penerapan sistem ini adalah digunakannya sistem akuntansi biaya sebagai alat menentukan biaya masing-masing program dan akuntansi biaya sebagai alat untuk mengukur tingkat efisiensi pengeluaran dana.

Tolak ukur keberhasilan sistem anggaran ini adalah *performance* atau prestasi dari tujuan atau hasil anggaran itu dengan menggunakan dana secara efisien.

3. *Planning, Programming, Budget System* (PPBS)

Dalam PPBS ini perhatian banyak ditekankan kepada penyusunan rencana dan program. Rencana disusun sesuai dengan tujuan nasional yaitu kesejahteraan rakyat karena pemerintah bertanggung jawab dalam produksi dan distribusi barang-barang maupun jasa-jasa dan alokasi sumber-sumber ekonomi yang lain. Pengukuran manfaat penggunaan dana, dilihat dari sudut pengaruhnya terhadap lingkungan secara keseluruhan baik dalam jangka pendek maupun jangka panjang. Pengelompokan pos-pos anggaran didasarkan atas tujuan-tujuan yang hendak dicapai dimasa yang akan datang.

Beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam PPBS ini :

1. Untuk menerapkan sistem ini, dituntut kemampuan dan penyusunan rencana dan program secara terpadu.
2. Dibutuhkan informasi yang lengkap, baik informasi masa lalu maupun informasi yang akan datang yang relevan dengan kebutuhan penyusunan rencana dan program.

2.1.4 Realisasi

Pengertian realisasi, menurut Kamus Bahasa Indonesia yaitu :

“Realisasi adalah proses menjadikan nyata, perwujudan, cak wujud, kenyataan, pelaksanaan yang nyata”.

Dari pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa realisasi merupakan sutau proses yang harus diwujudkan untuk menjadi kenyataan dan dalam proses tersebut diperlukan adanya tindakan dan pelaksanaan yang nyata agar realisasi tersebut dapat sesuai dengan harapan yang diinginkan.

2.1.5 Perbandingan Anggaran Pemberian Kredit dan Realisasi Pemberian Kredit

Anggaran pemberian kredit merupakan rencana pemberian pinjaman kepada para anggota koperasi yang selama periode 1 tahun, sedangkan realisasi pemberian kredit merupakan pelaksanaan yang nyata koperasi dalam memberikan kredit kepada anggota koperasi. Dengan demikian keduanya mempunyai hubungan dimana anggaran tidak akan tercapai tanpa adanya realisasi yang akan diwujudkan dalam pemberian kredit kepada anggota koperasi.

2.2 Kerangka Pemikiran

Koperasi didalam memberikan kredit, tentunya untuk mencapai tujuan yang diinginkan diperlukan adanya perencanaan yang matang terhadap sumber daya yang tersedia agar dapat dimanfaatkan sebaik mungkin. Dengan adanya kondisi tersebut diperlukan adanya suatu perangkat yang dapat membantu untuk melaksanakan tujuannya. Salah satunya adalah dengan anggaran, karena anggaran dapat berfungsi sekaligus menyusun perencanaan dengan baik sehingga kegiatan pun akan berjalan dengan semestinya (pelaksanaan yang nyata) atau yang biasa disebut dengan realisasi.

Pengertian anggaran menurut Mulyadi (2001:488) dalam bukunya yang berjudul “Akuntansi Manajemen: Konsep, Manfaat, dan Rekayasa” adalah sebagai berikut:

“ Anggaran merupakan suatu rencana kerja yang dinyatakan secara kuantitatif, yang diukur dalam satuan moneter standar dan satuan ukuran yang lain, yang mencakup jangka waktu setahun”.

Pengertian realisasi, menurut Kamus Bahasa Indonesia yaitu :

“Realisasi adalah proses menjadikan nyata, perwujudan, cak wujud, kenyataan, pelaksanaan yang nyata”.

Menurut Sofyan Syafri Harahap (2009:234) dalam bukunya yang berjudul “Analisis Kritis atas Laporan Keuangan” pengertian analisis variansi adalah sebagai berikut :

“Analisis variansi adalah analisis yang dilakukan untuk mengetahui ada tidaknya penyimpangan realisasi dibandingkan dengan anggarannya”.

Berdasarkan pernyataan tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa suatu selisih dapat dianggap menguntungkan atau tidak menguntungkan. Dari analisis variansi ini diselidiki penyebab terjadinya, untuk kemudian dicari jalan keluar untuk mengatasi terjadinya selisih terutama selisih yang merugikan.

OBJEK DAN METODE PENELITIAN

3.1 Objek Penelitian

Objek penelitian merupakan sasaran untuk mendapatkan suatu data, sesuai dengan pendapat Sugiyono (2003:58) dalam bukunya “Metode Penelitian Bisnis” mendefinisikan bahwa:

“Objek penelitian adalah sasaran ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan guna tertentu tentang sesuatu hal objektif valid dan realibel tentang sesuatu hal (varian tertentu)”.

Dalam penelitian ini penulis mengumpulkan data mengenai anggaran pemberian kredit dan realisasi pemberian kredit pada Koperasi Pegawai RI RSUP Dr. Hasan Sadikin Bandung.

3.2 Metode Penelitian

Dalam penelitian ini, jenis metode yang digunakan penulis adalah metode deskriptif dengan pendekatan kuantitatif artinya penelitian yang dilakukan adalah menekankan analisisnya pada data-data numeric (angka).

“Metode deskriptif adalah metode yang digunakan untuk menggambarkan menganalisis suatu hasil penelitian tetapi tidak digunakan untuk membuat kesimpulan yang lebih luas” (Sugiyono:2005:21)

Dari pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa metode yang digunakan penelitian ini menggunakan deskriptif dengan pendekatan kuantitatif yaitu hasil penelitian diolah dan dianalisis untuk diambil kesimpulannya. Artinya penelitian diolah dengan menekankan analisisnya pada data-data numeric (angka) sehingga diketahui hubungan yang signifikan pada variabel tersebut dan memperjelas objek yang diteliti dengan adanya penelitian.

3.2.1 Desain Penelitian

Pengertian desain penelitian menurut Umi Narimawati (2008;21) dalam bukunya “Metodologi Penelitian Kualitatif dan Kuantitatif: Teori dan Aplikasi” bahwa:

“Desain penelitian adalah suatu rencana, struktur, dan strategi untuk menjawab permasalahan yang mengoptimasi validitas”.

“Desain penelitian bagaikan sebuah peta jalan bagi peneliti yang menuntun serta menentukan arah berlangsungnya proses penelitian secara benar dan tepat sesuai dengan tujuan yang telah ditetapkan”. (Jonathan Sarwono; 2006:79)

Desain penelitian dalam melakukan penelitian ini sebagai berikut :

1. Menyusun rancangan rencana penelitian.
2. Mengumpulkan data.
3. Mengolah data.
4. Menarik kesimpulan.

3.2.2 Operasional Variabel

Dalam penulisan penelitian ini, penulis akan mencoba untuk menganalisis perbandingan antara anggaran pemberian kredit dan realisasi pemberian kredit dimana ini merupakan hal yang terpenting bagi sebuah koperasi untuk lebih maju dan berkembang dalam kegiatan operasionalnya serta diharapkan dapat menjadi informasi yang efektif bagi pengguna informasi ini.

Variabel yang digunakan dalam penelitian terdiri dari 1 variabel, yaitu variansi pemberian kredit.

Menurut Sugiono (2002; 20) : “ Operasional variabel penelitian adalah suatu atribut atau sifat atau aspek dari orang maupun objek yang mempunyai variansi tertentu yang ditetapkan oleh penelitian untuk dipelajari dan ditarik kesimpulan”.

Operasional variabel dapat digambarkan dalam tabel berikut ini :

Tabel 3.1
Operasionalisasi Variabel

Variabel	Konsep	Indikator	Skala
Variansi pemberian kredit	<p>“Analisis variansi adalah analisis yang dilakukan untuk mengetahui ada tidaknya penyimpangan realisasi dibandingkan dengan anggarannya”.</p> <p>(Sofyan Syafri Harahap;2009:234)</p>	<p>1. Penyimpangan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Penyimpangan (Rp) = Realisasi- Anggaran - Penyimpangan (%) = $\frac{\text{Penyimpangan(Rp)} \times 100\%}{\text{Anggaran}}$ <p>2. Anggaran:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anggaran > Realisasi maka unfavorable - Anggaran < Realisasi maka favorable 	Rasio

3.2.3 Jenis dan Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, metode pengumpulan data yang diambil oleh penulis adalah data primer dan data sekunder. Pengertian data primer menurut Umi Narimawati (2008;98) dalam bukunya “Metodologi Penelitian Kualitatif dan Kuantitatif: Teori dan Aplikasi” bahwa:

“Data primer ialah data yang berasal dari sumber asli atau pertama. Data ini tidak tersedia dalam bentuk terkompilasi ataupun dalam bentuk file-file. Data ini harus dicari melalui narasumber atau dalam istilah teknisnya responden, yaitu orang yang kita jadikan objek penelitian atau orang yang kita jadikan sebagai sarana mendapatkan informasi ataupun data”.

Pengertian data sekunder menurut Umi Narimawati (2008;94) bahwa :

“Data sekunder merupakan data yang sudah tersedia sehingga kita tinggal mencari dan mengumpulkan data”.

Berdasarkan sumber data yang diteliti, maka sumber pengumpulan data yang penulis gunakan adalah:

1. Studi Lapangan (*Field Research*)
Studi lapangan merupakan pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mendatangi langsung ke tempat objek penelitian, terdiri dari :
 - a. Wawancara
Yaitu cara pengumpulan data dengan mengadakan tanya jawab langsung kepada objek yang diteliti atau kepada perantara yang mengetahui persoalan dari objek yang sedang diteliti (Iqbal Hasan, 2002:17). Dalam penelitian ini, penyusun melakukan wawancara dengan staf bagian kredit pada Koperasi pegawai RSUD Soreang.
 - b. Pengamatan
Yaitu cara pengumpulan data dengan terjun dan melihat langsung kelapangan (laboratorium) terhadap objek yang diteliti (populasi), (Iqbal Hasan, 2002:17). Penulis melakukan pengamatan langsung atau melakukan observasi ke bagian kredit Koperasi pegawai RSUD Soreang.
2. Studi Dokumentasi (*Collecting Document*)
Studi dokumentasi yaitu pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mengumpulkan dokumen yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.
3. Studi Pustaka
Merupakan penelitian yang dilakukan dengan cara membaca dan mempelajari buku, penelitian lain dan laporan yang diduplikasikan yang mempunyai hubungan erat dengan objek penelitian yang dianalisis untuk memperoleh data sekunder.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Hasil Penelitian

4.1.4 Aspek Perusahaan

Karakteristik Koperasi Pegawai RSUD Soreang meliputi bidang usaha yang dilakukan terdiri dari :

1. Unit Usaha Simpan Pinjam
2. Unit Usaha Warung Telekomunikasi
3. Unit Usaha Apotek
4. Unit Usaha Penyalur Obat & Alat Kesehatan
5. Unit Usaha Perumahan
6. Unit Usaha Penyalur Barang Non Medis
7. Unit Usaha Tambahan :
 - Penyediaan Kacamata
 - Kerjasama dengan suplier barang memasarkan produknya disekitar koperasi.

1) Unit Usaha Simpan Pinjam

Unit usaha simpan pinjam bergerak di bidang simpanan dan pinjaman. Pada unit ini, para anggota koperasi dapat menyimpan uangnya (menabung) dan dapat melakukan pinjaman atau permohonan kredit. Pelayanan yang diberikan pada unit usaha simpan pinjam meliputi kegiatan menabung, kegiatan konsultasi kredit, pendaftaran calon peminjam, mengabulkan, menanggihkan dan atau menolak permohonan kredit yang pelaksanaannya sesuai dengan jadwal.

Unit usaha simpan pinjam tahun 2009 telah memberikan pelayanan kepada 38.174 orang dengan rincian 19.764 orang penyimpan dengan nilai simpanan sebesar Rp 3.499.144.067 kepada 2.304 orang anggota peminjam dengan nilai pinjaman Rp 24.258.247.000 dan kepada 16.106 orang yang membayar angsuran dengan nilai angsuran sebesar Rp 20.639.730.908.

2) Unit Usaha Wartel

Unit usaha wartel merupakan unit usaha yang pengelolaannya cukup lama. Wartel mulai dioperasikan sejak bulan Agustus 1990 terletak di dekat Bagian Emergency dengan investasi sebesar Rp 40.000.000 untuk membangun gedung baru dan peralatan.

Peralatan wartel Koperasi Pegawai RSUD Soreang tahun 2009 adalah sebagai berikut :

NO	URAIAN	JUMLAH	OPERASIONAL	KEADAAN
1.	Telepon sentral	1 buah	Di KBU-kan	Baik
2.	KBU Swalayan	5 buah	3 buah	Non aktif

Umur peralatan wartel pada tahun 2009 sebagian besar sudah mencapai umur teknis, namun demikian karena usaha di bidang Warung Telekomunikasi saat ini kurang begitu menggembirakan, maka Koperasi Pegawai RSUD Soreang belum merencanakan untuk mengganti peralatan. Kebijakan ini diputuskan karena dalam waktu dekat Pemerintah akan menurunkan biaya inter-koneksi yang berdampak pada turunya tarif telepon.

Unit usaha wartel koperasi memiliki 2 tempat masing-masing di Poli Klinik dan di depan Gedung Radioterapi atas Izin Prinsip Direktur Utama nomor 0983/D/1.8-32/KR.01.06./III/2002 tanggal 11 Maret 2002. Pada tahun 2008 selain melayani telepon, warung juga menyediakan makanan dan minuman ringan sehingga pendapatan meningkat pada tahun 2009 ini Unit Usaha Wartel Makanan dan Minuman Koperasi dapat memberikan kontribusi SHU / SPA bagi koperasi sebesar Rp 44.000.000.

3) Unit Usaha Apotek dan KSO.

Unit usaha apotek Koperasi Pegawai RSUD Soreang dikelola oleh apoteker pengelola apotek atas dasar Perjanjian Kerja Sama Nomor 106, dimana unit usaha apotek akan menggunakan nama Apotek Koperasi Pegawai RSUD Soreang. Atas dasar kerja sama dimaksud Koperasi Pegawai RSUD Soreang setiap tahunnya akan mendapatkan bagian keuntungan untuk Koperasi Pegawai RSUD Soreang yang pengelolaannya sepenuhnya menjadi kewenangan pengurus koperasi.

Pada tahun 2009 Unit Usaha Apotek Koperasi memberikan kontribusi SHU / SPA bagi koperasi sebesar Rp 100.000.000 . Mulai tahun 2007 KSO Lab & Nuklir yang semula di bawah Apotek ditarik menjadi tanggung jawab langsung koperasi, sehingga KSO Lab & Nuklir untuk tahun 2009 memberikan kontribusi sebesar Rp 40.000.000

4) Unit Pengadaan Alat Kesehatan

Unit usaha pengadaan alat kesehatan (PAK) merupakan unit usaha yang perkembangannya tergantung dari kebijakan pimpinan RSUP Dr. Hasan Sadikin Bandung. Pengembangan unit usaha di bidang rekanan sangat didukung oleh berbagai pihak khususnya Direksi RSHS, akan tetapi koperasi masih banyak keterbatasan sehingga PAK belum berjalan maksimal. Pada tahun 2009 Unit Usaha Pengadaan Alat Kesehatan memberikan kontribusi SHU bagi koperasi sebesar Rp 10.000.000 .

5) Unit Usaha Perumahan

Unit usaha perumahan merupakan unit pengembangan usaha (UPU) dari unit usaha simpan pinjam. UPU perumahan ini terlaksana atas kerja sama dengan PT.Yasa Krida Sarana mulai tanggal 26 Mei 2004. Persediaan kavling per tanggal 26 Mei 2004 sebanyak 47 kavling, per 31 Desember 2008 dengan rincian sebagai berikut :

- Dibangun sebanyak 35 unit, terjual 34 unit, sisa 1 unit tipe 27/60 m.
- 7 kavling tipe 27/60 m.

SHU / SPA dari unit usaha perumahan untuk tahun 2009 sebesar Rp 73.000.000 .

6) Unit Usaha Penyaluran Barang Non Medis

Selama tahun 2009 RSUP Dr. Hasan Sadikin Bandung telah menunjuk KPRI RSHS untuk menyediakan kebutuhan Barang Non Medis. Dalam penunjukkan ini koperasi mendapat keuntungan sebesar Rp 40.000.000 .

7) Unit Usaha Tambahan

- Penyediaan kacamata dengan Bandung Optical, atas kerjasama ini pada tahun 2009 mendapat bagian sebesar Rp 708.000 .
- Bekerjasama dengan Suplier Barang memasarkan produknya disekitar koperasi selama tahun 2009 mendapat kontribusi sebesar Rp 1.200.000 .

4.2 Pembahasan Penelitian

4.2.1. Anggaran Pemberian Kredit

Anggaran pemberian kredit pada Koperasi Pegawai RSUD Soreang setiap tahunnya berbeda tergantung dari besarnya potensi yang harus dipengaruhi oleh anggota koperasi itu sendiri. Besar anggaran setiap tahunnya naik, itu terjadi karena adanya peningkatan dalam hal pembayaran kredit dari anggota koperasi sehingga dapat menetapkan kembali jumlah anggaran yang sesuai dengan kondisi dan keadaan koperasi tersebut.

Untuk lebih jelasnya mengenai anggaran pemberian kredit pada Koperasi Pegawai RSUD Soreang, penulis sajikan dalam bentuk tabel dibawah ini:

Tabel 4.2
Anggaran Pemberian Kredit
Tahun 2004-2009

Tahun	Anggaran	Fluktuasi	
		Rp	%
2004	6.772.668.600	—	—
2005	7.395.715.000	623.046.400	8,42
2006	9.452.305.000	2.056.590.000	27,81
2007	13.202.084.000	3.749.779.000	39,67
2008	25.695.282.000	12.493.198.000	94,63
2009	23.447.796.600	(2.247.485.400)	(8,75)

Sumber : Data yang telah diolah

Dari tabel diatas yaitu hasil penyusunan anggaran pemberian kredit selama 6 tahun dapat dilihat bahwa rata-rata setiap tahunnya anggaran mengalami kenaikan, selanjutnya akan dijelaskan sebagai berikut :

- Pada tahun 2004 anggaran sebesar Rp 6.772.668.600 , sedangkan tahun 2005 Rp 7.395.715.000 , anggaran mengalami kenaikan Rp 623.046.400 atau sebesar 8,42 % dibandingkan tahun sebelumnya.
- Pada tahun 2006 anggaran sebesar Rp 9.452.305.000 , mengalami kenaikan Rp 2.056.590.000 atau sebesar 27,81 %.
- Pada tahun 2007 anggaran sebesar Rp13.202.084.000 , mengalami kenaikan Rp 3.749.779.000 atau sebesar 39,67 %.
- Pada tahun 2008 anggaran sebesar Rp 25.695.282.000 , mengalami kenaikan kembali sebesar Rp 12.493.198.000 atau sebesar 94,63%. Pada tahun ini anggaran mengalami kenaikan yang paling tinggi dibandingkan dengan tahun-tahun sebelumnya.
- Pada tahun 2009 anggaran sebesar Rp 23.447.796.600 , pada tahun ini anggaran mengalami penurunan Rp 2.247.485.400 atau sebesar 8,75 %.

Dari hasil analisis data diatas, dapat dilihat bahwa pada anggaran pemberian kredit pada tahun 2004-2008 mengalami peningkatan, karena dilihat pada hasil pemberian kredit tahun lalu kemudian mendapat tambahan modal dari Puskopdit Jabar serta bekerjasama dengan Bank BNI '46. Tetapi pada tahun 2009, anggaran pemberian kredit menurun karena dilihat dari hasil pemberian kredit yang menurun dari tahun ke tahun sehingga Panitia kredit mengajukan kepada Rapat Anggota untuk menurunkan anggaran pemberian kredit agar dapat dibahas dengan baik untuk penganggaran tahun berikutnya.

4.2.2 Realisasi Pemberian Kredit

Untuk mengetahui realisasi pemberian kredit pada Koperasi Pegawai RSUD Soreang diperoleh dari hasil pemberian kredit kepada anggota koperasi. Pada umumnya realisasi setiap tahun jumlahnya naik karena banyak anggota koperasi yang mengajukan kredit. Realisasi bisa saja turun jika ada situasi atau kondisi berkurangnya pengajuan kredit dilakukan oleh anggota koperasi, sehingga dana yang akan digunakan untuk meyalurkan kredit kepada anggota koperasi menganggur.

Untuk lebih jelasnya mengenai realisasi pemberian kredit pada Koperasi Pegawai RSUD Soreang, penulis sajikan dalam bentuk tabel dibawah ini :

Tabel 4.3
Realisasi Pemberian Kredit
Tahun 2004-2009

Tahun	Realisasi	Fluktuasi	
		Rp	%
2004	6.206.269.600	—	—
2005	7.067.078.900	860.809.300	13,87
2006	9.127.653.000	2.060.574.100	29,16

Tahun	Realisasi	Fluktuasi	
		Rp	%
2007	11.119.823.817	1.992.170.810	21,83
2008	20.349.545.900	9.229.722.090	83
2009	24.258.347.000	3.908.801.100	19,21

Sumber : Data yang telah diolah

Dari tabel diatas yaitu hasil penyusunan realisasi pemberian kredit selama 6 tahun, dapat dilihat bahwa rata-rata setiap tahunnya realisasi mengalami kenaikan, selanjutnya akan dijelaskan sebagai berikut :

- Pada tahun 2004 realisasi Rp 6.206.269.600 , sedangkan tahun 2005 Rp 7.067.078.900, realisasi mengalami kenaikan Rp 860.809.300 atau sebesar 13,87 % dibandingkan tahun sebelumnya.
- Pada tahun 2006 realisasi sebesar Rp9.127.653.000 , mengalami kenaikan Rp 2.060.574.100 atau sebesar 29,16 %.
- Pada tahun 2007 realisasi sebesar Rp 11.119.823.817, mengalami kenaikan Rp 1.992.170.810 atau sebesar 21,83 %.
- Pada tahun 2008 realisasi sebesar Rp 20.349.545.900, mengalami kenaikan kembali sebesar Rp 9.229.722.090 atau sebesar 83 %. Pada tahun ini realisasi mengalami kenaikan yang paling tinggi dibandingkan dengan tahun-tahun sebelumnya.
- Pada tahun 2009 realisasi sebesar Rp 24.258.347.000, pada tahun ini realisasi mengalami kenaikan Rp 3.908.801.100 atau sebesar 19,21 %.

Dari hasil analisis data diatas, dapat dilihat bahwa realisasi pemberian pada tahun 2004-2009 mengalami peningkatan, karena selain bertambahnya yang mendaftar menjadi anggota koperasi, meningkat juga yang mengajukan kredit ke koperasi dari tahun ke tahun.

4.2.3 Analisis Variansi antara Anggaran Pemberian Kredit dengan Realisasi Pemberian Kredit

Dalam menganalisis anggaran pemberian kredit dan realisasi pemberian kredit pada tahun 2004-2009, penulis menggunakan perhitungan dengan cara *Single Variance Method*.

Dibawah ini merupakan metode analisa variansi.

Tabel 4.4
Analisis Variansi Pemberian Kredit
Tahun 2004-2009

Tahun	Anggaran Pemberian Kredit	Realisasi Pemberian Kredit	Penyimpangan		Ket
			Rp	%	
2004	6.772.668.600	6.206.269.600	(566.399.000)	(8,36)	Unfavorable
2005	7.395.715.000	7.067.078.900	(328.636.100)	(4,44)	Unfavorable
2006	9.452.305.000	9.127.653.000	(324.652.000)	(3,43)	Unfavorable
2007	13.202.084.000	11.119.823.817	(2.082.260.190)	(15,77)	Unfavorable
2008	25.695.28 2.000	20.349.545. 900	(5.345.736.100)	(20,80)	Unfavorable
2009	23.447.79 6.600	24.258.347. 000	810.550.400	3,46	Favorable

Sumber : Data yang telah diolah

Dari tabel diatas yaitu hasil analisis variansi yang menggunakan *single variance method* selama 6 tahun, dapat dilihat bahwa :

- Pada tahun 2004 anggaran lebih besar dari pada reliasasi, yaitu anggaran pemberian kredit sebesar Rp 6.772.668.600 dan realisasi pemberian kredit sebesar Rp 6.206.269.600 , terjadi penyimpangan Rp 566.399.000 atau sebesar 8,36 % , maka disebut *unfavorable*.
- Pada tahun 2005 anggaran lebih besar dari pada reliasasi, yaitu anggaran pemberian kredit sebesar Rp 7.395.715.000 dan realisasi pemberian kredit sebesar Rp 7.067.078.900, terjadi penyimpangan kembali sebesar Rp 328.636.100 atau 4,44 % , maka disebut *unfavorable*.
- Pada tahun 2006 anggaran lebih besar dari pada reliasasi, yaitu anggaran pemberian kredit sebesar Rp 9.452.305.000 dan realisasi pemberian kredit sebesar Rp 9.127.653.000, terjadi penyimpangan Rp 324.652.000 atau sebesar 3,43 % , biasa disebut *unfavorable*.
- Pada tahun 2007 anggaran lebih besar dari pada reliasasi, yaitu anggaran pemberian kredit sebesar Rp 13.202.084.000 dan realisasi pemberian kredit sebesar Rp 11.119.823.817, terjadi penyimpangan Rp 2.082.260.190 atau sebesar 15,77 % , biasa disebut *unfavorable*.
- Pada tahun 2008 anggaran lebih besar dari pada reliasasi, yaitu anggaran pemberian kredit sebesar Rp 25.695.282.000 dan realisasi pemberian kredit sebesar Rp 20.349.545.900, terjadi penyimpangan Rp 5.345.736.100 atau sebesar 20,80%, maka disebut *unfavorable*. Pada tahun ini terjadi penyimpangan yang paling tinggi daripada tahun-tahun sebelumnya.
- Pada tahun 2009 anggaran lebih kecil dari pada reliasasi, yaitu anggaran pemberian kredit sebesar Rp 23.447.796.600 dan realisasi pemberian kredit sebesar Rp 24.258.347.000, terjadi penyimpangan Rp 810.550.400 atau sebesar 3,46 % , maka disebut *favorable*. Pada tahun ini kinerja yang dihasilkan baik dari pada 5 tahun sebelumnya.

Dari hasil analisis data diatas, dapat dilihat bahwa analisis variansi pemberian kredit pada tahun 2004-2008 terus mengalami *unfavorable*, karena anggaran pemberian kredit pada tahun tersebut lebih besar dari pada realisasi pemberian kredit sehingga

mengakibatkan dana yang disediakan Panitia Kredit untuk penyaluran kredit menganggur. Namun pada tahun 2009, koperasi mengalami peningkatan kinerja atau *favorable* karena anggaran pemberian kredit lebih kecil dari pada realisasi kredit.

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dapat diketahui anggaran, realisasi, dan analisis variansi pemberian kredit sebagai berikut :

1. Anggaran pemberian kredit dari tahun 2004 sampai dengan 2009 mengalami peningkatan. Jika anggaran naik hal ini dikarenakan adanya peningkatan dalam hal pembayaran kredit dari anggota koperasi pada tahun sebelumnya, sehingga dapat menentukan kembali jumlah anggaran yang sesuai dengan kondisi dan keadaan koperasi tersebut.
2. Realisasi pemberian kredit dari tahun 2004 sampai dengan 2009 mengalami kenaikan. Jika realisasi pemberian kredit meningkat karena banyaknya anggota koperasi yang mengajukan kredit. Tetapi realisasi turun jika ada situasi atau kondisi berkurangnya pengajuan kredit yang dilakukan oleh anggota koperasi.
3. Analisis variansi pemberian kredit dari tahun 2004 sampai dengan 2009 banyak mengalami *unfavorable*, karena anggaran pemberian kredit lebih besar dari pada realisasi pemberian kredit, hal ini mengakibatkan dana yang akan digunakan untuk menyalurkan kredit kepada anggota koperasi menganggur.

5.2 Saran

Setelah penulis mengamati, mengulas, dan mengkaji kesimpulan yang telah disampaikan diatas, maka penulis memberikan saran sebagai berikut :

1. Meningkatkan pengetahuan dan keterampilan baik pengurus maupun anggota dalam rangka lebih meningkatkan mutu pelayanan kepada anggota dengan melaksanakan pelatihan mengenai sistem perencanaan anggaran pemberian kredit agar kinerja koperasi menjadi lebih baik.
2. Partisipasi aktif anggota koperasi lebih ditingkatkan, karena tanpa partisipasi aktif anggota, koperasi tidak akan berkembang.
3. Meningkatkan pelayanan dengan cara lebih mempercepat proses pemberian kredit dan meningkatkan pagu / plafon pinjaman bagi anggota yang dianggap berprestasi baik.

DAFTAR PUSTAKA

- I Gusti Ayu Amanda Yulita Asri, I ketut Suwarta (2011) "*Pengaruh Faktor Fundamental Dan Ekonomi Makro Pada Return Saham Perusahaan Consumer Good*" ISSN: 2302-8556E-Jurnal Akuntansi Universitas Udayana.8.3 (2014):353-370.
- Imam Ghozali (2006). *Aplikasi analisis Multivariate dengan program SPSS*. Semarang : Badan Penerbit Universitas Diponegoro
- Iqbal Hasan, 2006, "*Analisis Data Penelitian Dengan Statistik*", Bumi Aksara, Jakarta.
- Irham, Fahmi. 2013. *Rahasia Saham & Obligasi (Strategi Meraih Keuntungan Tak Terbatas dalam Bermain Saham dan Obligasi)*. Bandung: Alfabeta.
- Irham, Fahmi. 2012. *Pengantar Pasar Modal*. Bandung: Penerbit Alfabeta.

- Jogiyanto, HM. (2009). *Analisis dan Desain*. Yogyakarta : Andi OFFSET.
- Kasmir. 2010. *Pengantar Manajemen Keuangan*. Jakarta : Kencana
- Ken Aditya dan Isnurhadi Analisis “*Pengaruh Rasio Lancar, Rasio Perputaran Total Aktiva, Debt to Equity Ratio, Return on Equity, dan Earning per Share Terhadap Return Saham Perusahaan Sektor Infrastruktur, Utilitas, dan Transportasi yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2007-2011*”. Vol.11 No.4 Desember 2013. ISSN 1412-4521
- Mahmud. M. Hanafi. (2003). *Analisis Laporan keuangan*, Penerbit UPP AMK YKPN, Yogyakarta.
- Michael Aldo Carlo (2014) “*Pengaruh Return On Equity, Dividend payout Ratio, Dan Price to Earnings Ratio Pada Return Saham*”. ISSN: 2302-8556 E-Jurnal Akuntansi Universitas Udayana 7.1 (2014):150-164
- Michael J. Cooper, Huseyin Gulen and Michael J. Schill (2008) “*Asset Growth and the Cross-Section of Stock Returns*”. *The Journal Of Finance*•Vol. lxiii, no.4• August 2008.
- Michael Wibowo Sutanto, SE 2007 *Analisis Faktor yang mempengaruhi Return Saham*. Studi kasus di bursa efek Jakarta
- Murti Sumarni, Salamah Wahyuni, 2005, “*Metodologi Penelitian Bisnis*”, Penerbit Andi, Yogyakarta.
- Mohamad Samsul.2006. *Pasar Modal dan Manajemen Portofolio*. Jakarta: Erlangga
- Nazir, Moh. (2009). *Metode Penelitian*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Nazir,M. Metode Penelitian. Jakarta : Ghalia Indonesia, 1998. *Rasio solvabilitas terhadap return saham perusahaan. Jurnal dinamika keuangan dan perbankan . Vol 3. No1*

INVESTASI JANGKA PANJANG PADA PT. ASURANSI JIWA MEGA LIFE BOGOR

Isnari Budiarti
Jamal Rizkia Agung

Universitas Komputer Indonesia

ABSTRAK

Asuransi merupakan salah satu solusi yang dapat di ambil untuk melakukan investasi. PT. Asuransi Jiwa Mega Life Bogor merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang investasi. Produk yang ditawarkan adalah investasi jangka panjang. Memiliki investasi jangka panjang untuk masa depan merupakan harapan semua orang. Dengan memilikinya, orang tidak perlu khawatir akan kekurangan dana jika terjadi sesuatu yang tak terduga.

Penulis melakukan penelitian ini dengan tujuan untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana penyimpanan investasi jangka panjang pada PT. Asuransi Jiwa Mega Life Bogor.

Metode yang digunakan oleh penulis ialah metode deskriptif dalam menyusun laporan Tugas Akhir ini yaitu salah satu metode penelitian yang dilakukan dengan cara mengumpulkan data, mengolah data, serta menganalisa data berdasarkan teori-teori yang ada sehingga akhirnya menghasilkan suatu kesimpulan. Sementara teknik pengumpulan data yang dilakukan adalah dengan menggunakan studi kepustakaan dan studi lapangan yaitu berupa observasi wawancara dan dokumentasi.

Hasil dari penelitian yang dilakukan menunjukkan bahwa terdapat dua proses dari penyimpanan investasi jangka panjang yaitu investasi langsung dan tidak langsung. Investasi langsung adalah investasi yang dilakukan dengan cara membeli aktiva keuangan yang dapat diperjual-belikan di pasar uang, pasar modal contohnya T-bill dan Deposito yang dapat dinegosiasi. Dalam investasi langsung hal yang menjadi objek dalam investasi merupakan sesuatu yang dapat dilihat secara langsung. Sedangkan investasi tidak langsung adalah investasi yang dilakukan dengan cara membeli aktiva keuangan yang tidak dapat diperjual-belikan di pasar uang ataupun pasar modal, ini berbeda dengan investasi langsung yang aktivanya dapat diperjual-belikan. Contoh dari investasi tidak langsung adalah deposito dan tabungan. Investasi langsung memiliki objek investasi berupa sesuatu yang tidak dapat dilihat oleh kasat mata atau sesuatu yang tidak dapat ditebak kapan terjadinya seperti sakit dan meninggal.

Kata Kunci : Penyimpanan Investasi Jangka Panjang

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Masa sekarang ini setiap orang bekerja keras untuk menghasilkan *income* yang kemudian digunakan untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari. *Income* yang didapat kemudian disimpan sebagai tabungan yang dapat digunakan untuk keperluan yang akan terjadi dimasa mendatang. Untuk itu setiap orang seharusnya dapat memanaj keuangannya sendiri, salah satu contoh dengan cara melakukan tindakan menabung, akan tetapi dalam menabung sebaiknya menyediakan beberapa jenis tabungan, disamping tabungan untuk jangka pendek, agar bila ada keperluan mendadak bisa segera di pakai. Juga tabungan jangka

menengah dengan cara mendepositokan uangnya agar dapat dipergunakan pada beberapa tahun mendatang.

Disini penulis akan membahas tentang tabungan jangka panjang atau solusi untuk mempersiapkan dana yang akan diperoleh ketika mencapai usia tidak produktif memasuki masa pensiun (sekitar 55 tahun) dimana karyawan sudah berhenti bekerja dan tidak lagi memperoleh penghasilan. Terkadang hampir sebagian besar orang menghabiskan hidupnya untuk bekerja dari pagi hingga malam hari demi mengumpulkan uang terkadang sampai lupa akan kesehatan dirinya. Alangkah sayangnya ketika uang yang telah dikumpulkan bertahun-tahun habis begitu saja untuk biaya berobat ketika jatuh sakit, dan ketika tidak dapat memproduksi lagi karena sakit maka *income* untuk dirinya juga berakhir sampai disitu. Solusi untuk itu, sebaiknya menginvestasikan uang kita disebuah perusahaan. Yaitu perusahaan asuransi agar dapat bermanfaat ketika kita mengalami hal-hal yang tidak diinginkan seperti kecelakaan dan meninggal dunia. Setiap orang yang bekerja ingin mendapatkan perlindungan dari perusahaan pada tempat dia bekerja, tapi terkadang tidak semua perusahaan bisa melindungi setiap karyawannya. Paradigma itu muncul ketika setiap orang bekerja setiap waktu untuk mendapatkan hasil yang diinginkan, Asuransi adalah transaksi pertanggung jawaban yang melibatkan dua pihak tertanggung dan penanggung, dimana penanggung menjamin pihak tertanggung, bahwa ia akan mendapatkan penggantian terhadap suatu kerugian yang mungkin akan dideritanya, sebagai akibat dari suatu peristiwa yang semula belum tentu akan terjadi (yang belum dapat di tentukan saat / kapan terjadinya).

Mega Life merupakan salah satu perusahaan yang bergerak dalam bidang asuransi khususnya asuransi jiwa. Di lembaga ini para nasabah dapat menginvestasikan uangnya sebagai investasi jangka panjang. Hampir sebagian nasabah masih merasa bingung bagaimana dan untuk apa mereka harus menginvestasikan uangnya dan bahkan tidak sedikit pula yang ragu untuk menginvestasikan uangnya karena takut tertipu, padahal investasi sangatlah penting untuk kebutuhan pendidikan anak di masa mendatang ataupun kebutuhan-kebutuhan lainnya yang bersifat mendadak.

PT. Asuransi Jiwa Mega Life Bogor memadukan antara asuransi (perlindungan) dengan investasi, yang memastikan nasabah terlindungi dengan asuransi dan memiliki investasi yang terus meningkat. Dengan menginvestasikan uangnya para nasabah tidak perlu khawatir lagi akan kekurangan dana jika terjadi hal-hal yang tidak diinginkan. Investasi merupakan hal penting yang harus dipikirkan agar kita dapat hidup nyaman di masa mendatang.

1.2 Rumusan Masalah dan Identifikasi Masalah

1.2.1 Rumusan Masalah

Setelah melihat secara umum gambaran persoalan diatas maka penulis merumuskan masalah-masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana prosedur penyimpanan investasi jangka panjang di PT. Asuransi Jiwa Mega Life Bogor.
2. Bagaimana hambatan yang dihadapi dan upaya yang sudah dilakukan di penyimpanan investasi jangka panjang pada PT. Asuransi Jiwa Mega Life Bogor.
3. Bagaimana penyimpanan investasi jangka panjang di PT. Asuransi Jiwa Mega Life Bogor.

1.2.2 Identifikasi Masalah

Dalam identifikasi masalah ini, penulis telah mengidentifikasi masalah yang ada pada PT. Asuransi Jiwa Mega Life Bogor dalam Penyimpanan Investasi Jangka Panjang:

1. Penarikan partial withdrawal (sebagian) tidak tetap pada Asuransi Jiwa Mega Life.
2. Kesulitan orang untuk menginvestasikan uangnya Pada Asuransi Jiwa Mega Life.
3. Sering terjadinya keraguan dari nasabah untuk menabung jangka panjang di Asuransi Mega Life.

1.3 Maksud dan Tujuan Penelitian

Maksud dari penulis melakukan penelitian ini adalah untuk mencari, mengumpulkan data - data dan mendapatkan informasi mengenai Penyimpanan Infestasi Jangka Panjang di PT. asuransi Jiwa Mega Life.

Adapun tujuan penelitian penulis adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui prosedur penyimpanan investasi jangka panjang di PT. Asuransi Jiwa Mega Life Bogor.
2. Untuk mengetahui hambatan yang dihadapi dan upaya yang sudah dilakukan di penyimpanan investasi jangka panjang pada PT. Asuransi Jiwa Mega Life Bogor.
3. Untuk mengetahui penyimpanan investasi jangka panjang di PT. Asuransi Jiwa Mega Life Bogor.

KAJIAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN

2.1 Kajian Pustaka

2.1.1 Pengertian Jasa

Jasa merupakan suatu kegiatan yang memiliki beberapa unsur ketidak berwujudan yang berhubungan dengannya yang melibatkan beberapa interaksi dengan nasabah dan dengan properti dalam kepemilikannya, dan tidak menghasilkan transfer kepemilikan. Perubahan kondisi mungkin saja terjadi dan produksi jasa bisa saja berhubungan atau bisa pula tidak berkaitan dengan produk fisik.sehubungan dengan peranan *Contact Personal* yang sangat penting dalam menentukan kualitas pelayanan unggul yakni suatu sikap atau cara karyawan dalam melayani dengan memuaskan.

Menurut Staton yang dikutip oleh Nirwana (2004:4) menyatakan bahwa:

“ Jasa adalah kegiatan yang dapat di identifikasikan secara tersendiri dan pada prinsipnya tidak dapat diraba secara fisik (intangible), tetapi dapat dipergunakan untuk pemenuhan. Keberadaan jasa juga tidak bergantung pada keadaan benda fisik lainnya, dengan demikian jasa dapat berdiri sendiri”.

Sedangkan menurut Philip Kotler (2002:486) menyatakan bahwa: “ Jasa adalah setiap tindakan atau kegiatan yang dapat ditawarkan oleh suatu pihak kepada pihak lain, yang dasarnya tidak berwujud dan tidak mengakibatkan kepemilikan apapun, prduksi dapat dikaitkan atau tidak dapat dikaitkan dengan suatu produk”

2.1.2 Pengertian Asuransi Jiwa

Dalam KUH Dagang (Kitab Undang-Undang Hukum Dagang) yang mengatur tentang asuransi jiwa, pengaturannya sangat singkat sekali dan hanya terdiri dari tujuh (7) pasal yaitu Pasal 302 sampai dengan Pasal 308.

Pasal 302 KUH Dagang sebagai dasar asuransi jiwa, yang menyatakan bahwa: “Jika seseorang dapat guna keperluan seseorang yang berkepentingan, dipertanggungkan, baik untuk selama hidupnya jiwa itu, baik untuk suatu waktu yang ditetapkan dalam perjanjian”. Pengertian asuransi jiwa tersebut lebih menekankan kepada suatu waktu yang ditentukan dalam asuransi jiwa, sedangkan untuk waktu selama hidupnya tidak ditetapkan dalam perjanjian, Ini berarti undang-undang tidak tegas memberi kemungkinan untuk mengadakan asuransi jiwa itu selama hidupnya bagi yang berkepentingan.

Selain dari definisi atau pengertian formil yang terdapat dalam undang-undang, ada juga pendapat ahli hukum yang memberikan definisi tentang asuransi jiwa:

Menurut Abbas Salim (1998:25) berpendapat bahwa: "Asuransi jiwa adalah asuransi yang bertujuan menanggung orang terhadap kerugian financial tak terduga yang disebabkan karena meninggalnya terlalu cepat atau hidupnya terlalu lama".

Makna asuransi jiwa yang dilihat dari beberapa segi yaitu segi jaminan, segi sosial, segi ekonomi, segi finansial:

- a. Segi jaminan, asuransi jiwa merupakan asuransi dengan manusia sebagai kepentingan *interest* yang diasuransikan berbeda dengan asuransi kerugian, dengan harta benda sebagai kepentingan yang diasuransikan. dengan membayar premi setiap tahun atau selama suatu jangka waktu terbatas, seseorang bertanggung sebagai imbalan dari premi yang dibayarkan kepada penanggung menerima jaminan yaitu:
 1. Pada hari tua bertanggung akan diberikan sejumlah uang sebagai santunan biaya hidup
 2. Bila bertanggung meninggal dunia, akan diberikan sejumlah uang kepada ahli waris bertanggung sebagai santunan biaya hidup
 3. Bila bertanggung mengalami kecelakaan fisik, akan diberikan sejumlah uang santunan biaya hidup bila bertanggung menjadi cacat tetap/biaya pengobatan.
- b. Segi sosial, asuransi dapat diartikan sebagai suatu rencana sosial yang bertujuan memberikan santunan kepada orang yang menderita karena ditimpa musibah, yang santunannya diambil dari kontribusi yang dikumpulkan dari semua pihak yang berpartisipasi dalam rencana sosial itu.
- c. Segi ekonomi, adalah suatu disiplin ilmu tentang usaha manusia mencari kepuasan guna memenuhi kebutuhan kesejahteraan hidup, dengan cara berusaha mencapai hasil maksimal dengan pengorbanan minimal, namun upaya manusia untuk mencari dan memenuhi kebutuhan hidup tidak selalu berhasil karena setiap upaya maupun perbuatan mengandung resiko. Jadi, pada hakekatnya asuransi jiwa merupakan pelimpahan resiko oleh bertanggung kepada penanggung agar kerugian yang diderita oleh bertanggung dijamin oleh penanggung.
- d. Segi finansial, perusahaan asuransi menghimpun dana dari para bertanggung dalam bentuk premi. Dari dana yang terkumpul itu, sebagian untuk dana klaim, dan bagian yang lainnya diinvestasikan dalam bentuk deposito, dalam surat-surat berharga (saham, obligasi) dalam aktiva tetap seperti kantor, dan rumah untuk disewakan sehingga memperoleh penghasilan.

Dari beberapa pengertian tentang asuransi jiwa yang dikemukakan oleh para pakar hukum di atas ada beberapa hal yang sebenarnya harus ada dalam suatu asuransi jiwa. Dimana asuransi jiwa tersebut merupakan perjanjian timbale balik antara penanggung dengan bertanggung yang bertujuan untuk mengatasi resiko atau peristiwa yang dapat merugikannya.

2.1.3 Jenis-jenis Asuransi

Sasaran asuransi jiwa menunjukkan kelas dan jenis asuransi jiwa yang ditawarkan oleh perusahaan-perusahaan asuransi jiwa, yaitu:

1. Sasaran terhadap perorangan (asuransi jiwa biasa/perorangan)

Asuransi jiwa biasa (*ordinary life*) diperuntukan bagi perorangan adalah asuransi jiwa yang umumnya dipasarkan oleh perusahaan-perusahaan asuransi jiwa. Pada umumnya asuransi ini diperuntukan bagi golongan masyarakat menengah ke atas. Pada dasarnya premi dibayarkan oleh pembeli polis setiap tahun atau setiap semester atau setiap triwulan dan boleh juga setiap bulan, atau dibayar sekaligus sebagai premi tunggal bagi mereka yang mempunyai cukup uang.

2. Sasaran terhadap masyarakat (asuransi rakyat)

Asuransi rakyat diperuntukan bagi anggota masyarakat yang berpenghasilan kecil seperti buruh, karyawan rendah, pedagang kecil, pelayan, petani, nelayan, dan sebagainya. Asuransi ini

dibayar preminya dengan frekuensi tinggi (setiap minggu) dan besarnya premi disesuaikan dengan kesanggupan calon tertanggung membayar setiap minggu. Besarnya uang pertanggungan dengan berpedoman kepada besarnya premi setiap minggu dan lamanya pertanggungan apakah seumur hidup atau hingga calon tertanggung mencapai usia tertentu.

3. Sasaran terhadap kumpulan orang / karyawan (asuransi kumpulan kolektif)

Asuransi kumpulan (*Group Insurance*) disebut juga asuransi kolektif dengan ciri-ciri sebagai berikut:

1. Satu polis untuk sekelompok tertanggung, misalnya para karyawan suatu perusahaan diasuransikan dengan menggunakan satu polis yang disebut polis induk (*master policy*).
2. Pemegang polis adalah perusahaan kepada masing-masing karyawan yang diberikan sertifikat tanda bukti peserta asuransi kumpulan.
3. Pada umumnya para peserta tidak perlu melalui pemeriksaan medis.
4. Pembayaran premi asuransi kumpulan biasanya terdiri dari tiga macam yaitu :
 - a. Dibayarsendiri oleh masing-masing peserta berupa kontribusi yang dipungut secara berkala dari setiap peserta.
 - b. Semua premi ditanggung oleh perusahaan.
 - c. Sebagian dibayar oleh perusahaan dan sebagian lagi dibayar oleh para peserta misalnya 50%-50% atau 60%-40%.

4. Sasaran terhadap dunia usaha (asuransi dunia usaha)

Pada umumnya ada 4 macam sasaran pokok dari asuransi jiwa dunia usaha, yaitu :

- a. Asuransi orang penting, tenaga yang memegang peranan penting, seperti direktur utama, para manajer. Apabila meninggal dunia dapat menimbulkan kerugian ekonomis bagi perusahaan berupa pemberian santunan besar kepada keluarga almarhum.
- b. Rencana kesejahteraan karyawan. Dengan menutup asuransi kumpulan, asuransi keselamatan kerja, asuransi kecelakaan, dan asuransi kesehatan bagi karyawan maka semakin sempurnalah peranan dan bantuan perusahaan dalam memberi kesejahteraan bagi karyawan.
- c. Meningkatkan kepercayaan. Asuransi jiwa dapat berperan untuk meningkatkan kepercayaan kepada relasi terhadap perusahaan karena asuransi dapat memberikan jaminan stabilitas posisi finansial perusahaan, yang sekaligus menjadi gambaran yang baik kreditur.
- d. Kelangsungan usaha. Bagi perusahaan yang dimilikinya bersifat *partnership* seperti kongsi, Firma, CV, apabila salah seorang pemiliknya meninggal, maka akan timbul masalah yaitu membayar terus-menerus hak-hak almarhum kepada jandanya, tanpa mengikutsertakannya dalam pimpinan perusahaan. Polis asuransi jiwa dapat menghindarkan keadaan tersebut yaitu dengan memberi santunan kepada janda almarhum sehingga hak-hak dari almarhum tidak perlu terus-menerus dibayar oleh perusahaan.

5. Sasaran terhadap orang-orang yang muda (asuransi orang muda)

Seseorang yang masih muda dan mempunyai penghasilan dapat membeli polis asuransi jiwa atas dirinya dan menunjuk orangtuanya atau adik-adiknya sebagai penerima manfaat.

6. Sasaran terhadap keluarga (asuransi keluarga)

Dengan memiliki polis asuransi jiwa dapat memberikan rasa tenteram terhadap kehidupan ekonomi keluarga, juga menjamin kelangsungan pendidikan anak-anak. Asuransi keluarga mempunyai tiga macam jaminan yaitu jaminan kematian, jaminan hari tua, dan jaminan atas kelangsungan pendidikan anak-anak.

Kemudian apabila ditinjau dari sudut ada atau tidaknya pemeriksaan kesehatan tertanggung ada 2 jenis asuransi jiwa, yaitu:

1. Asuransi Jiwa Medical (dengan pemeriksaan dokter).

Asuransi jiwa medical berarti si tertanggung sebelum menutup perjanjian asuransinya terlebih dahulu harus memeriksakan kesehatannya kepada dokter yang sudah disediakan untuk itu. Disamping itu juga harus dilengkapi dengan surat keterangan kesehatan dan Laporan Kesehatan Lengkap (LAKES). Isi laporan ini dapat bermacam-macam tergantung dari besarnya jumlah uang asuransi yang diminta. Hal lainnya diwajibkan juga mengisi dan menandatangani surat permintaan dan formulir-formulir lainnya yang khusus disediakan untuk keperluan itu dan disampaikan kepada pihak penanggung.

Adapun formulir-formulir atau surat-surat yang diperlukan untuk penutupan asuransi dengan pemeriksaan dokter (medical) ini adalah :

a. Surat Permintaan (SP)

b. Laporan Kesehatan Lengkap (LAKES)

2. Asuransi Jiwa Non Medical (tanpa pemeriksaan dokter)

Jenis asuransi ini tidak memerlukan pemeriksaan dokter terhadap diri tertanggung sewaktu diadakan penutupan perjanjian asuransi. Untuk asuransi jenis ini keterangan kesehatan calon tertanggung akan dianggap cukup dan sehubungan dengan resiko yang kemungkinan lebih besar dalam asuransi jiwa non medical maka biasanya premi dikenakan suatu tambahan sampai presentase tertentu.

Adanya pemisahan jenis asuransi jiwa diatas yaitu asuransi jiwa medical dan asuransi jiwa non medical ditentukan oleh faktor-faktor umur calon tertanggung dan besarnya jumlah uang asuransi yang diminta.

2.1.4 Polis Asuransi Jiwa

Dalam pasal 255 KUHD disebutkan bahwa : "Suatu pertanggunganan harus dibuat secara tertulis dalam suatu akte yang dinamakan polis".

Ketentuan tersebut di atas memberikan kesan seolah-olah perjanjian asuransi jiwa harus dibuat secara tertulis sebagai syarat mutlak. Padahal polis bukanlah syarat mutlak adanya perjanjian asuransi jiwa, tetapi hanyalah merupakan alat bukti adanya perjanjian.

Hal tersebut dijelaskan dalam Pasal 257 KUHDagang yang menyatakan bahwa: "Perjanjian pertanggunganan diterbitkan seketika setelah ia ditutup, hak-hak dan kewajiban-kewajiban bertimbal balik dari si penanggung dan sitertanggung mulai berlaku semenjak saat itu, bahkan sebelum polisnya ditandatangani".

Dalam hal ini berarti bahwa walaupun tidak ada polis (polis sebelum terbit), perjanjian asuransi jiwa tetap berlaku apabila telah ditutup (telah ada persesuaian kehendak) dan dapat dibuktikan dengan bukti-bukti lain, misalnya dengan kwintansi pembayaran premi. Meskipun untuk sahnya suatu perjanjian asuransi jiwa menurut undang-undang tidak ada keharusan adanya formalitas tertentu (seperti akte tertulis yang disebut polis), namun sangatlah penting adanya akte yang demikian itu. Hal ini dengan mengingat bahwa perjanjian asuransi jiwa adalah berhubungan dengan kepentingan finansial dan perjanjian tersebut bersifat perjanjian kemungkinan. Oleh karena itu undang-undang sendiri hendaknya melindungi penanggung (perusahaan asuransi jiwa), dengan cara bahwa adanya perjanjian asuransi jiwa itu harus

dibuktikan secara tertulis. Sehingga ditetapkan adanya akte yang ditandatangani penanggung yang disebut polis, sebagai bukti adanya perjanjian asuransi jiwa tersebut.

Polis menurut pengertian umum adalah suatu perjanjian yang perlu dibuat bukti tertulis atau suatu perjanjian antara pihak-pihak yang mengadakan perjanjian-perjanjian bukti tertulis untuk perjanjian asuransi. Surat perjanjian ini dibuat dengan itikad baik dari kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian. Di dalam surat perjanjian itu disebutkan dengan tegas dan jelas mengenai hal-hal yang diperjanjikan kedua belah pihak, hak-hak masing-masing pihak, sanksi atas pelanggaran perjanjian dan sebagainya. Kemudian polis dapat juga diartikan surat perjanjian asuransi jiwa yang menguraikan hal-hal yang menjadi dasar dan syarat-syarat asuransi, ditandatangani oleh penanggung dan pemegang polis.

Dari pengertian di atas bahwa polis asuransi merupakan salah satu dari alat bukti telah terjadi perjanjian asuransi. Pada dasarnya pengertian polis asuransi jiwa sama dengan pengertian polis pada umumnya.

Perbedaan polis asuransi jiwa dengan polis asuransi pada umumnya hanya dari isi polis, dimana isi polis asuransi jiwa diatur dalam Pasal 304 KUHDagang dan isi polis pada umumnya diatur dalam Pasal 256 KUHDagang.

Menurut Pasal 304 KUHDagang, polis asuransi jiwa harus memuat hal-hal sebagai berikut:

1. Hari ditutupnya pertanggungan
2. Nama si tertanggung
3. Nama orang yang jiwanya dipertanggungkan
4. Saat mulai dan berakhirnya bahaya bagi si penanggung
5. Jumlah uang untuk mana diadakan pertanggungan
6. Premi pertanggungan tersebut

2.1.5 Pengertian Investasi

Di bidang perekonomian, kata investasi sudah lazim dipergunakan dan sering diartikan sebagai penanaman uang dengan tujuan mencari untung. Dalam kamus Bahasa Indonesia Kontemporer, kata investasi diartikan lebih jelas, yaitu penanaman uang atau modal di suatu proyek atau perusahaan dengan tujuan untuk mencari untung di masa yang akan datang (Salim,1991). Di Indonesia, topik investasi sudah diatur dalam Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK No. 13) Investasi adalah suatu aktiva yang digunakan perusahaan untuk pertumbuhan kekayaan (*accretion of wealth*) melalui distribusi hasil investasi (seperti bunga, royalti, deviden, dan uang sewa), untuk apresiasi nilai investasi atau untuk manfaat lain bagi perusahaan yang berinvestasi seperti manfaat yang diperoleh melalui hubungan perdagangan.

Menurut Prof. Dr. Jogiyanto Investasi (2007;5) menyatakan bahwa: Penundaan konsumsi sekarang untuk digunakan di dalam produksi yang efisien selama periode waktu yang tertentu.

Dilihat dari segi waktu (lamanya), investasi dapat diklasifikasikan menjadi dua golongan, yaitu:

a. Investasi Lancar

Investasi lancar yaitu investasi yang dapat segera dicairkan dan dimaksudkan untuk dimiliki selama setahun atau kurang.

b. Investasi Jangka Panjang

Investasi jangka panjang yaitu investasi selain investasi lancar. Perusahaan melakukan investasi dengan alasan yang berbeda-beda. Bagi beberapa perusahaan, aktivitas investasi merupakan unsur penting dari operasi perusahaan, dan penilaian kinerja perusahaan mungkin sebagian besar, atau seluruhnya bergantung pada hasil yang dilaporkan mengenai aktivitas ini. Beberapa perusahaan melakukan investasi sebagai cara untuk menempatkan kelebihan dana dan beberapa perusahaan lain melakukan perdagangan investasi untuk mempererat hubungan

bisnis atau memperoleh suatu keuntungan perdagangan. Terdapat beberapa jenis investasi yang dapat dibuktikan dengan sertifikat atau dokumen lain yang serupa. Hakikat suatu investasi dapat berupa hutang, selain hutang jangka pendek atau hutang dagang, atau instrumen ekuitas.

Pada umumnya investasi memiliki hak finansial, sebagai berwujud seperti investasi tanah, bangunan, emas, berlian, atau komoditi lain yang dapat dipasarkan. Untuk beberapa jenis investasi, terdapat pasar yang aktif yang dapat membentuk nilai pasar. Untuk jenis investasi tersebut nilai pasar digunakan sebagai indikator penetapan nilai wajar. Sedangkan untuk investasi yang tidak memiliki pasar aktif, cara lain digunakan untuk menentukan nilai wajar.

Atas dasar seluruh uraian di atas maka akhirnya dapat disimpulkan bahwa hakekat investasi jangka panjang adalah:

- 1). Bagian dari aktiva perusahaan,
- 2). Ditanamkan dalam bentuk tertentu,
- 3). Dimaksudkan untuk mencari keuntungan/menambah kekayaan atau untuk tujuan lainnya.
- 4) Dalam waktu lebih dari satu tahun.

2.1.6 Jenis dan Manfaat Investasi

Berdasarkan Fungsinya, usulan infestasi dapat dibedakan menjadi:

- *Mutually exclusive proposal*; merupakan investasi yang memiliki fungsi yang sama. Attau dengan karta lain, terdapat beberapa usulan investasi yang tidak dapat dilaksanakn secara bersama. Hal ini berarti, penerima salah satu investasi yang lainnya ditolak. Misalnya tedapat mesin produksi dengan yang sama dari berbagai merk. Pnerimaan mesin produksi dari suatu merk akan mengakibatkan penolakan terhadap merk-merk lainnya.
- *Independent proposal*; merupakan usulan investasi yang memiliki fungsi yang berbeda, sehingga keseluruhan investasi itu memiliki peluang yang sama untuk diterima

2.1.7 Kandungan Resiko Investasi.

Berdasarkan kandungan resiko, jenis investasi dapat dikategori sebagai berikut:

- Investasi penggantian (*replacement*) ; keputusan investasi penggantian dikarenakan aktiva yang ada nilai sudah tidak efisien lagi, yang dapat disebabkan oleh pemakaian atau terdapat aktiva lainnya yang lebih efisien. Infestasi penggantian lebih didasarkan pada penghematan biaya produksi sehingga keputusannya dapat diprediksi dengan lebih pasti.
- Investasi perluasan (*expansion*) ; dimaksudkan menambah jumlah atau kapasitas investasi yang ada. Penambahan kapasitas produksi karena diyakini adanya permintaan akan produk yang dihasilkan, sehingga unsure kapasitas relatif cukup tinggi, disamping ditunjang oleh pengalaman yang telah dimiliki.
- Investasi pertumbuhan (*growth*) ; adalah investasi yang bertujuan membuat lini produk yang baru atau perluasan pasar. Tingkat pengalaman yang menopang maupun ambisi sehingga unsure ketidak pastian relatif cukup tinggi.

2.1.8 Manfaat Investasi

Manfaat (benefit) suatu investasi dapat dibedakan menjadi tiga, yaitu :

- Manfaat Langsung (*direct benefit*) ; adalah manfaat yang langsung dapat dirasakan atau yang kasat mata, misalnya kenaikan volume produksi, dan penurunan biaya produksi.

- Manfaat tidak Langsung (*indirect benefit*) ;adalah manfaat yang umumnya dirasakan oleh mereka yang tidak memiliki keterkaitan atau keterlibatan langsung dalam pelaksanaan investasi, misalnya pengaruh multiplier (*multiplier effect*) kegiatan investasi yang dapat berupa tumbuhnya industry kecil disekitar lokasi proyek.
- *Intangible benefit* ; manfaat yang tidak kasat mata tetapi dapat dirasakan, misalnya terciptanya lingkungan yang lebih baik.

2.1.9 Tujuan Investasi Jangka Panjang

Suatu perusahaan melakukan investasi jangka panjang tentunya didasarkan pada tujuan tertentu yang kemungkinan berbeda dengan perusahaan lain. Dalam uraian di depan telah disebutkan bahwa salah satu tujuan investasi adalah untuk mencari keuntungan. Secara umum tujuan investasi memang mencari untung, tetapi bagi perusahaan tertentu kemungkinan ada tujuan utama yang lain selain untuk mencari untung.

Dari tulisan para ahli, diperoleh informasi bahwa pada umumnya tujuan investasi adalah sebagai berikut:

- a) Untuk memperoleh pendapatan yang tetap dalam setiap periode, antarlain seperti bunga, royalti, deviden, atau uang sewa dan lain-lainnya.
- b) Untuk membentuk suatu dana khusus, misalnya dana untuk kepentingan ekspansi, kepentingan sosial.
- c) Untuk mengontrol atau mengendalikan perusahaan lain, melalui pemilikan sebagian ekuitas perusahaan tersebut.
- d) Untuk mengurangi persaingan di antara perusahaan-perusahaan yang sejenis.
- e) Untuk mengurangi persaingan di antara perusahaan-perusahaan yangsejenis.
- f) Untuk menjaga hubungan antar perusahaan.

2.1.10 Bentuk-bentuk Investasi Jangka Panjang

Ada banyak pilihan bagi perusahaan untuk menetapkan bentuk investasi jangka panjangnya. Ada perusahaan yang memilih investasi pada tanah atau bangunan (bukan untuk operasi perusahaan) yang disebut dengan investasi properti. Ada juga yang memilih investasi dalam bentuk tabungan atau deposito, atau pilihan investasi yang lain yaitu pembelian saham atau obligasi. Yang di maksud dengan tabungan adalah sebagian pendapatan masyarakat yang tidak dibelanjakan disimpan sebagai cadangan guna berjaga-jaga dalam jangka pendek. Sedangkan yang dimaksud dengan deposito adalah sejenis jasa tabungan yang biasa ditawarkan oleh bank kepada masyarakat. Deposito biasanya memiliki jangka waktu tertentu dimana uang didalamnya tidak boleh ditarik nasabah.

Pada dasarnya semua pilihan investasi mengandung peluang keuntungan di satu sisi dan potensi kerugian atau resiko di sisi lain. Seperti tabungan atau deposito di bank, pada umumnya dapat mendatangkan pendapatan bunga tetap dengan resiko kecil, tetapi sewaktu-waktu mungkin terjadi likuidasi bank yang dapat mengakibatkan hilangnya investasi. Sedang untuk investasi di properti (rumah dan bangunan) menjanjikan keuntungan yang relatif tinggi tetapi juga beresiko tersugur atau terjadi kebakaran.

Investasi jangka panjang dapat dilakukan perusahaan dalam bentuk obligasi atau saham. Apabila diperbandingkan, kedua bentuk investasi tersebut mempunyai kelebihan dan

kekurangan. Investasi jangka panjang dalam obligasi memberikan jaminan yang pasti atas penerimaan bunga selama kurun waktu tertentu. Bila tingkat bunga di pasaran menurun, tingkat bunga obligasi tidak berubah karena tingkat bunganya sudah ditetapkan dalam perjanjian awal. Di lain pihak, investasi jangka panjang dalam saham akan memberikan penghasilan yang lebih tinggi daripada tingkat bunga obligasi, apabila perusahaan mendapat keuntungan yang tinggi dan sebaliknya. Selain itu, investasi dalam saham juga memberikan hak suara sebagai pemilik yang berarti turut menentukan kebijakan perusahaan.

2.2 Kerangka Pemikiran

Dalam melakukan investasi jangka panjang sangatlah penting yang mana dengan kita melakukan investasi oleh karena itu harus sudah disiapkan dana untuk masa yang akan datang. Banyak hal yang positif yang dapat kita ambil dari investasi tersebut seperti untuk membiayai pendidikan anak, perjalanan haji, biaya kesehatan dan lain-lain.

Namun dalam kenyataan yang ada masih banyak sekali orang yang ragu untuk melakukan investasi. Terkadang para nasabah tidak mengetahui secara rinci bagaimana prosedur penyimpanan investasi jangka panjang, hal inilah yang menyebabkan mereka ragu. Di samping itu juga, para nasabah masih takut akan terjadinya hal-hal negatif yang dapat mempengaruhi investasi mereka.

Untuk menghilangkan keraguan-keraguan tersebut para nasabah haruslah mengetahui secara rinci bagaimana prosedur, aturan-aturan dan juga hal-hal positif maupun negatif yang diperoleh dari penyimpanan investasi jangka panjang tersebut sehingga para nasabah menjadi yakin untuk melakukan investasi.

Adapun penjelasan untuk dengan investasi langsung dan investasi tidak langsung menurut PT.Asuransi Jiwa Mega Life Bogor.

1. Investasi Langsung

Investasi langsung adalah investasi yang objeknya merupakan sesuatu yang dapat dilihat secara langsung ataupun kasat mata. Contoh dari investasi langsung adalah pernikahan dan pendidikan anak sekolah.

2. Investasi Tidak Langsung

Investasi tidak langsung adalah investasi yang objeknya merupakan sesuatu yang tidak dapat dilihat secara langsung atau sesuatu yang tidak dapat ditebak kapan terjadinya seperti sakit dan meninggal.

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka dapat dilihat dari kerangka pemikiran berikut ini:

Penyimpanan Investasi Jangka Panjang	
1.	Investasi langsung
2.	Investasi Tidak Langsung (PT. Asuransi Jiwa Mega Life Bogor)

Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran

OBJEK DAN METODE PENELITIAN

3.1 Objek Penelitian

Objek dalam penelitian ini adalah investasi jangka panjang berproteksi. Penulis mengumpulkan data sesuai objek yang akan diteliti. Sedangkan ruang lingkup penelitiannya mencakup tinjauan secara umum dan keseluruhan manajemen penyimpanan investasi.

Dalam melakukan penelitian, penulis datang langsung ke PT. Asuransi Jiwa Mega Life Bogor di PT. Asuransi Jiwa Mega Life khususnya di bagian Financial Advisor.

3.2 Metodologi Penelitian

3.2.1 Unit penelitian

Unit penelitian yang penulis analisis yaitu mengenai prinsip – prinsip dalam penyimpanan investasi jangka panjang.

Penelitian ini dilakukan menggunakan pendekatan ilmu ekonomi, secara khusus menggunakan pendekatan Manajemen Keuangan dan Perbankan. Adapun tujuannya adalah untuk mengetahui pelaksanaan rencana kerja yang dilakukan oleh bagian unit bagian Financial Advisor. Dalam penelitian ini penyimpanan investasi jangka panjang adalah objek utama yang diteliti.

3.2.2 Desain Penelitian

Desain penelitian menurut Mc Millan dalam Ibnu Hadjar (1999:102) adalah rencana dan struktur penyelidikan yang digunakan untuk memperoleh bukti-bukti empiris dalam menjawab pertanyaan penelitian, desain penelitian disebut desain eksperimental. Desain eksperimen dirancang sedemikian rupa guna meningkatkan validitas internal maupun eksternal.

Metode penelitian ini dimaksudkan untuk memperoleh data-data yang terjadi pada saat sekarang dan mengetahui bagaimana penyimpanan investasi jangka panjang pada PT. Asuransi Jiwa Mega Life. Metode yang diperlukan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif, karena masalah yang terjadi cukup aktual dan terjadi pada saat sekarang, sebagaimana yang dikemukakan oleh Winarno Surakhmad (1996:140) tentang ciri-ciri metode deskriptif sebagai berikut:

1. Memusat pada pemecahan masalah-masalah yang ada pada masa sekarang dan masalah-masalah yang aktual.
2. Data yang dikumpulkan mula-mula disusun, dijelaskan dan kemudian di analisis (karena metode ini sering pula di sebut metode analitik).

3.2.3 Operasional Variabel Penelitian

Sesuai dengan judul penelitian yang akan diangkat oleh penulis yaitu “Penyimpanan Investasi Jangka Panjang Pada PT. Asuransi Jiwa Mega Life di Bogor”. Maka terdapat satu variabel dalam penelitian ini yaitu penyimpanan investasi jangka panjang.

Variabel di dalam suatu penelitian merupakan atribut dari sekelompok objek yang diteliti yang mempunyai variasi antara satu dengan lainnya dalam kelompok tersebut.

Menurut Sugiono (2002:20) “ Variabel Penelitian adalah suatu atribut atau sifat atau aspek dari orang maupun objek yang mempunyai variasi tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan ditarik kesimpulan ”.

3.2.4 Sumber dan Teknik Penentuan Data

3.2.4.1 Sumber Data

Adapun sumber data yang digunakan penulis adalah sebagai berikut:

1. Data Primer

Adapun pengertian menurut Soeratno dan Arsyad (2003.), "Data Primer adalah data yang berasal dari sumber yang asli dan dikumpulkan secara khusus untuk menjawab penelitian kita. Adapun data primer yang diperoleh adalah berupa sejarah Asuransi Jiwa Mega Life dan struktur organisasi Asuransi jiwa Mega Life

2. Data Sekunder

Menurut Soeratno dan Arsyad (2003) Data Sekunder adalah data yang diperoleh dari sekumpulan sumber lain, baik dari dalam maupun luar perusahaan. Adapun data sekunder diperoleh dari file-file perusahaan, buku dan internet.

3.2.4.2 Teknik Penentuan Data

3.2.4.2.1 Populasi

Populasi merupakan wilayah generalisasi yang terdiri atas; obyek/subyek yang mempunyai kuantitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.

Berdasarkan penelitian tersebut maka yang menjadi populasi dalam penelitian ini adalah Penyimpanan investasi jangka panjang pada PT. Asuransi Jiwa Mega Life.

3.2.4.2.2 Sampel

Sampel adalah sebagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut. Apabila populasi besar, dan peneliti tidak mungkin mempelajari semua yang ada populasi, hal ini dikarenakan adanya keterbatasan dana, tenaga dan waktu, maka peneliti dapat menggunakan sampel yang diambil dari populasi tersebut. Apa yang dipelajari dari sampel itu, kesimpulannya akan diberlakukan untuk populasi. Oleh karena itu sampel yang akan diambil dari populasi harus betul-betul representatif (dapat mewakili). Adapun yang menjadi sampel adalah berupa data-data nasabah investasi jangka panjang yang berada di asuransi jiwa mega life.

3.2.5 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dipergunakan penulis adalah sebagai berikut:

Jenis data yang dibutuhkan dalam penelitian adalah data primer dan sekunder. Data primer yaitu merupakan data yang diperoleh langsung dari lapangan melalui studi lapangan yaitu dengan mengadakan penelitian di instansi yang menjadi objek dalam penelitian, sedangkan data sekunder adalah merupakan data yang sudah tersedia sehingga kita tinggal mencari dan mengumpulkan. Dalam penelitian ini data primer meliputi informasi mengenai penyimpanan investasi jangka panjang. Teknik pengumpulan data yang digunakan oleh penulis adalah:

1. Studi Pustaka

Studi pustaka yaitu suatu metode pengumpulan dengan cara membaca dan mempelajari atau merangkai buku-buku peraturan perundang-undangan dan sumber kepustakaan lainnya yang berhubungan dengan obyek penelitian.

Metode ini digunakan untuk mengumpulkan data sekunder, yang dilakukan dilakukan dengan cara mempelajari buku-buku dan literatur-literatur serta karangan ilmiah yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

2. Studi Lapangan

Studi lapangan yaitu metode pengumpulan data dengan cara terjun langsung kedalam obyek penelitian. Adapun studi lapangan yang dilakukan peneliti adalah sebagai berikut :

a. Observasi

Observasi yaitu mengamati gejala secara sistematis dan penuh perhatian guna memahami dan memperoleh mengenai gejala itu (yang bentuknya berupa perilaku).

Ada dua hal yang berperan dalam observasi yaitu proses pengamatan dan perhatian:

1. Pengamatan

Ada beberapa faktor yang mempengaruhi persepsi, yaitu:

- a. Cara berpikir yang berbeda menghasilkan persepsi yang berbeda
- b. Persepsi dipengaruhi oleh pengalaman
- c. Faktor situasional
- d. Faktor motivasional

2. Atensi / Perhatian

Observasi dilakukan selain pengamatan juga harus mempunyai perhatian yang bagus. Faktor yang mempengaruhi perhatian, yaitu harus bisa melakukan seleksi memilih.

b. Wawancara

Yaitu percakapan dengan maksud-maksud tertentu. Pada metode ini peneliti dan responden berhadapan langsung (*face to face*) untuk mendapatkan informasi secara lisan dengan tujuan mendapatkan data yang dapat menjelaskan permasalahan penelitian.

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah kegiatan mencari data mengenai hal-hal atau variabel yang berupa catatan rapat, agenda, dan lain sebagainya yang diperlukan dalam kegiatan penelitian.

3.2.6 Rancangan Analisis

Penelitian ini dilakukan pada PT. Asuransi Jiwa Mega Life dimana data yang diteliti adalah proses penyimpanan investasi jangka panjang. Penulis dalam menyusun tugas akhir ini menggunakan analisis deskriptif, data tersebut diperoleh dan dianalisis dengan dasar teori yang ada, sehingga memberikan suatu gambaran yang cukup jelas. Selanjutnya diteliti kemudian diambil suatu kesimpulan dari hasil analisis tersebut, dan atas kesimpulan tersebut dianjurkan saran untuk perbaikan yang diharapkan menjadi bahan dan pertimbangan bagi Pt Asuransi Jiwa Mega Life.

Adapun untuk keperluan analisis penulis menetapkan langkah sebagai berikut:

1. Melakukan prosedur penyimpanan investasi jangka panjang.
2. Selanjutnya penulis mengambil kesimpulan dari yang telah di analisis tersebut, sehingga dapat diambil suatu saran untuk perbaikan yang diharapkan menjadi bahan pertimbangan bagi PT. Asuransi Jiwa Mega Life.

DISKUSI DAN HASIL PENELITIAN

4.1 Hasil Penelitian

4.1.1 Prosedur Penyimpanan Investasi Jangka Panjang di PT. Asuransi Jiwa Mega Life di Bogor

Langkah-langkah prosedur penyimpanan investasi jangka panjang pada PT. Asuransi Jiwa Mega Life.

1. **Prospecting**

Yaitu suatu kegiatan untuk mencari, menyeleksi dan mendapatkan calon pembeli asuransi jiwa. Hal ini dilakukan terus menerus agar bisnis dapat berjalan lancar. Ini merupakan suatu hal yang amat penting karena hampir 75% agen gagal dalam tahapan ini.

Prospecting memiliki 5 ciri:

- a. Kebutuhan
- b. Kasih sayang
- c. Kesehatan
- d. Kemampuan keuangan
- e. Komunikasi

2. **Pendekatan**

Dalam melakukan pendekatan dapat dilakukan melalui 3 media yaitu:

- a. Surat
- b. *Canvassing*
- c. Telepon

Hal-hal yang harus diperhatikan dalam membuat janji dengan nasabah:

1. Menghemat waktu
2. Menghemat biaya
3. Terencana
4. Memberikan rasa percaya diri
5. Sopan
6. Membangun prestise/gengsi
7. Relatif dapat lebih mudah diterima
8. Prospek siap untuk mendengarkan.

3. **Pembukaan (Ice Breaking)**

Dalam tahapan ini pihak asuransi menjelaskan secara detail mengenai asuransi yang ditawarkan kepada nasabah.

4. **Fact Findding & need Analipsis**

Dalam tahap ini, pihak asuransi mengajukan pertanyaan seputar keluarga nasabah seperti mengenai anak, pendidikan dan lain-lain serta memberikan gambaran mengenai perekonomian yang ada.

Sehingga pihak asuransi mencoba memberikan solusi kepada nasabah dan dengan harapan nasabah tertarik pada produk yang ditawarkan oleh asuransi.

5. **Presentasi**

Presentasi adalah suatu usaha yang dilakukan untuk memberikan penjelasan secara lebih rinci mengenai produk yang ditawarkan. Hal-hal yang harus diperhatikan dalam melakukan presentasi:

1. Bahasa yang sederhana
2. Gunakan nama Pelanggan
3. Antusias
4. Lakukan kontak mata
5. Minta umpan balik
6. Bersikap positif (empati)

6. **Try Closing**

Setelah melakukan presentasi, tahap selanjutnya adalah *Try Closing*. Pada tahap ini pihak asuransi menanyakan apakah hal-hal seputar produk asuransi yang telah dijelaskan sudah dipahami secara jelas oleh nasabah. Kemudian pihak asuransi menanyakan apakah nasabah berminat dengan produk yang ditawarkan atau tidak, jika berminat maka transaksi bisa diteruskan.

7. **Handling Objection**

Menangani keberatan - keberatan yang muncul dan berasal dari presentasi penjualan yang dilakukan.

Ada 4 kategori objection:

- a. *No Money*
- b. *No Need*
- c. *No Hurry*
- d. *No Trust*

Ada 5 tahapan untuk menangani keberatan:

- a. Mendengarkan nasabah
- b. Meringkas dan mengungkapkan kembali apa yang telah dikatakan oleh nasabah
- c. Menunggu tanggapan
- d. Menjelaskan dan menggolongkan tanggapan
- e. Mengurus tanggapan dengan langsung, jujur dan menyeluruh, kemudian melanjutkan presentasi.

Berdasarkan hasil analisis maka penyimpanan investasi jangka panjang di PT Asuransi Jiwa Mega Life Bogor sudah memenuhi kriteria yang ada diantaranya *prospecting*, pendekatan, pembukaan (*ice breaking*), *fact finding & need analysis*, presentasi, *try closing*, *handling objection* akan tetapi masih terjadi ketidak pahaman dari pihak nasabah mengenai penyimpanan investasi jangka panjang tersebut sehingga menimbulkan keraguan dari para nasabah.

4.1.2 **Hambatan dan Upaya Investasi Jangka Panjang Pada PT. Asuransi Jiwa Mega Life Bogor**

Dari hasil penelitian penulis dapat dijelaskan bahwa hambatan yang sering terjadi dalam penyimpanan investasi jangka panjang pada PT. Asuransi Jiwa Mega Life Bogor adalah :

1. Keraguan yang muncul dari para nasabah ketika akan melakukan investasi. Hal ini dikarenakan nasabah kurang memahami akan investasi itu sendiri, nasabah tidak mengetahui secara rinci bagaimana prosedur penyimpanan investasi jangka panjang.
2. Nasabah masih merasa takut akan terjadinya hal-hal negatif yang dapat mempengaruhi investasi mereka.

3. Nasabah sering ingin mengambil uangnya tidak sesuai dengan waktu yang telah ditetapkan.

Berdasarkan hambatan yang sering terjadi dalam investasi jangka panjang, maka upaya yang di lakukan untuk mengatasi hal tersebut adalah dengan cara menjelaskan secara rinci kepada nasabah bagaimana prosedur, aturan-aturan dan juga hal-hal positif maupun negatif yang akan diperoleh dari penyimpanan investasi jangka panjang pada PT. Asuransi Jiwa Mega Life Bogor tersebut sehingga para nasabah menjadi yakin untuk melakukan investasi dan untuk ke depannya tidak terjadi kesalah pahaman antara nasabah dan pihak asuransi.

4.1.3 Penyimpanan Investasi Jangka Panjang pada PT. Asuransi Jiwa Mega Life Bogor

Berdasarkan hasil analisis penulis bahwa penyimpanan investasi jangka panjang pada PT. Asuransi Jiwa Mega Life Bogor terdapat dua tipe yaitu investasi langsung dan investasi tidak langsung, ini sama halnya dengan pendapat Jogiyanto (2007:7).

1. Investasi Langsung

Investasi langsung dapat dilakukan dengan membeli aktiva keuangan yang dapat diperjualbelikan di pasar uang (*money market*), atau pasar turunan (*derivative market*). Investasi langsung juga dapat dilakukan dengan membeli aktiva keuangan yang tidak dapat diperjual-belikan. Aktiva keuangan yang tidak dapat diperjual-belikan biasanya diperoleh dari bank komersial. Aktiva-aktiva ini dapat berupa tabungan di bank atau sertifikat deposito.

Aktiva yang dapat diperjual-belikan di pasar uang (*money market*) berupa aktiva yang mempunyai resiko gagal kecil, jatuh temponya pendek dengan tingkat cair yang tinggi. Contoh aktiva ini dapat berupa *Treasury-bill* (T-bill) yang banyak digunakan di penelitian keuangan sebagai proksi return bebas resiko (*risk-free rate of return*). Contoh yang lain adalah sertifikat deposito yang dapat dinegosiasi. Istilah negosisasiberarti dapat dijual kembali.

Tidak seperti halnya pasar uang yang bersifat jangka pendek, pasar modal sifatnya adalah untuk investasi jangka panjang. Yang diperjual-belikan di pasar modal adalah aktiva keuangan berupa surat-surat berharga pendapatan-tetap (*fixed-income securities*) dan saham-saham (*equity securities*). *Fixed-income securities* dapat berupa *Treasury-bond* (*T-bond*), yaitu seperti *T-bill* tetapi dengan jatuh tempo jangka-panjang berkisar 10 sampai 30 tahun, surat-surat berharga agen federal (*federal agency securities*), *municipal bond* (surat berharga yang dikeluarkan oleh pemerintah kota, airport), *corporate bond* (dikeluarkan oleh perusahaan-perusahaan) dan *convertible bond* (bond yang dapat dikonversikan ke saham). Aktiva yang dapat diperjual-belikan di equity market adalah *preferred stock* dan *common stock*.

Opsi (*option*) dan *futures contract* merupakan surat-surat berharga yang diperdagangkan di pasar turunan (*derivative market*). Disebut dengan surat-surat berharga turunan (*derivative*) karena nilainya merupakan jabaran dari surat berharga lain yang terkait. Contoh dari opsi misalnya adalah *warrant*. *Waran* adalah suatu hak yang diberikan kepada pemegangnya untuk membeli saham dari perusahaan bersangkutan dengan harga yang tertentu dalam kurun waktu yang sudah ditentukan. Nilai dari *waran* merupakan jabaran (turunan) dari harga saham yang terkait. Contoh opsi yang lain adalah *put and call options*. *Put (call) option* member hak kepada pemegangnya untuk menjual (membeli) sejumlah perusahaan lain dalam kurun waktu tertentu dengan harga yang sudah ditetapkan. *Futures contract* merupakan persetujuan untuk menyediakan aktiva di masa mendatang (*futures*) dengan harga pasar yang sudah ditentukan di muka. Aktiva yang diperdagangkan umumnya adalah komoditi hasil bumi.

Macam-macam investasi langsung dapat disarikan sebagai berikut:

1. Investasi langsung yang tidak dapat diperjual-belikan adalah Tabungan dan Deposito.
2. Investasi langsung dapat diperjual-belikan adalah:
 - a) Investasi langsung di pasar uang misalnya T-bill dan Deposito yang dapat dinegosiasi.
 - b) Investasi langsung di pasar modal.
 1. Surat-surat berharga pendapatan tetap (*fixed-income securities*) misalnya *T-bond, Federal agency securities, Municipal bond, Convertible bond*.
 2. Saham-saham (*equity securities*) misalnya saham-saham preferen (*preferred stock*) dan saham biasa (*common stock*).
 - c) Investasi langsung di pasar turunan.
 1. Opsi
 - Waran (*warrant*).
 - Opsi put (*put option*).
 - Opsi call (*call option*).
 2. *Futures Contract*.

2. Investasi Tidak Langsung

Investasi tidak langsung dilakukan dengan membeli surat-surat berharga dari perusahaan investasi. perusahaan investasi adalah perusahaan yang menyediakan jasa keuangan dengan cara menjual sahamnya ke public dan menggunakan dan yang diperoleh untuk diinvestasikan ke dalam portofolionya. Perusahaan investasi dapat diklasifikasikan sebagai unit investment trust, closed-end investment companies dan open-end investment companies.

Unit investment trust merupakan trust yang menerbitkan portofolio yang dibentuk dari surat-surat berharga berpenghasilan tetap (misalnya bond) dan ditangani oleh orang kepercayaan yang independen. Sertifikat portofolio ini dijual kepada investor sebesar nilai bersih total aktiva yang tergabung di dalam portofolio ini dijual kepada investor sebesar nilai bersih total aktiva yang tergabung di dalam portofolio ditambah dengan komisi. Investor dapat menjual balik sertifikat ini kepada trust sebesar nilai bersih sertifikat tersebut (net asset value atau NAV). Bersama NAV peersertifikat adalah total nilai pasae dari sekuritas-sekuritas yang tergabung di portofolio dikurangi dengan biaya-biaya yang terjadi dan dibagi dengan jumlah sertifikat yang diedarkan.

Closed-end investment companies merupakan perusahaan investasi yang hanya menjual sahamnya pada saat penawaran perdana (*initial public offering*) saja dan selanjutnya tidak menawarkan lagi tambahan lembar saham. Lembar saham yang sudah beredar dari penawaran perdana diperdagangkan di pasar sekunder (stock exchange) dengan harga pasar yang terjadi di pasar bursa.

Open-end investment companies dikenal dengan nama perusahaan reksa dana (*mutual funds*). Perusahaan investasi ini masih menjual saham baru kepada investor setelah pejualan saham perdananya. Juga pemegang saham dapat menjual kembali perusahaannya ke perusahaan reksa dana bersangkutan.

Hasil analisis penulis dari investasi langsung maupun tidak langsung adalah keduanya memiliki perbedaan yaitu dimana investasi langsung merupakan investasi yang dilakukan dengan cara membeli aktiva keuangan yang dapat diperjual-belikan di pasar uang, pasar modal contohnya T-bill dan Deposito yang dapat dinegosiasi. Dalam investasi langsung hal yang

menjadi objek dalam infestasi merupakan sesuatu yang dapat dilihat secara langsung. Sedangkan investasi tidak langsung merupakan investasi yang dilakukan dengan cara membeli aktiva keuangan yang tidak dapat diperjual-belikan di pasar uang ataupun pasar modal, ini berbeda dengan investasi langsung yang aktivanya dapat diperjual-belikan. Contoh dari investasi tidak langsung adalah deposito dan tabungan. Investasi tidak langsung memiliki objek investasi berupa sesuatu yang tidak dapat dilihat oleh kasat mata atau sesuatu yang tidak dapat ditebak kapan terjadinya seperti sakit dan meninggal.

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Dari hasil penelitian yang telah dilakukan oleh penulis, maka penulis dapat menyimpulkan beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Prosedur penyimpanan investasi jangka panjang di PT Asuransi Jiwa Mega Life Bogor sudah memenuhi kriteria yang ada diantaranya *prospecting*, pendekatan, pembukaan (*ice breaking*), *fact finding & need analysis*, presentasi, *try closing*, *handling objection* akan tetapi masih terjadi ketidak pahaman dari pihak nasabah mengenai penyimpanan investasi jangka panjang tersebut sehingga menimbulkan keraguan dari para nasabah.
2. Hambatan yang sering terjadi dalam penyimpanan investasi jangka panjang pada PT. Asuransi Jiwa Mega Life Bogor adalah keraguan yang muncul dari para nasabah ketika akan melakukan investasi. Hal ini dikarenakan nasabah kurang memahami akan investasi itu sendiri, nasabah tidak mengetahui secara rinci bagaimana prosedur penyimpanan investasi jangka panjang. Di samping itu juga, nasabah masih merasa takut akan terjadinya hal-hal negatif yang dapat mempengaruhi investasi mereka. Berdasarkan hambatan yang sering terjadi dalam investasi jangka panjang, maka upaya yang dilakukan untuk mengatasi hal tersebut adalah dengan cara menjelaskan secara rinci kepada nasabah bagaimana prosedur, aturan-aturan dan juga hal-hal positif maupun negatif yang akan diperoleh dari penyimpanan investasi jangka panjang pada PT. Asuransi Jiwa Mega Life Bogor tersebut sehingga para nasabah menjadi yakin untuk melakukan investasi dan untuk ke depannya tidak terjadi kesalahpahaman antara nasabah dan pihak asuransi.
3. Hasil analisis penulis dari investasi langsung maupun tidak langsung adalah:
 - a) Investasi langsung merupakan investasi yang dilakukan dengan cara membeli aktiva keuangan yang dapat diperjual-belikan di pasar uang, pasar modal contohnya T-bill dan Deposito yang dapat dinegosiasi. Dalam investasi langsung hal yang menjadi objek dalam investasi merupakan sesuatu yang dapat dilihat secara langsung. Contoh investasi langsung adalah pernikahan dan pendidikan anak sekolah.
 - b) Investasi tidak langsung merupakan investasi yang dilakukan dengan cara membeli aktiva keuangan yang tidak dapat diperjual-belikan di pasar uang ataupun pasar modal, ini berbeda dengan investasi langsung yang aktivanya dapat diperjual-belikan. Contoh dari investasi tidak langsung adalah deposito dan tabungan. Investasi tidak langsung memiliki objek investasi berupa sesuatu yang tidak dapat dilihat oleh kasat mata atau sesuatu yang tidak dapat ditebak kapan terjadinya seperti sakit dan meninggal.

5.2 Saran

Adapun saran-saran yang diberikan oleh penulis dari hasil penelitian yang telah dilakukan adalah sebagai berikut:

1. PT. Asuransi Jiwa Mega Life Bogor harus lebih mempromosikan produk asuransi penyimpanan investasi jangka panjang yang ditawarkan dengan menggunakan kriteria-

kriteria yang sesuai diantaranya *prospecting*, pendekatan, pembukaan (*ice breaking*), *fact finding & need analysis*, presentasi, *try closing*, *handling objection*.

2. Pihak asuransi jiwa mega life harus memberikan training yang maksimal kepada para pegawainya sehingga nanti dapat memberikan penjelasan yang rinci mengenai investasi jangka panjang kepada para nasabah.
3. PT. Asuransi Jiwa Mega Life Bogor harus lebih mengoptimalkan dan memberikan penjelasan yang rinci kepada nasabah mengenai investasi secara langsung maupun investasi secara tidak langsung yang mana investasi langsung adalah investasi yang dilakukan dengan cara membeli aktiva keuangan yang dapat diperjual-belikan di pasar uang, pasar modal contohnya T-bill dan Deposito yang dapat dinegosiasi. Objek investasi langsung merupakan sesuatu yang dapat dilihat secara langsung seperti pernikahan dan pendidikan anak sekolah sedangkan investasi tidak langsung adalah investasi yang dilakukan dengan cara membeli aktiva keuangan yang tidak dapat diperjual-belikan di pasar uang ataupun pasar modal contohnya deposito dan tabungan. Investasi tidak langsung memiliki objek investasi berupa sesuatu yang tidak dapat dilihat oleh kasat mata atau sesuatu yang tidak dapat ditebak kapan terjadinya seperti sakit dan meninggal.

DAFTAR PUSTAKA

- Bestivano, Wildham. 2013. Pengaruh ukuran perusahaan, Umur perusahaan, Profitabilitas, dan leverage terhadap perataan laba pada Perusahaan yang Terdaftar di BEI. Skripsi. Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi
- Husein Umar dalam Umi Narimawati. 2008. Metodologi Penelitian. Jakarta : Gramedia Pustaka Umum
- Kasmir, 2010. "*dasar-dasar perbankan*", Jakarta. PT Raja Grafindo Persada
- Kasmir. 2012. *Analisis Laporan Keuangan*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Riyanto, Bambang. 1995. *Dasar-Dasar Pembelian Perusahaan*. Edisi Empat. Yogyakarta: BPFE.
- Sugiyono. 2004. *Statistika untuk Penelitian*. Bandung, CV alfabeta.
- Umi Narimawati. 2010. *Metode Penelitian Kualitatif dan Kuantitatif, Teori dan Aplikasi*. Bandung: Agung Media.
- Undang-Undang RI No. 10 tahun 1998, Tentang Perbankan, Sekretariat Kabinet RI, Jakarta, 1998.
- Yahya, Syarief Dienen. 2011. Analisis Pengaruh Leverage Keuangan terhadap Profitabilitas pada Perusahaan Telekomunikasi yang terdaftar di BEI. Skripsi. Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi

www.banksinarmas.com

www.idx.co.id

ANALISIS PEMBIAYAAN MUDHARABAH PADA BANK JABAR BANTEN SYARIAH CABANG KUNINGAN

Rizki Zulfikar
Akmal Faiz Prasetyo

Universitas Komputer Indonesia

ABSTRAK

Bank syariah adalah bank yang dalam aktivitasnya baik menghimpun dana maupun dalam rangka menyalurkan dananya memberikan dan menekankan imbalan atas dasar prinsip syariah yaitu jual beli dan bagi hasil.

Pembiayaan mudharabah adalah suatu perjanjian pembiayaan dimana bank menyediakan atau membiayai seluruh dana suatu proyek dengan ikut campur tangan bank dan ikut melakukan pengawasan, dimana kedua belah pihak membuat kesepakatan pembagian hasil, jika terjadi kerugian maka disesuaikan dengan kesepakatan secara jelas dan jujur, apakah ditanggung oleh bank atau oleh bersama-sama.

Tujuan penelitian ini adalah untuk memperoleh data informasi serta analisis pembiayaan mudharabah yang ada pada Bank Syariah Jabar Banten cabang Kuningan.

Objek penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif yaitu suatu bentuk pengumpulan data yang bertujuan menggambarkan, memaparkan suatu keadaan atau suatu masalah dimana yang diambil dianalisis kebenarannya.

Hasil penelitian yang di dapat adalah perhitungan bagi hasil pembiayaan mudharabah pada Bank Syariah Jabar Banten cabang Kuningan dilakukan menggunakan revenue sharing yang didasarkan kepada total seluruh pendapatan yang diterima sebelum dikurangi dengan biaya-biaya yang telah dikeluarkan untuk memperoleh pendapatan. *kemudian*, perkembangan jumlah pembiayaan mudharabah pada Bank Syariah Jabar Banten cabang Kuningan dari tahun 2005 sampai dengan 2008 mengalami fluktuasi dimana pada tahun 2007 ke tahun 2008 mengalami penurunan yakni dari Rp 1.103.937.922 menjadi Rp 740.596.607. namun hal ini tidak menjadi penghambat bagi Bank Syariah Jabar Banten cabang kuningan.

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Perbankan syari'ah di Indonesia telah mengalami perkembangan dengan pesat, masyarakat mulai mengenal dengan apa yang di sebut Bank Syari'ah. Dengan di awali berdirinya pada tahun 1992 oleh bank yang diberi nama dengan Bank Mu'amalat Indonesia (BMI), sebagai pelopor berdirinya perbankan yang berlandaskan sistem syari'ah, kini bank syari'ah yang tadinya diragukan akan sistem operasionalnya, telah menunjukkan angka kemajuan yang sangat mempesonakan. .

Awal berdirinya bank Islam, banyak pengamat perbankan yang meragukan akan eksistensi bank Islam nantinya. Di tengah-tengah bank konvensional, yang berbasis dengan sistem bunga, yang sedang menanjak dan menjadi pilar ekonomi Indonesia, bank Islam mencoba memberikan jawaban atas keraguan yang banyak timbul. Jawaban itu mulai menemukan titik jelas pada tahun 1997, di mana Indonesia mengalami krisis ekonomi yang cukup memprihatinkan, yang dimulai dengan krisis moneter yang berakibat sangat signifikan atas terpuruknya pertumbuhan ekonomi Indonesia.

Pertumbuhan ekonomi yang mencapai rata-rata 7% per tahun itu tiba-tiba anjlok secara spektakuler menjadi minus 15% di tahun 1998, atau terjun sebesar 22%. Inflasi yang terjadi sebesar 78%, jumlah PHK meningkat, penurunan daya beli dan kebangkrutan sebagian besar konglomerat dan dunia usaha telah mewarnai krisis tersebut. Indonesia telah berada pada ambang kehancuran ekonomi, hampir semua sektor ekonomi mengalami pertumbuhan negatif. Sektor konstruksi merupakan sektor yang mengalami pertumbuhan negatif paling besar, yaitu minus 40% karena di akibatkan tingkat bunga yang sangat tinggi, penurunan daya beli, dan beban hutang yang sangat besar. Sektor perdagangan dan jasa mengalami kontraksi minus 21%, sektor industri manufaktur menurun sebesar 19%. Semua berakibat dari implikasi krisis moneter yang mengguncang Indonesia.

Kondisi terparah ditunjukkan oleh sektor perbankan, yang merupakan penyumbang dari krisis moneter di Indonesia. Banyak bank-bank konvensional yang tidak mampu membayar tingkat suku bunga, hal ini berakibat atas terjadinya kredit macet. Dan *non-performing loan* perbankan Indonesia telah mencapai 70%. Akibat dari hal tersebut, dari bulan juli 1997 sampai dengan 13 Maret 1999, pemerintah telah menutup sebanyak 55 bank, di samping mengambil alih 11 bank (BTO) dan 9 bank lainnya di bantu untuk melakukan rekapitalisasi. Sedangkan bank BUMN dan BPD harus ikut direkapitalisasi. Dari 240 bank yang ada sebelum krisis moneter, hanya tinggal 73 bank swasta yang dapat bertahan tanpa bantuan pemerintah dan dinyatakan sehat, sisanya pemerintah dengan terpaksa harus melikuidasinya.

Pertumbuhan kelembagaan perbankan syariah di Indonesia mengalami peningkatan sejak dikeluarkannya Undang-Undang No 10 tahun 1998 yang mengatur *dual banking system* dalam perbankan di Indonesia. Menurut Undang-Undang No 10 tahun 1998 pasal 1 ayat 3, "bank umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa lalu lintas pembayaran". Undang-Undang tersebut telah memberikan dasar hukum yang lebih kokoh dan peluang yang lebih baik bagi perkembangan perbankan syariah di Indonesia. Meningkatnya kesadaran beragama dalam masyarakat Indonesia yang lebih konfrehensif akhir-akhir ini, terutama dalam pengamalan ajaran Islam sangat mempengaruhi berbagai infrastruktur yang turut mendukung untuk mengimplementasikan ajaran tersebut dalam realita, tek terkecuali masalah ekonomi syariah khususnya perbankan syariah.

Lembaga perbankan dalam masyarakat Indonesia telah dikenal demikian luas dibandingkan dengan lembaga keuangan lainnya. Hal ini wajar bila penerapan ekonomi berbasis syariah khususnya yang telah terwujud dalam suatu lembaga untuk pemula ditujukan pada perbankan dengan prinsip syariah. Sebagaimana yang telah tertuang dalam undang-undang, telah memberikan kesempatan yang lebih luas untuk pengembangan perbankan dengan prinsip syariah dibandingkan dengan ketentuan undang-undang perbankan sebelumnya. Ketentuan tersebut diharapkan dapat lebih memperkuat secara yuridis praktek perbankan syariah.

Islam memandang harta yang dimiliki oleh manusia adalah titipan/amanah Allah SWT sehingga cara memperoleh, mengelola, dan memanfaatkannya harus sesuai ajaran Islam. Bank syariah mendorong nasabah untuk mengupayakan pengelolaan harta nasabah (simpanan) sesuai ajaran Islam Bank syariah menempatkan karakter/sikap baik nasabah maupun pengelola bank pada posisi yang sangat penting dan menempatkan sikap *akhlakul karimah* sebagai sikap dasar hubungan antara nasabah dan bank. Adanya kesamaan ikatan emosional yang kuat didasarkan prinsip keadilan, prinsip kesederajatan dan prinsip ketentraman antara Pemegang Saham, Pengelola Bank dan Nasabah atas jalannya usaha bank syariah. Prinsip bagi hasil adalah sebagai penentuan besarnya resiko bagi hasil dibuat pada waktu akad dengan berpedoman pada kemungkinan untung dan rugi, besarnya nisbah bagi hasil berdasarkan pada jumlah keuntungan yang diperoleh, jumlah pembagian bagi hasil meningkat sesuai dengan peningkatan jumlah pendapatan, tidak ada yang meragukan keuntungan bagi hasil, bagi hasil tergantung kepada keuntungan proyek yang dijalankan. Jika proyek itu tidak mendapatkan keuntungan maka kerugian akan ditanggung bersama oleh kedua belah pihak. Sistem bagi hasil yang diterapkan dalam perbankan syaria'h sangat berbeda dengan sistem bunga, di mana dengan sistem bunga dapat ditentukan keuntungannya diawal, yaitu dengan menghitung jumlah beban bunga dari dana yang di simpan atau dipinjamkan. Sedangkan pada sistem bagi hasil

ketentuan keuntungan akan ditentukan berdasarkan besar kecilnya keuntungan dari hasil usaha, atas modal yang telah diberikan hak pengelolaan kepada nasabah mitra bank syariah.

Perbankan adalah satu lembaga yang melaksanakan tiga fungsi utama yaitu menerima simpanan uang, meminjamkan uang, dan jasa pengiriman uang. Perbankan yang melaksanakan sistem syariah menurut undang-undang no. 10, juga melaksanakan fungsi yang sama. Produk perbankan syariah dapat dibagi menjadi tiga bagian, yaitu : produk penyaluran dana (pembiayaan), produk penghimpunan dana, dan produk yang berkaitan dengan jasa yang diberikan perbankan kepada nasabahnya. Dalam penyaluran dana pada nasabah, secara garis besar produk pembiayaan syariah terbagi kedalam tiga kategori yang dibedakan berdasarkan tujuan penggunaannya yaitu pembiayaan dengan prinsip jual beli, pembiayaan dengan prinsip sewa, dan pembiayaan dengan prinsip bagi hasil.

Sebagaimana juga dengan bank konvensional, bank syariah juga menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan (kredit), hanya saja terdapat perbedaan mendasar dalam hal imbalan. Penentuan imbalan yang diinginkan dan yang akan diberikan oleh bank syariah kepada nasabahnya semata-mata didasarkan pada prinsip bagi hasil (*loss and profit sharing*) bukan berdasarkan bunga pada bank konvensional.

Seperti halnya kredit pada bank konvensional yang bisa terjadi kredit bermasalah, pada bank syariah pun bisa terjadi hal demikian. Kredit bermasalah pada pembiayaan dalam bank syariah ini dikaitkan dengan bagaimana usaha yang telah dibiayai oleh bank syariah dapat dijalankan, apakah pengelola dana (*mudharib*) benar-benar menjalankan usaha sesuai dengan yang disebut dalam kontrak atau *mudharib* tersebut ingkar. Kredit bermasalah dapat dilihat dari tingkat *non performing loan* pembiayaan. Tingkat *non performing loan* dengan total kredit yang dikeluarkan oleh bank syariah ini menunjukkan kinerja suatu bank dalam pengelolaan dana yang dipercayakan masyarakat kepada bank tersebut.

Usaha bank syariah untuk menekan kemungkinan kerugian yang timbul akibat penyaluran pembiayaan adalah dengan menjaga kualitas pembiayaannya. Kualitas pembiayaan pada bank syariah akan dinilai berdasarkan prospek usaha, kondisi keuangan dan kemampuan membayar nasabah. Bank yang berhasil menjaga kualitas pembiayaannya akan dapat memperkecil kemungkinan kerugian, sedangkan bagi bank yang tidak berhasil menjaga kualitas pembiayaannya akan berpotensi memiliki lebih banyak pembiayaan bermasalah, maka semakin besar pula cadangan penghapusan pembiayaan bermasalah akan memperbesar biaya dan mengurangi laba.

Perkembangan perbankan di Indonesia terus menunjukkan perkembangan yang lebih cepat dari perkiraan. Hal ini terlihat dari semakin tumbuh dan berkembangnya industri perbankan syariah di tanah air. Selain itu, terlihat pula dari semakin tingginya pangsa pasar serta minat dan kepercayaan masyarakat pada produk perbankan syariah sehingga mendorong bank-bank konvensional mencoba peruntungannya di lahan ini dengan berlomba-lomba membuka cabang konvensionalnya menjadi cabang syariah. Terlebih masyarakat Indonesia sangat merindukan munculnya institusi ekonomi yang dapat mewujudkan keadilan ekonomi guna mempersempit kesenjangan sosial. (Yudhaprama.blogspot.com).

Tahun 2008 memberikan catatan penting pada sejarah panjang perkembangan industri keuangan nasional maupun global. Krisis keuangan global yang meruntuhkan beberapa institusi keuangan besar memberikan pelajaran tentang mahalanya sebuah konsistensi terhadap tata kelola perusahaan dan manajemen risiko yang baik. Krisis likuiditas yang mengancam perbankan nasional menimbulkan keraguan publik terhadap sustainabiliti institusi-institusi keuangan dan kekhawatiran akan kembalinya siklus krisis ekonomi yang pernah terjadi. Ditengah-tengah turbulensi kondisi keuangan dan perubahan lingkungan bisnis yang demikian tinggi selama tahun 2008, Bank Syariah Jabar Banten (BSM) tetap mampu berdiri kokoh dengan presentasi yang cukup membanggakan. Bank Syariah Jabar Banten yang membuka cabang di Kuningan pada tahun 20 juni 2003, melengkapi produk pembiayaannya dengan pembiayaan mudharabah, pembiayaan murabahah, pembiayaan ijarah.

Pembiayaan mudharabah merupakan salah satu jenis pinjaman yang dimana kedua belah pihak yaitu mudharib dan shahibul mall melakukan kesepakatan bagi hasil jika terjadi

kerugian maka disesuaikan dengan kesepakatan tersebut. Manfaat yang didapat dari pembiayaan mudharabah adalah sebagai berikut :

- Membiayai total kebutuhan modal usaha nasabah
- *Nisbah* bagi hasil tetap antara Bank dan Nasabah
- Angsuran berubah-ubah sesuai tingkat *revenue* atau realisasi usaha nasabah (*revenue sharing*).

Sedangkan perkembangan pembiayaan mudharabah pada Bank Syariah Jabar Banten cabang Kuningan dapat dilihat dari tabel 1.1 berikut ini:

Tabel 1:1
Perkembangan Pembiayaan Mudharabah
Periode Tahun 2005 sampai 2008
(dalam ribuan rupiah)

POSISI	TOTAL PEMBIAYAAN
31-12-2005	Rp. 492.651.677
31-12-2006	Rp. 1.119.112.343
31-12-2007	Rp. 2.223.050.265
31-12-2008	Rp. 2.963.646.872

Sumber : Bank Syariah Jabar Banten Cabang Kuningan

Dari tabel diatas terlihat jelas bahwa perkembangan pembiayaan mudharabah pada Bank Syariah Jabar Banten cabang Kuningan mengalami kenaikan dari tahun 2005 sampai 2008. Ini menandakan bahwa, pembiayaan mudharabah mendapat respon positif di tengah- tengah masyarakat.

1.2 Identifikasi Masalah

Sesuai dengan uraian yang dikemukakan dalam latar belakang, penulis mencoba mengidentifikasi beberapa masalah yang akan dibahas :

1. Bagaimana cara perhitungan bagi hasil pembiayaan mudharabah pada Bank Syariah Jabar Banten Cabang Kuningan.
2. Bagaimana perkembangan jumlah pembiayaan mudharabah pada Bank Syariah Jabar Banten Cabang Kuningan.
3. Bagaimana usaha Bank Syariah Jabar Banten cabang Kuningan mengatasi permasalahan dalam pembiayaan mudharabah.

1.3 Maksud Dan Tujuan Penelitian

Maksud dari penelitian adalah untuk memperoleh dan mengumpulkan data atau keterangan yang relevan dengan permasalahan yang akan diteliti, selain itu maksud dari penelitian ini adalah untuk memenuhi salah satu syarat dalam menyelesaikan pendidikan Diploma 3 di Universitas Komputer Indonesia.

Adapun tujuan dasar dari penelitian yang penulis lakukan adalah :

1. Untuk mengetahui cara perhitungan bagi hasil pembiayaan mudharabah pada Bank Syariah Jabar Banten Cabang Kuningan.
2. Untuk mengetahui perkembangan jumlah pembiayaan mudharabah pada Bank Syariah Jabar Banten Cabang Kuningan..

3. Untuk mengetahui usaha Bank Syariah Jabar Banten cabang Kuningan mengatasi permasalahan dalam pembiayaan mudharabah.

KAJIAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN

2.1 Kajian Pustaka

2.1.1 Bank Syariah

2.1.1.1 Pengertian Bank Syariah

Adapun yang dimaksud dengan bank syariah menurut Sri Susilo (2000:110) sebagai berikut :

“Bank syariah adalah bank yang dalam aktivitasnya baik penghimpun dana maupun dalam rangka penyaluran dananya memberikan dan menekankan imbalan atas dasar yaitu jual beli dan bagi hasil”.

Adapun bank syariah menurut Veithzal (2007:733) sebagai berikut :

“Bank syariah adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah yaitu aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dengan pihak lain untuk menyimpan dana atau pembiayaan kegiatan usaha atau kegiatan lainnya yang disesuaikan dengan syariah”.

Sedangkan menurut hari Sudarsono (2002:18) mendefenisikan bank syariah sebagai berikut

“Bank syariah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang beroperasi disesuaikan dengan prinsip syariah”.

Dari defenisi - defenisi diatas, akhirnya dapat disimpulkan bahwa bank syariah adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah dalam aktivitasnya menghimpun dana maupun dalam rangka menyalurkan dananya memberikan dananya memberikan dan menekankan imbalan atas dasar prinsip syariah yaitu jual beli dan bagi hasil.

2.1.1.2 Tujuan Bank Syariah

Menurut Heri Sudarsono (2003:40) diantaranya sebagai berikut :

1. Mengarahkan kegiatan ekonomi umat untuk bermuamalat secara Islam khususnya muamalat yang berhubungan dengan perbankan.
2. Untuk menciptakan suatu keadilan dibidang ekonomi dengan jalan meratakan pendapat melalui kegiatan investasi.
3. Untuk meningkatkan kualitas hidup umat dengan jalan membuka peluang berusaha yang besar.
4. Untuk menanggung masalah kemiskinan yang ada pada umumnya merupakan program atau negara-negara yang sedang berkembang.
5. Untuk menjaga stabilitas ekonomi moneter.
6. Untuk menyelamatkan ketergantungan umat islam terhadap bank non syariaih.

2.1.1.3 Fungsi dan Peranan Bank Syariah

Fungsi bank syariah menurut Muhammad Syafi’I Antonio (2001:200) adalah

1. Manajemen investasi menurut kontrak mudharaba, bank (*mudharib*) yang melaksanakan investasi dana dari pihak lain menerima persentase keuntungan hanya dalam kasus untung, dalam terjadi kerugian sepenuhnya menjadi resiko penyedia dana (*shahibul maal*) sedangkan bank tidak ikut menanggungnya.
2. Investasi, bank Islam yang menginvestasikan dana yang ditetapkan pada dunia usaha dan menggunakan alat-alat investasi yang konsisten dengan syariah.
3. Jasa-jasa keuangan, ban Islam dapat juga menawarkan berbagai jasa keuangan lainnya berdasarkan upah (*fee based*) dalam ssebuah kontrak perwakilan/penyewaan.

4. Jasa sosial, konsep perdagangan Islam mengharuskan bank Islam melaksanakan jasa sosial sesuai dengan ajaran Islam.

Adapun peranan bank Islam menurut Muhammad (2005:15) adalah

1. Memurnikan operasional perbankan syariah sehingga dapat lebih meningkatkan kepercayaan masyarakat.
2. Meningkatkan keberadaan syariah umat Islam sehingga memperluas segmen dan pasar perbankan syariah.
3. Menjalin kerja sama dengan para ulama karena bagaimanapun peran ulama khususnya di Indonesia sangat dominan bagi kehidupan Islam.

2.1.2 Bagi Hasil

2.1.2.1 Pengertian Bagi Hasil

Lembaga keuangan dikenal dengan konsep syariah karena konsep bagi hasil yang berawal dari syariat Islam yang mengharamkan riba, menurut sebagian besar muslim, bungan identitas dengan riba.

Menurut Muhammad Syafi'i Antonio dan Kareen Permataatmadja (2000:192) sebagai berikut :

“Bagi hasil adalah suatu cara pembagian hasil usaha antara penyedia dana dan pengelola dana, pembagian hasil ini dapat terjadi antara bank dengan penyimpan dana maupun antara bank dengan nasabah penerima dana”.

Adapun bagi hasil menurut Djaslim Saludin dan Abdus Salam (2000:74) sebagai berikut :
“Bagi hasil adalah perjanjian pembagian keuntungan dan atau kerugian dengan besar kerugian tertentu dari sejumlah dana antara pihak pemilik dana dengan pihak yang menggunakan dana”.

Sedangkan menurut Abdurahman (2001:192) mendefenisikan bahwa
“Bagi hasil adalah jumlah pendapatan yang diterima nasabah berdasarkan pemberian laba yang dihasilkan oleh bank, bagi hasil tergantung keuntungan proyek yang dijalankan, jika tidak mendapatkan keuntungan maka kerugian akan ditanggung oleh kedua belah pihak”.

Dari ketiga pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa bagi hasil adalah pembagian keuntungan atau kerugian dengan pembagian tertentu dari sejumlah dana antara penyedia dana dengan pengelola dan, bagi hasil tergantung pada keuntungan proyek yang digunakan, jika tidak mendapatkan keuntungan maka kerugian akan ditanggung oleh kedua belah pihak yaitu bank dan nasabah.

2.1.2.2 Mekanisme Sistem Bagi Hasil

Menurut Djaslim Saladin (2000:44) mekanisme atau tata cara pemberian imbalan kepada nasabah adalah sebagai berikut :

- a. Mula-mula bank menentukan berapa persen dana-dana yang disimpan di bank Islam itu mengendap dalam satu tahun sehingga dapat digunakan untuk kegiatan usaha bank.
- b. Bank menetapkan jumlah masing-masing dan simpanan yang berhak atas bagi hasil usaha bank menurut pembiayaan mudharabah, deposito mudharabah dan giro wadiah caranya ialah dengan mengandalkan persentase dana yang mengendap dari masing-masing simpanan.
- c. Bank menetapkan jumlah pendapatan bagi hasil untuk masing-masing jenis dana bank.
- d. Bank menetapkan bagian bagi hasil untuk setiap pemegang rekening menurut jenis simpanannya sebanding dengan simpanannya

2.1.2.3 Faktor yang Mempengaruhi Pendapatan Bagi Hasil

Pendapatan bagi hasil yang diperoleh bank syariah dipengaruhi oleh faktor langsung dan tidak langsung sehingga menyebabkan pendapatan bagi hasil tersebut besar atau kecil, hal ini diungkapkan oleh Muhammad (2005:110) sebagai berikut :

1. Faktor langsung

Diantara faktor langsung yang dipengaruhi perhitungan bagi hasil adalah

- *Investment rate* merupakan persentase aktiva dana yang diinvestasikan dari total dana jika bank menentukan investmen rate sebesar 80%, hal ini berari 20% dari total dana yang dialokasikan untuk memenuhi likuidasi.
- Jumlah dana yang tersedia untuk diinvestasikan merupakan jumlah dana berbagai sumber dana yang tersedia untuk diinvestasikan dana tersebut dapat dihitung dengan menggunakan salah satu metode yaitu rata-rato saldo minimum dan saldo rata-rata harian.

2. Faktor tidak langsung

- Bank dan nasabah melakukan share dalam pendapatan dan biaya, pendapatan yang dibagi hasilkan merupakan pendapatan yang diterima dikurangi biaya-biaya.
- Bagi hasil secara tidak langsung dipengaruhi olehberjalannya aktivitas yang diterapkan terutama sehubungan dengan pengakuan pendapan dan biaya-biaya.

2.1.2.4 Perbedaan Antara Bunga dan Bagi Hasil

Perbedaan antara imbalan yang berdasarkan bungan dengan yang berdasarkan bagi hasil dapat dilihat pada tabel berikut menurut Djaslim Saladin (2000:41) adalah

Tabel 2.1
Perbedaan antara Bunga dan Bagi Hasil

Sistem Bunga	Sistem Bagi Hasil
<ul style="list-style-type: none"> • Besarnya hasil yang diperoleh ditentukan sebelumnya • Sudah ditentukan sebelumnya besarnya bunga yang diterima oleh bank atau dibayar oleh nasabah • Perhitungan bunga dari dana yang dipinjamkan dan ditetapkan (<i>fixed</i>) • Bank tidak menanggung resiko kerugian, besarnya bunga yang ditentukan bank harus dibayar nasabah berikut jumlah pinjamannya • Apabila dilihat dari status hukumnya, bunga bertentangan dengan syariah Islam (QS Lukman:34) 	<ul style="list-style-type: none"> • Besarnya hasil yang akan diperoleh ditentukan nasabah sesudah nasabah dan sudah jelas ada untungnya • Yang ditentukan sebelumnya adalah kesepakatan besarnya proporsi/nisbah masing masing pihak (misal 40:60) • Perhitungan nisbah dari keuntungan belum pasti akan diperoleh atau belum jelas besarnya. • Bank bisa saja menanggung resiko sesuai dengan kesepakatan bersama dan apabila benar-benar nasabah merugi (diluar kesanggupan) • Sesuai dengan syariah Islam dan bahkan mengamalkan kandungan Al-quran (QS Lukman:34)

2.1.3 Riba Dalam Perspektif Islam

2.1.3.1 Pengertian Riba

Menurut Muhammad Syafi'I Antonio (2000:10) riba dengan segi istilah sama dengan *ziyadah* yaitu tambahan, sedangkan menurut istilah teknis riba berarti pengambilan tambahan dari laba pokok (modal) secara batil.

2.1.3.2 Jenis-Jenis Riba

Menurut Muhammad Syafi'I Antonio (2000:11) secara garis besar, riba terbagi kepada dua bagian yaitu :

a. Riba Hutang Piutang

- Riba qard adalah suatu manfaat atau tingkat kelebihan yang disyaratkan terhadap yang berhutang.
- Riba jahilyah adalah hutang dibayar lebih dari pokoknya karena peminjam tidak mampu membayar hutangnya pada waktu yang ditetapkan.

b. Riba Jual Beli

- Riba fadhil adalah perukaran antara barang dengan barang sejenis dengan kadar atau takaran yang berbeda dan barang yang ditukarkan termasuk dalam jenis ribawi.
- Riba nasiah adalah penangguhan pengerahan atau penerimaan jenis-jenis barang ribawi dengan barang ribawi lainnya.

2.2 Kerangka Pemikiran

2.2.1 Pengertian Pembiayaan Mudharabah

Bank mempunyai peranan penting dalam menstabilkan perekonomian di Indonesia sebagai lembaga keuangan bank yang memiliki usaha pokok yaitu menghimpun dana dan menyalurkan kembali kepada masyarakat.

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank yaitu pemberian fasilitas persediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan defisit unit sistem pembayaran dana kepada masyarakat. Dalam perbankan konvensional dikenal dengan kredit, sedangkan dalam perbankan syariah disebut pembiayaan.

Pada sistem pembiayaan bank syariah ada satu hal yang sangat penting yang membedakan antara sistem perbankan syariah dengan konvensional yaitu adanya unsur kepercayaan yang sangat tinggi dalam sistem pembiayaan bank syariah karena pendapatan paling terbesar berasal dari pembiayaan dalam bentuk modal yaitu bagi hasil.

Menurut Kasmir (2003:102) pengertian pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Pada bank syariah seperti halnya bank konvensional, penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan kredit biasanya mendominasi sebagian besar pengalokasian dana bank. Berdasarkan UU No.10 tahun 1998 tentang perubahan atas UU No.7 tahun 1992 tentang perbankan, yang dimaksud kredit atau pembiayaan adalah

“kredit atau pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat disamakan, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga atau bagi hasil”.

Menurut Djaslim Saladin (2000:37) sebagai berikut :

“Pembiayaan Mudharabah adalah suatu perjanjian pembagian dimana bank menyediakan atau membiayai seluruh dana suatu proyek dengan ikut campur tangan bank dan ikut melakukan pengawasan dimana kedua belah pihak membuat kesepakatan pembagian hasil (misal 35:65), jika terjadi kerugian maka disesuaikan dengan kesepakatan secara jelas dan jujur apakah ditanggung keseluruhan oleh bank atau bersama-sama”.

Adapun menurut Adiwarmanto A. Karim (2004:205) sebagai berikut :

“Pembiayaan mudharabah adalah bentuk kontrak antara dua pihak dimana satu pihak berperan sebagai pemilik modal dan mempercayakan sejumlah modalnya untuk dikelola oleh kedua belah pihak yakni si pemilik usaha dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan”.

Dari pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa pinjaman mudharabah adalah perjanjian pembagian dengan saling membagi keuntungan dan juga membagi kerugian. Hasil usaha bersama ini dibagi sesuai dengan kesepakatan bersama pada saat dibuat dan ditanda tangani surat perjanjian. Apabila terjadi kerugian yang bukan karena penyelewengan atau keluar dari kesepakatan maka pihak bank dan nasabah bersama-sama menanggung kerugian moral maupun materil.

2.2.2 Rukun Mudharabah

Faktor- faktor yang harus ada dalam akad mudharabah adalah

- a. Pelaku (pemilik modal maupun pelaksana usaha)
- b. Objek mudharabah (modal dan kerja)

- c. Persetujuan kedua belah pihak (ijab qabul)
- d. Nisbah keuntungan

2.2.3 Bentuk-Bentuk Mudharabah

a. Muqayyadah

Dimana shahib mal tidak menetapkan syarat-syarat tertentu kepada si mudharib.

b. Mutlaqah

Dimana shahib mal boleh menetapkan syarat-syarat tertentu guna menyelamatkan modalnya dari risiko kerugian dan apabila mudharib melanggar syarat-syarat tersebut, ia harus bertanggung jawab atas kerugian yang timbul.

2.2.4 Aplikasi dalam Perbankan

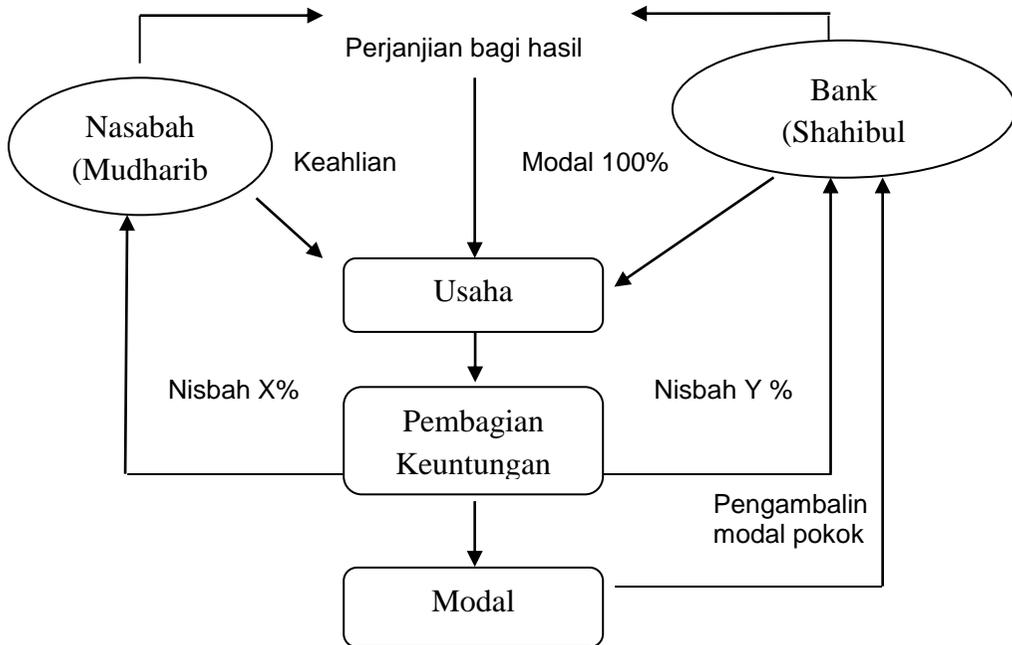
Mudharabah biasanya diterapkan pada produk – produk pembiayaan dan pendanaan. Adapun pada sisi pembiayaan, mudharabah diterapkan untuk :

- a. Pembiayaan modal kerja, seperti modal kerja perdagangan dan jasa.
- b. Investasi khusus disebut jugamudharabah muqayadah, dimana sumber dana khusus dengan penyaluran yang khusus dengan syarat – syarat yang telah ditetapkan oleh shahibul maal.

2.2.5 Manfaat Mudharabah

- a. bank dapat menikmati peningkatan bagi hasil pada saat keuntungan usaha nasabah meningkat
- b. bank tidak berkewajiban membayar bagi hasil kepada nasabah pendanaan secara tetap, tetapi disesuaikan dengan hasil usaha bank sehingga tidak akan pernah mengalami *negatife spread*.
- c. pengembalian pokok pembiayaan disesuaikan dengan *cash flow*/ arus kas usaha nasabah sehingga tidak memberatkan nasabah.
- d. prinsip bagi hasil berbeda dengan prinsip bunga tetap dimana bank akan menagih penerimaan pembiayaan nasabah satu jumlah bunga berapapun keuntungan yang dihasilkan nasabah, sekalipun merugi dan terjadi krisis ekonomi.

Secara umum, aplikasi pembiayaan mudharabah dapat dilihat pada gambar berikut ini:



Gambar 2.1
Skema Mudharabah

Adapun penetapan bagi hasil menggunakan metode revenue sharing. Dimana revenue sharing berasal dari bahasa Inggris yang terdiri dari dua kata yaitu revenue yang berarti hasil, penghasilan atau pendapatan. Sharing adalah bentuk kata kerja dari share yang berarti bagi atau bagian. Revenue sharing adalah sistem bagi hasil yang didasarkan kepada total seluruh pendapatan yang diterima sebelum dikurangi dengan biaya-biaya yang telah dikeluarkan untuk memperoleh pendapatan tersebut. Rumus yang digunakan adalah :

- Nisbah keuntungan bank:
$$\frac{\text{referensi keuntungan} \times 100\%}{\text{Target revenue}}$$
- Nisbah keuntungan nasabah: $100\% - \text{Nisbah keuntungan bank}$

OBJEK DAN METODE PENELITIAN

3.1 Objek Penelitian

Objek penelitian dalam penelitian ini adalah pembiayaan mudharabah pada Bank Syariah Jabar Banten cabang Kuningan. Dalam penelitian ini penulis akan mengumpulkan data mengenai perkembangan pembiayaan mudharabah pada Bank Syariah Jabar Banten cabang Kuningan. Ruang lingkup penelitian penelitian mencakup bagaimana perhitungan pembiayaan mudharabah pada Bank Syariah Jabar Banten cabang Kuningan.

3.2 Metode Penelitian

3.2.1 Unit Penelitian

Unit penelitian adalah unit yang akan diteliti atau dianalisa untuk mendapatkan data yang akan diambil oleh peneliti adalah dibagian pembiayaan dan lebih menghususkan pada pembiayaan mudharabah.

3.2.2 Desain Penelitian

Untuk memperoleh data yang lengkap dan benar akan data yang dibutuhkan maka metode penelitian yang dilakukan penulis dalam menyusun laporan ini adalah metode deskriptif yaitu suatu bentuk pengumpulan data yang bertujuan menggambarkan, memaparkan suatu keadaan atau suatu masalah dimana data yang diambil dan dianalisis kebenarannya.

Adapun pengertian metode deskriptif menurut Winarno (2000:145) adalah suatu bentuk pengumpulan data yang bertujuan menggambarkan, memaparkan suatu keadaan atau suatu masalah dimana data yang diambil dianalisis kenyataannya.

Penelitian ini dilakukan pada Bank Syariah Jabar Banten cabang Kuningan dimana data yang akan diteliti adalah pembiayaan mudharabah. Penelitian ini diharapkan bisa mengetahui bagaimana pembiayaan mudharabah pada bank syariah Jabar Banten cabang Kuningan.

3.2.3 Operasional Variabel Penelitian

Dari penulisan Tugas Akhir yang berjudul "Analisis pembiayaan mudharabah pada bank syariah Jabar Banten cabang Kuningan" penulis akan menjelaskan mengenai pembiayaan mudharabah.

Menurut Sugiono (2002:20) Variabel Penelitian adalah suatu atribut atau sifat atau aspek dari orang maupun objek yang mempunyai variasi tertentu yang ditetapkan oleh penelitian untuk dipelajari dan diambil kesimpulan.

Berdasarkan metode penyusunan penelitian yang digunakan oleh penulis serta dari pengertian penelitian diatas, maka penulis menetapkan variabel penelitian sebagai berikut :

Variabel Bebas (*Independent Variabel*) adalah variabel yang mempengaruhi variabel lainnya, dalam kaitanya dengan masalah yang diteliti, maka yang menjadi variabel bebas adalah pembiayaan mudharabah.

3.2.4 Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan oleh peneliti menyusun tugas akhir ini adalah :

1. Studi lapangan (*field research*) yaitu dengan peninjauan langsung pada objek diteliti apapun langkah studi kepustakaan penulis gunakan adalah sebagai berikut:
 - a. Observasi yaitu teknik pengumpulan data melalui pengamat langsung pada objek dimana penulis pengumpulan data dengan cara menghubungi instansi yang bersangkutan serta pencatatan dan pengumpulan data yang digunakan oleh penulis.
 - b. Wawancara (*interview*) yaitu dengan cara mewancarai langsung petugas yang bersangkutan untuk mendapatkan informasi ataupun data-data yang dianggap akan menambah kelengkapan data sehingga mempermudah penyelesaian laporan.
2. Studi dokumentasi yaitu pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mengumpulkan dokumen yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.
3. Studi pustaka yaitu penelitian yang dilakukan dengan membaca dan penelitian lain yang mempunyai hubungan dengan objek yang diteliti.

3.2.5 Penarikan Sampel

1. Populasi adalah keseluruhan objek penelitian yang dapat berupa manusia, hewan, tumbuhan dan lain-lain, sehingga objek ini dapat menjadi sumber data penelitian (Umi Narimawati,2008). Data-data yang akan penulis ambil yakni laporan neraca pembiayaan mudharabah.
2. Sampael adalah sebagian dari jumlah karakteristik yang dimiliki oleh populasi. (Sugiono,2004). Maka, data-data yang akan penulis ambil yakni laporan neraca pembiayaan mudharabah dari tahun 2005-2008.

2.2.6 Metode Analisis

Dalam penelitian ini penulis menggunakan analisis deskriptif. Dimana data tersebut diperoleh dan dianalisis dengan dasar teori yang ada hingga diambil suatu gambaran yang cukup jelas, selanjutnya diteliti kemudian diambil kesimpulan dari hasil analisis tersebut dan atas kesimpulan tersebut dianjurkan saran untuk perbaikan yang diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan bagi perusahaan. Adapun untuk keperluan analisis penulis mendapatkan langkah-langkah sebagai berikut :

- a. Mengumpulkan data-data pembiayaan mudharabah dari tahun 2005-2008.
- b. Menarik kesimpulan hasil analisis dan memberikan saran untuk meningkatkan pembiayaan mudharabah dan mengurangi risiko.

HASIL DAN PEMBAHASAN PENELITIAN

4.1 Hasil Penelitian

4.2 Pembahasan Penelitian

4.2.1 Cara perhitungan bagi hasil pembiayaan mudharabah pada Bank Syariah Jabar Banten Cabang Kuningan

Pembiayaan mudharabah merupakan bentuk kontrak antara dua pihak dimana satu pihak berperan sebagai pemilik modal dan mempercayakan sejumlah modalnya untuk dikelola oleh kedua belah pihak yakni si pemilik usaha dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan. Manfaat pembiayaan mudharabah bagi nasabah adalah :

- a. Pengembalian pokok pembiayaan disesuaikan dengan *Cash flow* atau arus kas usaha nasabah, sehingga tidak memberatkan nasabah.
- b. Mekanisme pengembalian pembiayaan yang fleksibel (bulanan atau sekaligus diakhir periode).
- c. Bagi hasil berdasarkan perhitungan *revenue sharing*.

Adapun persyaratan pembiayaan mudharabah dapat dilihat pada tabel 4.1 berikut ini :

Tabel 4:1
Persyaratan Pembiayaan Mudharabah

Keterangan	Konsumtif		Produktif	
	Pegawai	Wirausaha	Badan Usaha	Perorangan
Identitas diri dan pasangan	√	v	-	v
Kartu keluarga dan surat nikah	√	v	-	v
Slip gaji 2 bulan terakhir	√	-	-	-
SK Pengangkatan terakhir	√	-	-	-
Copy rekening bank 3 bulan terakhir	√	-	-	-
Akte pendirian usaha	-	-	v	-
Identitas pengurus	-	-	v	-

Legalitas usaha	-	v	v	v
Laporan keuangan 2 tahun terakhir	-	v	v	v
Past performance 2 tahun terakhir	-	v	v	v
Rencana usaha 12 bulan yang akan datang	-	v	v	v
Data obyek pembiayaan	V	v	v	v

Sumber : Bank Syariah Jabar Banten Kuningan

Adapun metode yang digunakan pembiayaan mudharabah pada Bank Syariah Jabar Banten adalah dengan menggunakan metode revenue sharing, dimana sistem bagi hasil yang didasarkan kepada total seluruh pendapatan yang diterima sebelum dikurangi dengan biaya-biaya yang telah dikeluarkan untuk memperoleh pendapatan tersebut.

Contoh kasus :

Tuan Salman seorang account manager mengajukan permohonan pembiayaan untuk koperasi Tahu Tempe. Dia membutuhkan modal dana sebesar Rp 500 juta. Tuan Salman telah memiliki modal awal sebesar Rp 150 juta dan membutuhkan dari bank sebesar Rp 350 juta, dan jangka waktu selama 1 tahun dengan eksistensi keuntungan bank 13% p.a. hitunglah pembagian keuntungan yang diperoleh oleh bank maupun nasabah dengan realisasi penjualan selama 3 bulan?

- > Target penjualan / bulan: Rp. 500 juta
- > Harga pokok penjualan: 83,4%
- > *Turn over* perusahaan: 3 bulan
- > Kebutuhan Modal Kerja: Rp. 500 juta
- > Modal sendiri: Rp. 150 juta (30%)
- > Pembiayaan Bank: Rp. 350 juta (70%)
- > Rencana Penerimaan/*revenue*: Rp. 200 juta / bulan atau 6 milyar / tahun
- > Jangka waktu pembiayaan: 1 tahun (12 bulan)
- > Expectasi keuntungan bank: 13% p.a

Perhitungan nisbah bagi hasil :

- > Expectasi keuntungan bank/tahun: $13\% \times \text{Rp. } 350 \text{ juta} = \text{Rp. } 45.5 \text{ juta}$
- > Nisbah keuntungan bank: $\text{Expectasi keuntungan} \times 100\%$

Target revenue

$$\frac{\text{Rp. } 45.5 \text{ juta} \times 100\%}{6 \text{ milyar}} = 0,76\%$$

- > Nisbah keuntungan nasabah: $100\% - \text{Nisbah keuntungan bank}$

$$100\% - 0,76\% = 99,24\%$$

Adapun hasil yang didapat oleh bank maupun nasabah dapat dilihat pada perhitungan bagi hasil selama tiga bulan yang sudah ditetapkan pada tabel 4.2 berikut ini:

Tabel 4:2
Perhitungan Bagi Hasil

Realisasi Penjualan Per bulan	Bagi Hasil	
	Porsi Bank	Porsi Nasabah
Bulan I : Rp. 500 juta (100% target)	0,76% x Rp. 500 juta = Rp. 1,5 juta	99,24% x Rp. 500 juta = Rp. 498.5 juta
Bulan II: Rp. 560 juta	0,76% x Rp. 560 juta	99,24% x Rp. 560 juta

Realisasi Penjualan Per bulan	Bagi Hasil	
	Porsi Bank	Porsi Nasabah
(112% target)	= Rp. 2,25 juta	= Rp. 557.75 juta
Bulan III: Rp. 450 juta (90% target)	0,76% x Rp. 450 juta = Rp. 1,2 juta	99,24% x Rp. 450 juta = Rp. 448.8 juta

Sumber : Bank Syariah Jabar Banten cabang Kuningan

Dari hasil perhitungan bagi hasil diatas, pada bulan pertama dengan target 100% dari hasil penjualan, porsi yang didapat oleh bank sebesar Rp 1,5 juta sedangkan porsi nasabah sebesar Rp 498,5 juta. Bulan kedua dengan target 112% dari hasil penjualan, porsi yang didapat oleh bank sebesar Rp 2,25 juta sedangkan porsi nasabah sebesar Rp 557,75 juta. Bulan ketiga dengan target 90% dari hasil penjualan, porsi yang didapat oleh bank sebesar Rp 1,2 juta sedangkan porsi nasabah sebesar Rp 448,8.

4.2.2 Perkembangan jumlah pembiayaan mudharabah pada Bank Syariah Jabar Banten Cabang Kuningan

Ciri khas pembiayaan mudharabah adalah menuntut saling percaya yang tinggi antar nasabah dengan bank. Kenyataan ini menjadikan pembiayaan mudharabah sebagai pembiayaan yang beresiko tinggi. Namun bank syariah Jabar Banten cabang kuningan tidak dapat menyalurkan begitu saja dana kepada mudharib atas dasar kepercayaan, karena selalu ada resiko bahwa pembiayaan yang telah diberikan kepada mudharib tidak dipergunakan sebagaimana mestinya untuk memaksimalkan keuntungan kedua belah pihak. Begitu dana dikelola oleh mudharib, maka akses informasi informasi bank terhadap usaha mudharib menjadi terbatas. Dengan demikian, bank syariah Jabar Banten memiliki langkah-langkah untuk mengetahui aktifitas dari nasabah yaitu :

- menetapkan konven (syarat) agar porsi modal dari nasabahnya lebih besar atau menggunakan jaminan.
- Menetapkan syarat agar nasabah melakukan usaha yang risiko operasinya lebih rendah.
- Menetapkan syarat agar nasabah melakukan usaha dengan arus kas yang transparan.

Dari keterangan diatas terlihat bahwa, bank syariah Jabar Banten cabang kuningan sangat berhati-hati dalam penyaluran pembiayaan mudharabah. Namun melihat jumlah pembiayaan muharabah dari tahun 2005 sampai tahun 2006, tidak ada kendala yang begitu serius yang dihadapi oleh bank syariah Jabar Banten cabang kuningan, dikarenakan masyarakat membutuhkan hal yang baru dari perbankan syariah. Untuk melihat lebih jelas lagi bagaimana perkembangan pembiayaan dari tahun 2005 sampai 2006, dapat dilihat pada tabel berikut ini :

Tabel 4:3
Perkembangan Jumlah Pembiayaan Mudharabah
Tahun 2005-2008
(dalam ribuan rupiah)

Tahun	Pembiayaan Mudharabah	Perkembangan	
		Rp	%
2005	Rp. 492.651.677	-	-
2006	Rp. 1.119.112.343	Rp 626.460.566	127,16
2007	Rp. 2.223.050.265	Rp 1.103.937.922	98,64
2008	Rp. 2.963.646.872	Rp 740.596.607	33,31

Sumber : Bank Syariah Jabar Banten Cabang Kuningan

Dari tabel 4.3 dapat diketahui perkembangan pembiayaan mudharabah pada tahun 2005 sampai 2008 pada Bank Syariah Jabar Banten cabang Kuningan mengalami kenaikan.

- 1) Pada tahun 2005 jumlah pembiayaan mudharabah sebesar Rp 492.651.677 sedangkan pada tahun 2006 sebesar Rp 1.119.112.343
- 2) Pada tahun 2006 jumlah pembiayaan mudharabah sebesar Rp 1.119.112.343 sedangkan pada tahun 2007 jumlah pembiayaan mudharabah sebesar Rp 2.223.050.265 maka mengalami perkembangan sebesar Rp 626.460.566 atau 127,16%
- 3) Pada tahun 2007 jumlah pembiayaan mudharabah Rp 2.223.050.265 sedangkan pada tahun 2008 jumlah pembiayaan mudharabah sebesar Rp 2.963.646.872 maka mengalami perkembangan sebesar Rp 1.103.937.922 atau 98,64%
- 4) Pada tahun 2008 jumlah pembiayaan mudharabah Rp 2.963.646.872 namun mengalami penurunan sebesar Rp 740.596.607 atau 33,31%

Berdasarkan hasil analisis diatas terlihat jelas bahwa perkembangan pembiayaan mudharabah dari tahun 2005 sampai 2008 mengalami peningkatan tiap tahunnya. Ini menandakan bahwa pembiayaan mendapat respon baik ditengah masyarakat. Namun bila dilihat pada perhitungan perkembangan jumlah pembiayaan mudharabah pada Bank Syariah Jabar Banten cabang Kuningan dari tahun 2005 sampai tahun 2008 mengalami penurunan dikarenakan terdapat masalah dalam pemberian pinjaman yaitu terjadinya pembiayaan bermasalah namun tidak berakibat sangat fatal terhadap pembiayaan itu sendiri.

4.2.3 Usaha Bank Syariah Jabar Banten cabang Kuningan mengatasi permasalahan dalam pembiayaan mudharabah

1. Penanganan pembiayaan bermasalah dilakukan oleh Unit Bisnis dan Kantor Pusat sesuai dengan batas wewenangnya.
2. Peninjauan Kembali Keputusan Pembiayaan:
 - a. Penanganan pembiayaan melalui Peninjauan Kembali Keputusan Pembiayaan hanya dapat dilakukan terhadap pembiayaan bermasalah kategori *performing* (kolektibilitas Lancar dan Dalam Perhatian Khusus).
 - b. Tindakan penanganan pembiayaan bermasalah melalui Peninjauan Kembali Keputusan Pembiayaan, dibagi dalam 2 kategori:

Tabel 4:4
Peninjauan Kembali Keputusan Pembiayaan

Kategori	Keterangan
P.1	Tindakan penyelamatan pembiayaan bermasalah dengan cara penjadwalan kembali.
P.2	Tindakan penyelamatan pembiayaan bermasalah dengan cara persyaratan kembali.

Catat sumber : Bank Syariah Jabar Banten Cabang Kuningan

- c. Pembiayaan kolektibilitas 2 (Dalam Perhatian Khusus) dibagi dalam 3 kelompok:

Tabel 4:5
Pembiayaan Kolektibilitas

Kelompok	Keterangan
2 ^a	Pembiayaan kolektibilitas Dalam Perhatian Khusus yang menunggak kewajiban ≤ 30 hari.

Kelompok	Keterangan
2B	Pembiayaan kolektibilitas Dalam Perhatian Khusus yang menunggak kewajiban > 30 hari sampai dengan 60 hari.
2C	Pembiayaan kolektibilitas Dalam Perhatian Khusus yang menunggak kewajiban > 60 hari sampai dengan 90 hari.

sumber : Bank Syariah Jabar Banten Cabang Kuningan

Selain pengelompokan di atas, khusus untuk pembiayaan komersial ditambah ketentuan sebagai berikut:

Tabel 4:6
Pembiayaan Komersial

Kelompok	Keterangan
2A	Apabila realisasi pendapatan (penjualan) > 90% dari proyeksi pendapatan (penjualan).
2B	Apabila realisasi pendapatan (penjualan) > 85% s.d 90% dari proyeksi pendapatan (penjualan).
2C	Apabila realisasi pendapatan (penjualan) \geq 80% s.d 85% dari proyeksi pendapatan (penjualan).

- d. Pelaksanaan Peninjauan Kembali Keputusan Pembiayaan harus didasarkan adanya permohonan yang diajukan oleh nasabah dan didukung adanya Nota Analisa yang mendasari pengambilan keputusan dalam Peninjauan Kembali Keputusan Pembiayaan.
3. Restrukturisasi:
- a. Penanganan pembiayaan bermasalah melalui Restrukturisasi hanya dapat dilakukan terhadap pembiayaan bermasalah kategori NPF.
 - b. Tindakan penanganan pembiayaan bermasalah melalui Restrukturisasi dibagi dalam 3 kategori:

Tabel 4:7
Tindakan Melalui Restrukturisasi

Kategori	Keterangan
R.1	Tindakan penyelamatan pembiayaan bermasalah dengan cara penjadwalan kembali (<i>rescheduling</i>).
R.2	Tindakan penyelamatan pembiayaan bermasalah dengan cara persyaratan kembali (<i>reconditioning</i>).
R.3	Tindakan penyelamatan pembiayaan bermasalah dengan cara kombinasi antara <i>rescheduling</i> , <i>reconditioning</i> , dan <i>restructuring</i> (penataan kembali).

Sumber : Bank Syariah Jabar Banten Cabang Kuningan

- c. Pelaksanaan Restrukturisasi harus didasarkan adanya permohonan yang diajukan oleh nasabah dan didukung adanya Nota Analisa yang mendasari pengambilan keputusan dalam Restrukturisasi.
 - d. Analisa Restrukturisasi harus dilakukan oleh pejabat pembiayaan yang tidak terlibat dalam pemberian pembiayaan awal.
4. Penanganan pembiayaan bermasalah baik melalui Peninjauan Kembali Keputusan Pembiayaan atau Restrukturisasi, harus didasarkan pada kelayakan pembiayaan dengan memperhatikan risiko dan pendapatan pembiayaan yang akan diterima melalui penyelamatan pembiayaan (*rescue*). Upaya ini dimaksudkan untuk :
- a. meminimalkan kemungkinan timbulnya kerugian bagi Bank;

- b. menyelamatkan pembiayaan bermasalah agar lancar kembali;
- c. memperbaiki kualitas usaha nasabah.

Momentum penanganan pembiayaan melalui Peninjauan Kembali Keputusan Pembiayaan atau Restrukturisasi, hendaknya digunakan oleh Bank untuk memperkuat posisi tawar (*bargaining position*) Bank, diantaranya melalui:

- a. peninjauan kembali (*review*) ketentuan dan syarat-syarat pembiayaan;
- b. *review* kondisi agunan, diantaranya:
 - 1) menyempurnakan pengikatan agunan;
 - 2) meningkatkan nilai pengikatan agunan; atau
 - 3) menambah agunan kebendaan atau non kebendaan.

KESIMPULAN DAN SARAN

Setelah penulis menguraikan mengenai Analisis Pembiayaan Mudharabah pada Bank Syariah Jabar Banten cabang Kuningan, maka penulis akan mencoba mengambil kesimpulan dan saran-saran sebagai bahan untuk mengetahui kelemahan-kelemahan yang ada.

5.1 Kesimpulan

Dari penelitian yang dilakukan oleh penulis pada Bank Syariah Jabar Banten Cabang Kuningan, mengenai analisis pembiayaan mudharabah maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Perhitungan bagi hasil pembiayaan mudharabah pada Bank Syariah Jabar Banten cabang Kuningan dilakukan menggunakan revenue sharing yang didasarkan kepada total seluruh pendapatan yang diterima sebelum dikurangi dengan biaya-biaya yang telah dikeluarkan untuk memperoleh pendapatan.
2. Perkembangan jumlah pembiayaan mudharabah pada Bank Syariah Jabar Banten cabang Kuningan dari tahun 2005 sampai dengan 2008 mengalami fluktuasi dimana pada tahun 2007 ke tahun 2008 mengalami penurunan yakni dari Rp 1.103.937.922 menjadi Rp 740.596.607. namun hal ini tidak menjadi penghambat bagi Bank Syariah Jabar Banten cabang kuningan.
3. Dalam melakukan penanggulangan permasalahan dalam pembiayaan mudharabah pihak bank syariah Jabar Banten cabang kuningan melakukan pendekatan secara tertulis dan pendekatan secara lisan. Apabila ada pembiayaan bermasalah maka akan dilakukan peninjauan kembali keputusan pembiayaan atau reskotruksi yang akan dilakukan oleh pihak bank. Hal ini dilakukan agar meminimalkan kemungkinan timbulnya kerugian bagi bank, menyelamatkan pembiayaan bermasalah agar lancar kembali, memperbaiki kualitas usaha nasabah.

5.2 Saran

Sebagai masukan penulis mengemukakan beberapa saran yang kiranya dapat bermanfaat dan berguna bagi Bank Jabar Banten Syariah Cabang Kuningan

1. Sebaiknya dalam perhitungan bagi hasil yang dilakukan, hendaknya pihak bank juga melengkapi dengan analisis jaminan, dimana yang menjadi jaminan nasabah baik itu berupa sertifikat tanah, rumah, mobil ataupun yang lain bisa membuat pihak bank lebih berhati-hati.
2. Melihat perkembangan pembiayaan mudharabah pada Bank Syariah Jabar Banten cabang Kuningan yang mengalami fluktuasi, hendaknya Bank Syariah Jabar Banten cabang Kuningan lebih memberikan informasi ke masyarakat tentang produk-produk

bank syariah agar nasabah tertarik untuk meminjamkan dana, yang dimana pembagian keuntungannya menggunakan metode bagi hasil.

3. Sebaiknya Bank Syariah Jabar Banten cabang Kuningan dalam penanggulangan pembiayaan bermasalah, hendaknya ada penambahan yaitu memberikan surat peringatan dan surat tagihan anggsuan yang berlaku selama 1 bulan, sehingga dapat memberikan kesempatan kepada nasabah untuk melunasinya.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah, MN., Parvez, K., Karim, T., & Tooheen, RB., 2015, *The Impact of Financial Leverage and Market Size on Stock Returns on the Dhaka Stock Exchange: Evidence from Selected Stocks in the Manufacturing Sector*, International Journal of Economics, Finance and Management Sciences 2015; 3(1): 10-15.
- Acheampong, P., Agalega, E., & Shibu, AK., 2014, *The Effect of Financial Leverage and Market Size on Stock Returns on the Ghana Stock Exchange: Evidence from Selected Stocks in the Manufacturing Sector*, Vol. 5, No. 1.
- Adler H. Manurung dan Lutfi T. Rizky (2009), *Successful Financial Planner : A Complete Guide*, Jakarta : Grasindo.
- Agus, Martono, 2011. *Manajemen Keuangan*, Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, Jakarta.
- Ang, Robert. 1997. *Buku Pintar Pasar Modal Indonesia*. Jakarta: Mediasoft Indonesia.
- Arikunto S, 2006. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, Ed Revisi VI, Penerbit PT Rineka Cipta, Jakarta.
- Bambang, Riyanto, 2001. *Dasar-Dasar Pembelanjaan Perusahaan*, Edisi Keempat, Cetakan Ketujuh, BFFE Yogyakarta, Yogyakarta.
- Bambang Sudiyatno, Moch. Irsad. 2011, *Menguji Model Tiga Faktor Fama Dan French Dalam Mempengaruhi Return Saham Studi Pada Saham LQ45 Di Bursa Efek Indonesia*.
- Darmadji, T., Fakhruddin, H. M. (2008). *Pasar Modal Indonesia : Pendekatan Tanya Jawab*. Jakarta : PT.Salemba Emban Patria.
- Darsono dan Ashari, 2005. *Pedoman Praktis Memahami Laporan Keuangan*, Andi, Yogyakarta.
- Dedi, A. H., 2012, *Pengaruh Debt To Equity Ratio, Earning Per Share Dan Net Profit Margin Terhadap Return Saham*, *Management Analysis Journal* 1 (5).
- Fariad, Asbi Rachman. 2008. *Analisis Pengaruh faktor fundamental dan nilai kapitalisasi pasar terhadap return saham perusahaan manufaktur di BEI periode 2002-2006*. Tesis.
- Harahap, Sofyan Syafri. 2004. *Akuntansi Aktiva Tetap*, Edisi Ketiga, Jakarta : Penerbit PT. Raja Grafindo.
- Hartono, Jogiyanto, 2007. *Teori Portofolio dan Analisis Investasi*, Edisi 5, BPFE, Yogyakarta.
- Hendy M. Fakhruddin, 2008, *Istilah Pasar Modal A-Z*, Elex Media Komputindo, Jakarta
- Jogiyanto, H.M. (2003). *Teori Portofolio dan Analisis Investasi*. Edisi Ketiga. BPFE. Yogyakarta.
- Jogiyanto. 2010. *Teori Portofolio dan Analisis Investasi*, Yogyakarta: BPF-UGM., Jakarta
- John J Wild, 2005, *Analisis Laporan Keuangan*, Jakarta: Salemba Empat, Buku Satu, Edisi Delapan.
- Kasmir. 2010. *Pengantar Manajemen Keuangan*. Jakarta: Kencana

ANALISIS PERKEMBANGAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DENGAN MENGGUNAKAN TREND ANALISIS PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) KANTOR CABANG CIMAHI

**Darmazakti Natajaya Tirtamahya
Adam Adiwiguna**

Universitas Komputer Indonesia

ABSTRAK

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. KPR ini dikeluarkan oleh pemerintah melalui bank BTN untuk melayani atau memberikan fasilitas yang dibutuhkan pada saat sekarang ini dan juga untuk mempermudah masyarakat mempunyai rumah yang layak untuk dijadikan tempat tinggal yang nyaman. Namun seiring perkembangan jaman dan kebutuhan masyarakat ingin memiliki rumah semakin meningkat, maka bank BTN mengalami penurunan dalam perkembangan KPRnya.

Objek penelitian dalam penelitian ini adalah Perkembangan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan Menggunakan Trend Analisis pada bank BTN Cabang Cimahi. Desain penelitian dalam penulisan ini menggunakan metode deskriptif. Dalam operasional variabel penulis menggunakan satu variabel yaitu variabel bebas.

Perkembangan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada bank BTN mengalami fluktuasi. Namun pada tahun 2008-2009 perkembangan KPR pada bank BTN sangatlah tidak baik, karena cenderung menurun setiap bulannya. Hal ini sangat tidak baik untuk kesehatan bank BTN, karena bisa mengalami kebangkrutan. Terjadinya hal tersebut dikarenakan kurangnya antisipasi dari pihak bank sendiri, adanya kondisi lokasi pembangunan rumah yang bermacam-macam yang tidak sesuai dengan keinginan nasabah yang menyebabkan kurangnya peminat dari nasabah/masyarakat. Selain itu juga karena adanya faktor persaingan antar bank pemerintah maupun swasta yang pada saat itu juga mengeluarkan produk-produk KPRnya.

Kesimpulan dari masalah ini adalah tingkat perkembangan KPR 2008-2009 dengan menggunakan trend analisis cenderung menurun.

Kata kunci : Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Negara Indonesia merupakan negara berkembang dimana pembangunan perekonomian sangat mempengaruhi perkembangan negara tersebut. Salah satu penunjang yang dapat menggerakkan roda perekonomian tersebut ialah perbankan. Perbankan mempunyai peranan yang sangat penting dalam pelaksanaan pembangunan nasional untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional untuk mencapai kesejahteraan dan kemakmuran rakyat.

Ilmu keuangan perbankan telah mengembangkan konsep dan teknik-teknik baru untuk mengimbangi kebutuhan akan informasi keuangan dan perbankan yang meningkat. tanpa informasi semacam itu, banyak kegiatan ekonomi dalam dunia bisnis maupun perbankan tidak akan dapat dilaksanakan karena dunia usaha dan masyarakat telah menjadi semakin kompleks.

Dengan semakin berkembangnya perekonomian di suatu negara dan perkembangan kegiatan usaha dari suatu perusahaan dirasakan perlu adanya sumber-sumber dana guna

membayai kegiatan usaha yang semakin meningkat. kebutuhan sejumlah dana juga dirasakan masing-masing individu yang mempunyai keinginan untuk meningkatkan taraf hidupnya. Menanggapi hal tersebut dapat dikatakan bahwa keberhasilan pembangunan nasional khususnya dalam bidang perekonomian tidak lepas dari peran serta masing-masing pelaku.

Dalam tatanan perekonomian di Indonesia yang salah satunya adalah industri perbankan.

Bank merupakan lembaga keuangan yang mempunyai fungsi pokok adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit. Melalui kegiatan perkreditan inilah bank melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan mekanisme pembayaran nasional yang diharapkan dapat meningkatkan pemerataan pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.

Bagi pihak perbankan kredit itu sendiri merupakan salah satu ukuran keberhasilan usaha bank, karena sebagian besar pendapatan di sektor perkreditan yaitu kontraprestasi berupa bunga. Selain itu dalam memberikan fasilitas kredit, pihak bank harus melihat besar kecilnya dana yang dihimpun dari masyarakat karena dana yang disalurkan sebagian besar dari simpanan masyarakat.

Kebutuhan masyarakat akan kredit tidak hanya dalam kepentingan usaha saja tetapi juga dalam hal perumahan. Dalam pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat luas pemerintah melalui Bank Tabungan Negara mengeluarkan produk yang bernama "KPR" produk ini dikeluarkan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang ingin memiliki rumah sendiri yang layak huni. Oleh karena itu, maka usaha pemerintah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat salah satu caranya adalah melalui pembangunan perumahan dan lingkungan permukimannya. Perumahan merupakan kebutuhan pokok manusia yang ditentukan oleh tingkat kehidupan ekonomi dan sosial budaya serta selera pribadi masyarakat yang bersangkutan.

Dalam hal pemberian fasilitas kredit tersebut Bank Tabungan Negara harus senantiasa bergerak cepat seiring dengan perkembangan ekonomi, dan bank itu sendiri harus memiliki sistem dan prosedur analisa kredit yang baik guna kelancaran kegiatan operasional bank agar dapat menghindari terjadinya kredit macet. Untuk itu pihak bank harus senantiasa melaksanakan prinsip kehati-hatian dalam pemberian fasilitas kredit, beberapa prinsip tersebut adalah :

a. Prinsip 5C

1. *Character* (Karakteristik)
2. *Capacity* (Kemampuan)
3. *Capital* (Modal)
4. *Collateral* (Jaminan)
5. *Condition of economy* (Kondisi perekonomian)

b. Prinsip 7P

1. *Personality*
2. *Party*
3. *Perpose*
4. *Prospect*
5. *Payment*
6. *Profitability*
7. *Protection*

c. Prinsip 3R

1. *Return* (hasil yang dicapai)
2. *Repayment* (pembayaran kembali)
3. *Risk Bealing Ability* (kemampuan untuk menanggung resiko)

Prinsip kehati-hatian tersebut sangat perlu dilakukan karena untuk menghindari terjadinya kendala-kendala yang dialami oleh pihak perbankan, apabila itu terjadi maka akan timbul kredit macet atau kredit bermasalah yaitu merupakan penyakit yang dapat mengganggu dan mengancam sistem kegiatan bank, sehingga bank tersebut menjadi tidak sehat. Hal tersebut dapat dihindari dengan melakukan atau menjalankan prinsip kehati-hatian tersebut. Selain itu bank juga harus memperhatikan dan terus mengamati laju perkembangan kredit tersebut agar

dapat terkontrol dengan baik dan tidak akan terjadi permasalahan yang menimbulkan kerugian bagi bank.

Berikut ini adalah sebuah data perkembangan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. BTN (Persero) Kantor Cabang Cimahi.

Tabel 1.1
Perkembangan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)
Pada PT. BTN Cabang Cimahi
Periode 2008-2009
Dalam Ribuan Rupiah

Bulan	Tahun	Tahun	Trend Analisis		
	2008	2009	Rp	%	Rasio
Januari	135,967,827	699,307,621	563,339,794	4,143	5,143
Februari	150,758,912	681,191,180	530,432,268	3,518	4,518
Maret	155,184,960	684,858,980	529,674,020	3,413	4,413
April	155,060,296	698,947,263	543,886,967	3,507	4,507
Mei	143,616,168	729,035,698	585,419,530	4,076	5,076
Juni	28,753,765	75,209,265	46,455,500	1,615	2,615
Juli	26,834,549	75,632,141	48,797,592	1,818	2,818
Agustus	26,722,001	74,450,903	47,728,902	1,786	2,786
September	27,200,390	72,561,572	45,361,182	1,667	2,667
Oktober	27,668,707	80,802,261	53,133,554	1,920	2,92
November	28,607,172	68,223,636	39,616,464	1,384	2,384
Desember	29,094,063	66,970,430	37,876,367	1,301	2,301

Sumber : Perkembangan KPR BTN Cabang Cimahi

Dari data yang diperoleh tersebut terdapat jumlah perkembangan KPR yang menurun sangat drastis, hal tersebut terjadi karena dalam masa-masa terjadinya penurunan peningkatan jumlah KPR itu diakibatkan kurangnya kepercayaan masyarakat terhadap bank untuk melakukan transaksi kredit dan juga adanya persaingan antar bank-bank pemerintah dan swasta yang mengeluarkan produk yang sama yaitu KPR, yang menyebabkan minat masyarakat atau debitur beralih ke bank lain untuk menggunakan kredit jenis KPR tersebut. Selain itu juga karena ada beberapa faktor yang mengakibatkan jumlah perkembangan KPR menurun yaitu karena lokasi atau letak rumah yang kurang strategis untuk ditempati, sehingga bisa menyebabkan kurangnya minat daya beli masyarakat/debitur.

Dari perkembangan diatas dapat diketahui fluktuasi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sehingga membutuhkan suatu promosi atau himbauan terhadap masyarakat yang masih kurang mengetahui tentang KPR di BTN agar bisa menarik minat yang tinggi dari masyarakat kembali. Hal ini juga memerlukan suatu peran analisis pemberian kredit yang baik agar masalah perkembangan kredit yang mengganggu dapat teratasi dengan sendirinya.

1.2 Identifikasi dan Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang, bahwa Bank BTN dalam menjalani usaha KPR masih mengalami kesulitan. karena adanya persaingan dan faktor kondisi dan lokasi yang kurang strategis yang menyebabkan kurangnya minat daya beli masyarakat dan beralih ke bank lain, Sehingga perkembangannya mengalami penurunan yang drastis pada tiap tahunnya.

Berdasarkan identifikasi yang telah dikemukakan diatas maka pokok permasalahan yang dapat dirumuskan adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Cimahi.

2. Apa penyebab terjadinya nilai Kredit Pemilikan Rumah (KPR) menurun pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Cimahi.
3. Bagaimana analisis perkembangan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan menggunakan trend analisis pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Cimahi.

1.3 Maksud dan Tujuan Penelitian

Adapun maksud dari penelitian ini adalah untuk mencari, mengumpulkan data dan mendapatkan informasi mengenai Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang akan digunakan untuk menyusun laporan Tugas Akhir guna memenuhi jenjang Diploma III jurusan Keuangan dan Perbankan. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Cimahi.
2. Untuk mengetahui penyebab terjadinya nilai Kredit Pemilikan Rumah (KPR) menurun pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Cimahi.
3. Untuk mengetahui perkembangan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan menggunakan trend analisis pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Cimahi.

KAJIAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN

2.1 Kajian Pustaka

2.1.1 Bank

2.1.1.1 Pengertian Bank

Pada dasarnya masyarakat telah mengetahui bahwa bank itu merupakan tempat untuk menabung, menyimpan uang dalam bentuk giro ataupun yang lainnya, dan sebagai tempat untuk meminjam uang bagi yang membutuhkan.

Pengertian Bank yang tercantum dalam **Undang-Undang Perbankan No. 10 Tahun 1998** adalah sebagai berikut :

“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”.

Dan pengertian Bank menurut **Kasmir, S.E., MM.** adalah sebagai berikut :

“Bank secara sederhana dapat diartikan sebagai lembaga keuangan yang kegiatan utamanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali dana tersebut kepada masyarakat serta memberikan jasa bank lainnya”.

Sedangkan menurut **Somary** pengertian Bank itu adalah :

“suatu badan yang berfungsi sebagai pengambil dan pemberi kredit, baik untuk jangka pendek maupun jangka panjang”.

Dari definisi di atas dapat disimpulkan bahwa Bank adalah sebagai tempat untuk menyimpan uang, pemberi dan penyalur kredit bagi nasabahnya dan juga perantara dalam lalu lintas pembayaran.

2.1.1.2 Fungsi Bank

Fungsi Bank Indonesia dalam menjalankan usahanya dibidang perbankan adalah sebagai penghimpun dana dari masyarakat, penyalur dan pelayanan jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang di masyarakat yang bertujuan untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak, mempermudah

perekonomian, dan pertumbuhan ekonomi yang berpengaruh terhadap kesejahteraan masyarakat di Indonesia ini. Ada beberapa fungsi bank yang dapat dibagi sebagai berikut :

1. Menyediakan mekanisme dan alat pembayaran yang lebih efisien dalam kegiatan ekonomi, agar masyarakat tidak kesulitan dalam menjalankan kegiatan ekonominya dan kesejahteraan masyarakatpun bisa tercapai dengan baik.
2. Sebagai penghimpun dana dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit, baik itu kredit untuk mengembangkan usaha maupun kredit untuk pembangunan rumah yang dikenal dengan KPR. Tentunya dalam menjalankan usaha ini diharapkan bank akan mendapatkan sumber pendapatan berupa bagi hasil atau dalam bentuk pengenaan kredit.

Maka dalam menjalankan usahanya sebagai penghimpun dana, bank memiliki beberapa sumber yang secara garis besar ada tiga sumber, yaitu :

- a. Dana yang bersumber dari bank itu sendiri yang berupa setoran modal waktu pendirian bank tersebut.
 - b. Dana yang bersumber dari lembaga keuangan lainnya.
 - c. Dana yang berasal dari masyarakat luas yang dikumpulkan melalui usaha perbankan seperti simpanan giro, deposito dan tabungan.
3. Bank juga menawarkan jasa-jasa keuangan lain.

2.1.1.3 Jenis Bank

Sejak diberlakukannya Undang-undang No. 10 tahun 1998, jenis bank dapat dibedakan menjadi dua yaitu Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat.

1. Bank Umum

Bank Umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Usaha bank umum meliputi :

- a. Menghimpun dana dari masyarakat
- b. Memberikan kredit
- c. Menerbitkan surat pengakuan hutang
- d. Membeli, menjual atau menjamin risiko sendiri maupun untuk kepentingan dan atas nasabahnya :
 1. Surat-surat wesel termasuk wesel yang diaksep oleh bank.
 2. Surat pengakuan utang.
 3. Kertas perbendaharaan Negara dengan surat jaminan pemerintah.
 4. Sertifikat BI (SBI).
 5. Obligasi
 6. Surat dagang berjangka waktu sampai dengan 1 tahun.
 7. Instrumen surat berharga lain yang berjangka waktu sampai dengan 1 tahun.
- e. Memindahkan uang baik untuk kepentingan sendiri maupun untuk kepentingan nasabah.
- f. Menempatkan dana, meminjam dana dari, atau meminjamkan dana kepada bank lain baik dengan menggunakan surat, sarana telekomunikasi maupun dengan wesel untuk cek atau sarana lainnya.
- g. Menerima pembayaran dari tagihan atas surat berharga dan melakukan perhitungan dengan atau antara pihak ketiga.
- h. Menyediakan tempat untuk menyimpan barang dan surat berharga.
- i. Melakukan kegiatan penitipan untuk kepentingan pihak lain berdasarkan suatu kontrak (*custodian*).
- j. Melakukan penempatan dana dari nasabah kepada nasabah lainnya dalam bentuk surat berharga yang tidak tercatat di bursa efek.
- k. Membeli melalui pelelangan agunan baik semua maupun sebagian dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank.
- l. Melakukan kegiatan anjak piutang (*factoring*), kartu kredit dan kegiatan wali amanat (*trustee*).

- m. Menyediakan pembiayaan dengan prinsip bagi hasil.
 - n. Kegiatan lain yang lazim dilakukan oleh bank sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang.
2. Bank Perkreditan Rakyat
- Bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Usaha yang dilakukan oleh bank perkreditan rakyat yaitu :
- a. Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa giro, deposito berjangka, tabungan dan bentuk lain yang dipersamakan dengan itu.
 - b. Memberikan kredit
 - c. Menyediakan pembiayaan dan penempatan dana berdasarkan prinsip syariah sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.
 - d. Menempatkan dananya dalam bentuk sertifikat Bank Indonesia, deposito berjangka, sertifikat deposito, dan atau tabungan kepada bank lain.

2.1.1.4 Jasa-Jasa Bank

Dibalik semua usaha yang bank lakukan dalam dunia perbankan ini, bank juga mempunyai jasa perbankan yang dapat dimanfaatkan dengan baik oleh masyarakat untuk mempermudah kegiatan ekonominya. Jasa perbankan tersebut diantaranya adalah :

- 1. Jasa setoran, meliputi :
 - a. Telepon
 - b. Listrik
 - c. Air
 - d. Uang kuliah
- 2. Jasa pembayaran seperti gaji, pensiun ataupun hadiah.
- 3. Jasa pengiriman uang (transfer)
- 4. Jasa penagihan (inkaso)
- 5. Jasa kliring
- 6. Jasa penjualan mata uang asing (valas)
- 7. Jasa penyimpanan dokumen (safe deposit box)
- 8. Jasa cek wisata
- 9. Jasa kartu kredit
- 10. Jasa-jasa yang ada di pasar modal seperti penjamin emisi dan pedagang efek.
- 11. Jasa Letter of Credit (L/C)
- 12. Jasa bank garansi dan referensi bank
- 13. Serta jasa-jasa bank lainnya yang dibutuhkan oleh masyarakat atau nasabahnya.

2.1.2 Kredit

Dalam dunia perbankan, kredit adalah salah satu bagian dari bank karena kredit merupakan salah satu faktor yang membuat bank itu sendiri menjadi maju dan berkembang. Selain itu kredit juga merupakan salah satu kegiatan bank yang diutamakan. Besarnya jumlah kredit yang disalurkan kepada masyarakat akan menentukan keuntungan bank, oleh karena itu kredit harus dilakukan dengan sebaik-baiknya agar tidak terjadi kredit macet.

2.1.2.1 Pengertian Kredit

Kata kredit berasal dari bahasa latin yaitu *credere*, yang diterjemahkan sebagai kepercayaan atau *credo* yang berarti saya percaya. Kredit dan kepercayaan adalah ibarat sekeping mata uang logam yang tidak dapat dipisahkan. Karena tidak akan mungkin adanya pemberian pinjaman tanpa adanya bangunan kepercayaan disana dan kepercayaan itu adalah sesuatu yang mahal harganya.

Pengertian kredit menurut Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 yaitu :

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan-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.

Sedangkan menurut **Muchdarsyah Sinungan (1989:3)**, mengatakan bahwa :
Kredit adalah suatu pemberian prestasi oleh suatu pihak kepada pihak lain dan prestasi itu akan dikembalikan lagi pada suatu masa tertentu yang akan disertai dengan suatu kontraprestasi berupa bunga.

2.1.2.2 Unsur-Unsur Kredit

Dalam pemberian fasilitas kredit menurut **Irham Fahmi (2008:7)** ada unsur-unsur yang harus diperhatikan, diantaranya yaitu :

1. **Kepercayaan.** Kepercayaan adalah sesuatu yang paling utama dari unsur kredit yang harus ada karena tanpa ada rasa saling percaya antara kreditur dan debitur akan sangat sulit terwujud suatu sinergi kerja yang baik.
2. **Waktu.** Waktu adalah bagian yang paling sering dijadikan kajian oleh pihak analisis *finance* khususnya oleh analisis kredit.
3. **Risiko.** Risiko disini menyangkut persoalan seperti *degree of risk*. Disini yang paling dikaji adalah pada keadaan yang terburuk yaitu pada saat kredit tersebut tidak kembali atau timbulnya kredit macet.
4. **Prestasi.** Prestasi yang dimaksud disini adalah prestasi yang dimiliki oleh kreditur untuk diberikan kepada debitur.
5. **Adanya kreditor.** Kreditor yang dimaksud disini adalah pihak yang memiliki uang, barang, atau jasa untuk dipinjamkan kepada pihak lain, dengan harapan dari hasil pinjaman itu akan diperoleh keuntungan dalam bentuk bunga sebagai balas jasa dari yang telah dipinjam tersebut.
6. **Adanya debitor.** Debitur yang dimaksud disini adalah pihak yang memerlukan uang, barang, jasa dan berkomitmen untuk mampu mengembalikannya tepat sesuai dengan waktu yang disepakati serta bersedia menanggung berbagai risiko jika melakukan keterlambatan sesuai dengan ketentuan administrasi yang tertera dalam kesepakatan perjanjian.

2.1.2.3 Fungsi Kredit

Dalam perekonomian suatu negara tidak mungkin bisa tumbuh dengan cepat tanpa ada peranan perbankan dalam menyalurkan kreditnya.

Adapun fungsi kredit perbankan dalam aktivitas perekonomian suatu negara menurut **Irham Fahmi (2008:49)** adalah sebagai berikut :

1. Untuk berusaha memposisikan uang sebagai alat pertukaran yang efektif.
2. Sebagai penyalur dana dan Pembina bagi dunia usaha.
3. Sebagai pengawas moneter.
4. Sebagai bagian untuk menghindari pemusatan finansial.
5. Untuk menciptakan suatu pemerataan pendapatan.
6. Sebagai salah satu alat dalam menggairahkan bisnis internasional.
7. Untuk meningkatkan aktifitas penggunaan barang dan jasa.
8. Sebagai pendorong dan pencipta stabilitas ekonomi.

2.1.2.4 Jenis-Jenis Kredit

Dengan begitu banyaknya jenis kredit yang ditawarkan oleh pihak bank sehingga kredit itu memiliki beberapa posisinya masing-masing dengan kegunaan yang berbeda-beda pula. Dan untuk lebih jelasnya bisa dilihat penjelasan berikut ini :

1. Kredit berdasarkan jenisnya :
 - a. **Kredit konsumtif (*consumtive credit*).** Kredit ini adalah kredit yang diajukan oleh seorang debitur kepada kreditur guna memenuhi kebutuhan pribadinya.

- b. **Kredit produktif (*productive credit*)**. Kredit ini adalah umumnya dipakai atau diajukan oleh mereka yang bergerak dalam dunia usaha atau mereka yang mempunyai bisnis dan membutuhkan dana dalam usahanya.
 - c. **Kredit perdagangan (*trade credit*)**. Dana kredit ini umumnya dipergunakan untuk keperluan perdagangan (*trade*).
2. Kredit menurut jangka waktu :
 - a. **Kredit jangka pendek (*short term credit*)**. Kredit ini memiliki jangka waktu selamanya 1 (satu) tahun atau maksimum 1 (satu) tahun.
 - b. **Kredit jangka menengah (*medium term loan*)**. Kredit ini memiliki jangka waktu antara 1 (satu) sampai dengan 3 (tiga) tahun.
 - c. **Kredit jangka panjang (*long term loan*)**. Kredit ini memiliki jangka waktu yang lebih dari 3 (tiga) tahun atau kredit yang berjangka waktu melebihi 3 tahun.
 3. Kredit berdasarkan jaminan :
 - a. **Kredit dengan jaminan (*secured loans*)**. Kredit dengan jaminan ini merupakan kredit yang kepemilikan dananya berasal dari bank dan debitor yang bertugas untuk menjamin risiko yang akan timbul kemudian.
 - b. **Kredit tanpa jaminan (*insecured loans*)**. Kredit ini diberikan kepada debitor tanpa adanya jaminan tetapi atas dasar kepercayaan karena debitor dianggap mampu untuk mengembalikan pinjaman tersebut.
 4. Jenis kredit berdasarkan kualitas :
 - a. *Kredit performing*
Kredit performing ini dikategorikan pada dua kualitas yaitu *pertama* kredit dengan kualitas lancar dan *kedua* kredit dengan kualitas yang harus mendapat perhatian khusus.
 - b. *Kredit nonperforming*
Kredit ini adalah kredit yang dikategorikan dalam tiga kualitas yaitu *pertama* kredit dengan kualitas yang kurang lancar, *kedua* kredit dengan kualitas yang diragukan dan *ketiga* kredit macet atau yang biasa disebut dengan *bad debt*.

2.1.3 Analisis Kredit

Pada saat suatu pengerjaan proyek/usaha akan dilaksanakan dan pihak manajer membutuhkan dana yang sifatnya ekstern, pengajuan kepada pihak perbankan adalah salah satu alternatif pembiayaan yang ditempuh. Karena itu, disini menjadi bahan kajian serius oleh pihak perbankan khususnya bagian analisis kredit apakah proyek/usaha yang dikerjakan tersebut dianggap *feasible or infeasible* (layak atau tidak layak) untuk direalisasikan pinjamannya yang diajukan oleh si pemohon kredit. Karena jika pengajuan kredit tersebut tidak dianalisis dengan baik maka akan menimbulkan kredit macet, dan itu sangat berpengaruh terhadap tumbuh kembangnya suatu bank.

2.1.3.1 Pengertian Analisis Kredit

Analisis kredit secara umum dapat dilakukan secara kuantitatif dan kualitatif. Data dari kuantitatif dan kualitatif digabung dan dianalisis untuk kemudian dibuat sebuah keputusan terhadap kelayakan (*feasible*) pemberian kredit.

Menurut **Irham Fahmi (2008:3)** mengatakan bahwa :

Analisis kredit adalah suatu analisis yang rumit disebabkan dalam menganalisis setiap proses pemberian kredit adalah terlalu banyaknya *judgement* yang terlibat.

Sedangkan menurut **Lukman Dendawijaya (2005:88)** pengertian analisis kredit adalah : Suatu proses yang dimaksudkan untuk menganalisis atau menilai suatu permohonan kredit yang diajukan oleh calon debitur kredit sehingga dapat memberikan keyakinan kepada pihak bank bahwa proyek yang akan dibiayai dengan kredit bank cukup layak (*feasible*).

2.1.3.2 Prinsip-Prinsip Penilaian Kredit

Menurut **Irham Fahmi (2008:13)** dalam memutuskan pemberian kredit atau melakukan pencairan dana melalui kredit, ada beberapa hal yang harus difikirkan baik oleh kreditor maupun debitor secara umum dan itu sudah menjadi penilaian umum, diantaranya yaitu :

a. Prinsip 5C

1. *Character* (karakteristik)

Ini menyangkut dengan sisi psikologis calon penerima kredit itu sendiri, yaitu karakteristik atau sifat yang dimilikinya, seperti latar belakang keluarganya, hobi, cara hidup yang biasa dijalani, kebiasaan-kebiasaannya.

2. *Capacity* (kemampuan)

Adalah menyangkut dengan kemampuan seorang pebisnis mengelola usahanya, terutama pada masa-masa sulit sehingga nanti akan terlihat "*ability to pay*" atau kemampuan membayar.

3. *Capital* (modal)

Ini menyangkut dengan kemampuan modal yang dimiliki oleh seseorang pada saat ia melaksanakan bisnisnya tersebut.

4. *Collateral* (jaminan)

Jaminan adalah barang atau sesuatu yang dapat dijadikan jaminan pada saat seseorang melakukan peminjaman dana dalam bentuk kredit ke sebuah perbankan atau leasing.

5. *Condition of economy* (kondisi perekonomian)

Kondisi perekonomian yang tengah berlangsung disuatu negara seperti tingkat pertumbuhan ekonomi yang tengah terjadi, angka inflasi, jumlah pengangguran, *purchasing power parity* (daya beli), penerapan kebijakan moneter sekarang dan yang akan datang, dan iklim dunia usaha yaitu regulasi pemerintah, serta situasi ekonomi internasional yang tengah berkembng adalah bagian penting untuk dianalisis dan dijadikan bahan pertimbangan.

b. Prinsip 7P

1. *Personality* (perorangan)

Yaitu penilaian dari segi kepribadiannya atau tingkah lakunya sehari-hari atau masa lalunya.

2. *Party* (golongan)

Mengklasifikasikan nasabah kedalam klasifikasi tertentu atau golongan-golongan tertentu berdasarkan modal loyalitas serta karakternya.

3. *Perpose* (tujuan)

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

4. *Prospect* (perencanaan)

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

5. *Payment* (sumber pembayaran)

Analisis yang memperkirakan tentang kemampuan calon debitor dalam membayar pengembalian kredit dan bunganya yang dibebankan dari pendapatan yang diperolehnya.

6. *Profitability* (kemampuan memperoleh laba)

Keuntungan yang diperoleh pihak pemberi kredit atas persetujuan kredit terhadap nasabah yang lain.

7. *Protection* (perlindungan)

Untuk mengantisipasi hal – hal yang tidak terduga sebelumnya atas kredit yang diberikan diasuransikan sehingga kedua balah pihak merasa aman.

c. Pinsip 3R

1. *Return* (hasil yang dicapai)

Return disini dimaksudkan penilaian atas hasil yang akan dicapai oleh perusahaan debitur setelah dibantu dengan kredit oleh bank. Dapat pula diartikan keuntungan yang akan diperoleh bank apabila memberi kredit kepada pemohon.

2. *Repayment* (pembayaran kembali)

Dalam hal ini bank harus menilai berapa lama perusahaan pemohon kredit dapat membayar kembali pinjamannya sesuai dengan kemampuan membayar kembali (*repayment capacity*), dan apakah kredit harus diangsur atau dicicil atau dilunasi sekaligus diakhir periode.

3. *Risk Bearing Ability* (kemampuan untuk menanggung resiko)

Dalam hal ini bank harus mengetahui dan menilai sampai sejauh mana perusahaan pemohon kredit mampu menanggung resiko kegagalan andaikan terjadisesuatu yang tidak diinginkan.

2.1.4 Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Kredit Pemilikan Rumah merupakan salah satu dari kebijakan pemerintah tentang perbankan, dalam rangka untuk mensejahterakan masyarakatnya yang ingin mempunyai rumah yang layak huni dengan cara yang lebih mudah dan ringan dalam cara pembayarannya. Tetapi juga masyarakat yang ingin mengajukan kredit ini harus mempunyai syarat-syarat tertentu yang sebelumnya telah disepakati antara pemohon kredit dengan pihak bank. Syarat tersebut dilakukan agar pihak bank merasa yakin akan memberikan kredit tersebut kepada calon debitur kredit, ini dalam upaya mencegah akan terjadinya kredit macet.

2.1.4.1 Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Pada setiap bank, kredit merupakan hal yang penting sebagai salah satu sumber dana dan keuntungan untuk suatu keberhasilan sebuah bank. Karena untuk sebagian besar perbankan mengandalkan kredit menjadi pokok utama usaha mereka, dan kreditpun menjadi ukuran keberhasilan sebuah bank.

Menurut **Siswanto Sutojo (1995:36)** Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan jenis kredit perorangan kedua yang paling populer dikalangan bank umum. Seperti halnya dengan kredit kendaraan bermotor, bank dapat memberikan kredit perumahan baik secara langsung maupun tidak langsung.

Sedangkan yang dikatakan **Sutarno (2004:180)** pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah "kredit yang diberikan kepada masyarakat untuk membeli sebuah rumah dengan jaminan asset atau rumah yang dibeli dengan kredit itu sendiri".

2.1.4.2 Jenis-Jenis Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Kredit Pemilikan Rumah adalah termasuk kredit perorangan. Ada beberapa jenis Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang ada di PT. BTN (Persero), jenis-jenis tersebut adalah :

a. Kredit Pendukung Perumahan

Fasilitas kredit yang diberikan untuk pembiayaan kebutuhan modal kerja dan/atau investasi, khususnya kepada sektor industri yang terkait dengan perumahan, termasuk usaha-usaha penunjangnya.

b. Kredit Griya Utama (KGU)

Fasilitas kredit yang diberikan untuk pembelian rumah/apartemen/rusun, berikutan tanah dengan standard bangunan minimal sama dengan standard teknis rumah subsidi.

c. Kredit Griya Multi (KGM)

Fasilitas kredit yang diberikan untuk berbagai keperluan seperti renovasi rumah, modal kerja, sekolah atau kebutuhan konsumtif lainnya.

d. Kredit Swagriya

Fasilitas kredit yang diberikan oleh Bank BTN kepada anda yang memenuhi syarat, untuk pembiayaan pembangunan rumah diatas tanah milik anda/pasangan (suami/istri) yang telah bersertifikat.

e. Kredit Swadana

Fasilitas kredit yang diberikan kepada nasabah yang memerlukan dana segera dengan jaminan tabungan atau deposito yang ditempatkan di Bank BTN.

f. Kredit Pemilikan Ruko (KP Ruko)

Fasilitas kredit yang diberikan oleh bank untuk membeli rumah toko, guna dihuni dan digunakan sebagai toko.

g. Kredit Perumahan Perusahaan (KPP)

Fasilitas kredit yang diberikan kepada perusahaan untuk penyediaan fasilitas perumahan dinas perusahaan ataupun fasilitas pemilikan rumah pegawai yang didasarkan pada kerjasama antara BTN dengan perusahaan dalam mendukung program perumahan.

h. Kredit Yasa Griya

Fasilitas kredit yang diberikan oleh bank untuk membantu modal kerja dalam rangka pembiayaan pembangunan proyek perumahan.

Semua jenis KPR tersebut tentunya diberikan dengan persyaratan masing-masing yang berbeda-beda dan dengan ketentuan yang berbeda pula. Jenis-jenis KPR tersebut juga mempunyai keunggulan masing-masing tergantung kebutuhan yang diperlukan oleh si pemohon kredit tersebut.

2.2 Kerangka Pemikiran

Bank merupakan suatu badan usaha yang yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit. Penyaluran dana khususnya kredit merupakan kegiatan usaha yang mendominasi pengalokasian dana bank dimana penyaluran dana kredit menjadi sumber pendapatan utama bank dalam bentuk bunga.

Kredit berasal dari bahasa Yunani yaitu "*Credere*" yang berarti kepercayaan, karena itu dasar kredit adalah kepercayaan. Dengan demikian orang yang memperoleh kredit pada dasarnya adalah memperoleh kepercayaan.

Pengertian kredit menurut UU No. 10 Tahun 1988 tentang perubahan UU No. 7 Tahun 1992 yaitu :

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan-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.

Sedangkan menurut **Muchdarsyah Sinungan (1989:3)**, mengatakan bahwa :

Kredit adalah suatu pemberian prestasi oleh suatu pihak kepada pihak lain dan prestasi itu akan dikembalikan lagi pada suatu masa tertentu yang akan disertai dengan suatu kontraprestasi berupa bunga.

Kredit pada dewasa ini adalah sesuatu yang sangat dibutuhkan oleh masyarakat guna mendorong dan melancarkan aktivitas perdagangan, baik dalam bidang memproduksi barang maupun jasa dan juga untuk meningkatkan atau memenuhi kebutuhan konsumsi masyarakat. karena faktor ini pulalah munculnya berbagai macam jenis kredit yang ditawarkan kepada masyarakat, salah satunya yaitu KPR.

Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) menurut **Sutarno (2004:180)** adalah :

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit yang diberikan kepada masyarakat untuk membeli sebuah rumah dengan jaminan asset atau rumah yang dibeli dengan kredit itu sendiri.

Dan menurut **Siswanto Sutojo (1995:36)** mengatakan bahwa :

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan jenis kredit perorangan kedua yang paling populer dikalangan bank umum. Seperti halnya dengan kredit kendaraan bermotor, bank dapat memberikan kredit perumahan baik secara langsung maupun tidak langsung.

Dalam laporan ini analisis perkembangan KPR dianalisis dengan menggunakan Trend Analisis yang tentunya dapat memperjelas terjadinya sebuah perkembangan maupun penurunan yang berakibat permasalahan bagi bank BTN.

Analisis Trend merupakan suatu metode analisis yang ditujukan untuk melakukan suatu estimasi atau peramalan pada masa yang akan datang. Untuk melakukan peramalan dengan baik maka dibutuhkan berbagai macam informasi (data) yang cukup banyak dan diamati dalam periode waktu yang relatif cukup panjang, sehingga dari hasil analisis tersebut dapat diketahui sampai berapa besar fluktuasi yang terjadi dan faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi terhadap perubahan tersebut.

Pengertian Trend Analisis menurut **Harahap (1998:249)** adalah :

Trend analisis bertujuan untuk mengetahui tendensi atau kecenderungan keadaan keuangan suatu perusahaan dimasa yang akan datang baik kecenderungan naik,turun, maupun tetap.

Sedangkan menurut **prastowo (2000:48)** pengertian Trend Analisis adalah :

Trend analisis merupakan salah satu teknik analisis laporan keuangan yang termasuk metode analisis laporan horizontal.

OBJEK DAN METODE PENELITIAN

3.1 Objek Penelitian

Objek penelitian ini adalah Kredit Pemilikan Rumah dengan Trend Analisis di Bank BTN Kantor Cabang Cimahi. Dalam penelitian ini penulis akan mengumpulkan data sebagaimana objek yang akan diteliti. Ruang lingkup penelitian mencakup tinjauan secara umum dan keseluruhan mengenai Perkembangan Kredit Pemilikan Rumah dengan menggunakan Trend Analisis.

Penulis akan melakukan penelitian langsung di Bank BTN Kantor Cabang Cimahi dan mengadakan komunikasi langsung dengan narasumber di Bank BTN khususnya bagian kredit.

3.2 Metode Penelitian

3.2.1 Desain Penelitian

Penelitian dilakukan di PT. Bank Tabunngan Negara (Persero) Kantor Cabang Cimahi. Yang akan diteliti adalah perkembangan KPR dengan menggunakan trend analisis.

Desain penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif. Menurut **Nazir (2000:112)** metode deskriptif adalah salah satu bentuk pengumpulan data yang bertujuan menggambarkan, memaparkan suatu keadaan atau suatu masalah dimana data yang diperoleh dianalisis kebenarannya. Metode deskriptif ini dilakukan bertujuan untk memberikan gambaran terhadap objek

yang diteliti berdasarkan data yang mendukung dengan memperhatikan perkembangan yang terjadi dari waktu ke waktu.

3.2.2 Operasionalisasi Variabel

Dari penulisan penelitian yang berjudul “Analisis Perkembangan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dengan Menggunakan Trend Analisis Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Cimahi” penulis menggunakan satu variabel yaitu variabel bebas (Independent Variabel). Variabel Bebas adalah variabel yang mempengaruhi variabel lain dalam kaitannya dengan masalah yang akan diteliti.

Operasional Variabel dalam penelitian menurut **Sugiono** dalam bukunya yang berjudul Metode Penelitian Bisnis **(2006:31)** adalah :

“Sesuatu hal yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari sehingga diperoleh informasi tentang hal tersebut, kemudian ditarik kesimpulannya.”

Variabel yang digunakan adalah mengenai perkembangan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Konsep variabelnya adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Kredit Pemilikan Rumah adalah suatu fasilitas yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Sedangkan indikatornya adalah perkembangan KPR dan nilai KPR selama tahun 2008-2009 dengan menggunakan trend analisis. Skala yang digunakan adalah skala ratio karena untuk mengetahui jumlah perkembangan KPR di PT. BTN.

3.2.3 Teknik Pengumpulan Data

Data yang dibutuhkan dalam penelitian ini adalah data primer dan sekunder dimana datanya sudah tersedia dan tidak dapat dirubah lagi. Rinciannya adalah sebagai berikut :

- a. Teknik pengumpulan data primer
penulis memperoleh data dengan cara studi lapangan (*field Research*) penulis langsung mendatangi objek penelitian untuk mendapatkan data yang diperlukan, yaitu dengan langkah-langkah seperti :
 1. Observasi
Adalah pengamatan dan pencatatan secara teknik dan sistematis atas gejala yang sedang diteliti agar memperoleh hasil yang bisa diandalkan.
 2. Interview (wawancara)
Adalah pengumpulan data dengan cara tanya jawab secara langsung dengan pihak yang terkait untuk mendapatkan penjelasan terhadap objek yang menjadi bahan penelitian.
- b. Teknik pengumpulan data sekunder
Pengumpulan data sekunder adalah pengumpulan data yang didapatkan dari data lain yang telah dikumpulkan, diolah dan disajikan oleh pihak lain. Teknik pengumpulan data sekunder tersebut adalah dengan cara studi pustaka (*Library Research*) yang dilakukan dengan cara mempelajari dan membaca literatur-literatur yang berhubungan dengan permasalahan sebagai landasan teori dalam penyusunan Tugas Akhir ini.

3.2.3.1 Teknik Penarikan Populasi dan Sampel

1. Populasi

Populasi adalah seluruh unit yang akan dijadikan sasaran penelitian. Menurut **Sugiono (2004:72)** pengertian populasi adalah :

Wilayah generalisasi yang terdiri dari objek/subjek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari yang kemudian ditarik kesimpulannya.

Dalam setiap penelitian populasi yang dipilih erat kaitannya dengan yang akan diteliti. Berdasarkan pengertian tersebut maka populasi dalam penelitian ini diambil dari laporan perkembangan KPR periode 1974-2009 pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) KC Cimahi.

2. Sampel

Menurut **Sugiono (2006:556)** sampel adalah :

Sebagian jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi atau sebagian populasi untuk dijadikan unit pengamatan sebuah penelitian.

Sesuai dengan ini maka pengambilan sampel harus diperhatikan agar pemilihan sampel tersebut dapat benar-benar sesuai dengan yang dibutuhkan dalam penelitian dan dapat mewakili populasi.

Berdasarkan pertimbangan tersebut maka yang menjadi sampel dalam penelitian ini adalah Perkembangan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) selama tahun 2008-2009 di Bank Tabungan Negara.

3.2.4 Rancangan Analisis

Dalam penulisan laporan ini metode analisis yang digunakan adalah Analisis Deskriptif. Data tersebut diperoleh dan dianalisis dengan dasar teori yang ada, sehingga memberikan gambaran yang cukup jelas. Selanjutnya diteliti kemudian diambil suatu kesimpulan dari analisis tersebut. Dan atas kesimpulan tersebut dianjurkan saran untuk perbaikan yang diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan bagi perusahaan.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1.1 Hasil Analisis

4.1.1.1 Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT. BTN (Persero) Cabang Cimahi

Setiap pemohon kredit yang akan mengajukan kredit sebelumnya haruslah mengajukan permohonan yang disertai dengan syarat-syarat yang harus dipenuhi sebagai calon pemohon, yaitu sebagai berikut :

- a. Adapun persyaratan kredit sebagai berikut :
 1. Tiap pemohon kredit harus memiliki dana yang cukup untuk biaya proses atau uang muka.
 2. Masing-masing pemohon kredit harus mengisi formulir permohonan yang diketahui oleh instansi tempat permohonan bekerja.
 3. Dalam pengajuan permohonan kredit dapat diajukan secara individual atau kolektif.
- b. Wawancara
Dilakukan dalam rangka untuk menilai apakah calon debitur yang bersangkutan memenuhi syarat untuk mendapatkan fasilitas kredit. Hal ini perlu dilakukan untuk memperoleh gambaran yang jelas tentang calon debitur. Inti pokok wawancara dimaksudkan untuk menilai apakah pemohon kredit memenuhi syarat 5C dan 7P.
- c. RAKOMDIT
RAKOMDIT adalah Rapat Komite Kredit yang merupakan rapat untuk mengadakan perundingan untuk mengeluarkan keputusan dari pihak bank serta developer untuk calon nasabah yang mengajukan kredit tersebut.
- d. Realisasi pemberian kredit
Realisasi pemberian kredit dilaksanakan melalui penandatanganan perjanjian kredit yang dilakukan setelah terpenuhi persyaratan sebagai berikut :
 - rumah telah selesai dibangun
 - pemohon telah memenuhi ketentuan
 - surat-surat rumah dan tanahnya telah dilengkapi
 - jumlah kredit yang diterima oleh debitur atau pembeli rumah berdasarkan perjanjian kredit yang dibayarkan oleh bank kepada developer sebagai pembayaran harga rumah atas nama pembeli atau pihak debitur. Sebelum realisasi kredit, pemohon minta untuk benar-benar meneliti keadaan rumah apakah sudah positif keinginannya untuk membeli rumah tersebut dengan fasilitas KPR, karena setelah realisasi kredit, debitur tanpa syarat wajib memenuhi kewajibannya sebagai debitur sesuai dengan perjanjian kredit.

Bank Tabungan Negara dalam memberikan kredit kepada masyarakat melalui prosedur-prosedur yang telah ditentukan oleh dewan direksi Bank Tabungan Negara dapat dilihat dari flowchart prosedur pemberian kredit KPR.

A. Tahap Prarealisasi

1. Permohonan Kredit dan Appraisal
Calon debitur mengajukan berkas permohonan kredit kepada Bank Tabungan Negara dengan dilengkapi syarat-syarat yang diminta oleh pihak Bank Tabungan Negara dan melampirkan hasil appraisal.
2. Teliti
Pihak Bank Tabungan Negara meneliti kelengkapan berkas yang telah diserahkan oleh calon debitur. Bila merasa belum lengkap maka pihak Bank Tabungan Negara berhak untuk mengembalikan berkas dan meminta calon debitur untuk melegkainya.
3. Wawancara
Setelah berkas-berkas yang telah diserahkan pemohon dianggap lengkap, maka dilakukan proses wawancara. Wawancara dilakukan untuk mengetahui kesesuaian data yang diberikan calon debitur serta untuk mengetahui seberapa besar kemampuan calon debitur untuk membayar angsuran kredit tiap bulannya.
4. On The Spot (OTS)
On The Spot dilakukan untuk melihat langsung kelengkapan mengenai kebenaran data-data yang telah diberikan oleh calon debitur. Hasil dari proses wawancara dan OTS akan segera di entry ke dalam Daftar Usulan Pemohon (DUP).
5. Rapat Komite Kredit (RAKOMDIT)
Rakomdit dilakukan bagian Loan Service, Loan Recovery dan pemimpin cabang Bank Tabungan Negara yang telah diberi wewenang oleh pimpinan pusat untuk memutuskan suatu permohonan kredit bisa disetujui atau ditolak.
6. Keputusan Atas Permohonan Kredit
 - a. Disetujui
 - b. Disetujui bersyarat
 - c. Ditolak
7. Surat Penegasan Persetujuan Permohonan Kredit (SP3K)
SP3K adalah Surat Penegasan Persetujuan Permohonan Kredit. Dimana surat tersebut diberikan apabila permohonan kredit yang diajukan telah disetujui oleh pihak bank.

B. Tahap Realisasi

1. Input dan Verifikasi Data
Tahap awal dalam melakukan update atas data calon-calon debitur yang siap akad.
2. Perjanjian Kredit
Setelah data siap, segera dilakukan penandatanganan perjanjian kredit yang dilakukan didepan notaris.
3. SPD 5
Setelah melalui tahap perjanjian kredit, calon debitur diharuskan menandatangani SPD 5. Yang tercantum dalam SPD 5 adalah :
 - a. Nama debitur
 - b. Lokasi rumah
 - c. Jangka waktu kredit
 - d. Bunga kredit

C. Tahap Post Realisasi

Tahap Post Realisasi merupakan tahap dimana Bank Tabungan Negara menyimpan berkas dan surat-surat yang berkaitan dengan data debitur sebagai dossier (amplop untuk menyimpan berkas-berkas nasabah yang akan mengajukan kredit).

4.2.1.2 Perkembangan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dengan Menggunakan Trend Analisis Pada PT. BTN (Persero) Cabang Cimahi

Pemberian kredit adalah salah satu sumber pendapatan bagi PT. Bank Tabungan Negara selain dari tabungan, deposito dan giro. Dari tahun ke tahun jumlah pemberian kredit KPR di bank BTN semakin meningkat.

Dibawah ini adalah data perkembangan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang sudah diolah dengan menggunakan Trend Analisis, yang diperoleh dari bank BTN Kantor Cabang Cimahi periode 2008-2009 adalah sebagai berikut:

Tabel 4.1
Perkembangan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)
Pada PT. BTN Cabang Cimahi
Periode 2008-2009
Dalam Ribuan Rupiah

Bulan	Tahun		Trend Analisis		
	2008	2009	Rp	%	Rasio
Januari	135,967,827	699,307,621	563,339,794	4,143	5,143
Februari	150,758,912	681,191,180	530,432,268	3,518	4,518
Maret	155,184,960	684,858,980	529,674,020	3,413	4,413
April	155,060,296	698,947,263	543,886,967	3,507	4,507
Mei	143,616,168	729,035,698	585,419,530	4,076	5,076
Juni	28,753,765	75,209,265	46,455,500	1,615	2,615
Juli	26,834,549	75,632,141	48,797,592	1,818	2,818
Agustus	26,722,001	74,450,903	47,728,902	1,786	2,786
September	27,200,390	72,561,572	45,361,182	1,667	2,667
Oktober	27,668,707	80,802,261	53,133,554	1,920	2,92
November	28,607,172	68,223,636	39,616,464	1,384	2,384
Desember	29,094,063	66,970,430	37,876,367	1,301	2,301

Sumber : Perkembangan KPR BTN Cabang Cimahi

Sedangkan untuk menghitung perkembangan KPR dalam persentase menggunakan rumus sebagai berikut :

$$Rp = Rp_{Thnx} - \{Rp_{Thnx-1}\} \rightarrow \text{tahun sebelumnya}$$

$$\% = \text{Perubahan Rp} / Rp_{Thnx-1} \times 100\%$$

$$\text{Rasio} = 100\% + (\%)$$

Berdasarkan tabel 4.1 diatas dapat diketahui perkembangan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan menggunakan Trend Analisis pada bank BTN Kantor Cabang Cimahi priode 2008-2009 dapat diterangkan bahwa :

1. Pada bulan pertama jumlah persentase KPR pada bank BTN Cabang Cimahi sebesar 4,143%.
2. Pada bulan kedua jumlah persentase KPR pada bank BTN Cabang Cimahi sebesar 3,518%. Pada bulan ini perkembangan KPR mengalami penurunan sebesar 0,625% dari bulan januari. Hal ini disebabkan karena kurangnya pemasukan dari nasabah yang menggunakan KPR ini.
3. Pada bulan ketiga jumlah persentase KPR pada bank BTN Cabang Cimahi sebesar 3,413%. Pada bulan ini jumlah persentase KPR pada bank BTN Cabang Cimahi mengalami penurunan sebesar 0,105. Hal ini disebabkan karena kurangnya peminat dari masyarakat untuk menggunakan fasilitas KPR ini.
4. Pada bulan keempat jumlah persentase KPR pada bank BTN Cabang Cimahi sebesar 3,507%. Pada bulan ini jumlah persentase KPR mengalami kenaikan sebesar 0,094%.
5. Pada bulan kelima jumlah persentase KPR pada bank BTN Cabang Cimahi sebesar 4,076. Pada bulan ini jumlah persentase KPR mengalami kenaikan kembali sebesar 0,569%.
6. Pada bulan keenam jumlah persentase KPR pada bank BTN Cabang Cimahi sebesar 1,615%. Pada bulan ini jumlah persentase KPR mengalami penurunan yang sangat drastis sebesar 2,461, hal ini dikarenakan kurangnya peminat fasilitas KPR ini sebab bank BTN mengalami persaingan antar bank pemerintah maupun swasta yang sama-sama mulai mengeluarkan produk-produk KPR.

7. Pada bulan ketujuh jumlah persentase KPR pada bank BTN Cabang Cimahi sebesar 1,818%. Pada bulan ini jumlah persentase KPR mengalami kenaikan sebesar 0,203, karena adanya peningkatan perolehan kredit yang mengakibatkan jumlah kredit meningkat.
8. Pada bulan kedelapan jumlah persentase KPR pada bank BTN Cabang Cimahi sebesar 1,786%. Pada bulan ini jumlah persentase KPR mengalami penurunan kembali sebesar 0,032%.
9. Pada bulan kesembilan ini jumlah persentase KPR pada bank BTN Cabang Cimahi sebesar 1,667%. Pada bulan ini juga persentase KPR mengalami penurunan.
10. Pada bulan kesepuluh jumlah persentase KPR pada bank BTN Cabang Cimahi sebesar 1,920%. Pada bulan ini jumlah persentase KPR mengalami kenaikan yang cukup baik, ini dikarenakan minat para nasabah mulai datang kembali. Hal ini tentu sangat berpengaruh terhadap perkembangan bank yang akan semakin membaik dalam menjalani usahanya.
11. Pada bulan kesebelas jumlah peresentase KPR pada bank BTN Cabang Cimahi sebesar 1,384%. Pada bulan ini jumlah persentase KPR mengalami penurunan kembali sebesar 0,536%.
12. Pada bulan keduabelas jumlah persentase KPR pada bank BTN Cabang Cimahi sebesar 1,301%. Pada bulan ini jumlah persentase KPR mengalami penurunan kembali, hal ini dikarenakan kurangnya peminat dari debitur untuk menggunakan KPR.

Dari perkembangan KPR pada tabel 4.1 dan penjelasan diatas dapat diketahui bahwa jumlah perkembangan KPR dengan menggunakan Trend Analisis pada bank BTN Cabang Cimahi periode 2008-2009 mengalami fluktuasi yang sangat fariatif. Adanya peningkatan kredit disebabkan oleh adanya peningkatan permintaan kredit dari debitur. Hal ini sejalan dengan semakin membaiknya kondisi perekonomian nasional yang menyebabkan pertumbuhan ekonomi meningkat pula. Selain terjadi peningkatan perkembangan KPR, BTN juga mengalami penurunan dalam perkembangan KPRnya ini disebabkan adanya suatu persaingan antar bank-bank pemerintah maupun swasta yang pada saat itu mengeluarkan produk yang sama yaitu KPR, yang membuat para debitur beralih ke bank lain. Tetapi dalam perkembangan tersebut walaupun terjadi penurunan, bank BTN berusaha agar penurunan tersebut masih dalam batas normal. Karena bila terjadi penurunan yang sangat drastis dan sudah melewati batas normal maka bank tersebut akan mengalami masalah yang besar dalam perkembangan keuangannya dan itu bisa menyebabkan kerugian.

Perkembangan jumlah Kredit Pemilikan Rumah pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Cimahi dapat dilihat pada grafik dibawah ini :

Gambar 4.2
Grafik Perkembangan KPR Periode 2008-2009
Pada PT. BTN (Persero) Cabang Cimahi



4.2.1.3 Faktor-Faktor Penyebab Turunnya Nilai Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT. BTN (Persero) Kantor Cabang Cimahi

Dari hasil penelitian di lapangan di PT. BTN (Persero) Kantor Cabang Cimahi menemukan adanya suatu nilai KPR yang sangat menurun dalam perkembangannya, hal itu sangatlah bisa merugikan bank BTN dalam kondisi keuangannya. Turunnya nilai KPR yang sangat drastis tersebut dikarenakan oleh beberapa faktor, diantaranya yaitu :

1. Dalam menganalisa pemberian kredit, karena ini sangat perlu dilakukan untuk menjamin kepentingan bank agar kelangsungan program ini bisa tercapai sesuai dengan yang diharapkan.
2. Disebabkan karena kurang ketatnya pengawasan kredit. Kegiatan pengawasan merupakan tindakan untuk penjagaan dan pengamanan terhadap segala kekayaan bank. Pengawasan terhadap kredit yang diberikan sangatlah penting, karena kredit merupakan "*risk asset*" bagi bank.
3. Disebabkan karena adanya suatu persaingan antar bank pemerintah maupun swasta yang pada tahun 2008-2009 bank-bank tersebut mulai mengeluarkan produk-produk baru, terutama KPR. Ini yang membuat masyarakat/nasabahnya beralih ke bank lain untuk menggunakan produk KPR ini, karena dianggap mempunyai kelebihan dan keuntungan tersendiri yang bisa menarik minat masyarakat.
4. Disebabkan karena kurangnya peminat dari debitur/masyarakat yang menggunakan fasilitas KPR, itu karena lokasi/kondisi perumahan yang kurang strategis dalam memenuhi kebutuhan masyarakat yang ingin menggunakan fasilitas KPR.

Adapun beberapa uraian berikut ini yang menjelaskan apa saja yang menjadi faktor penyebab turunnya peminat dalam Kredit Pemilikan Rumah selain karena adanya persaingan antar bank, seperti berikut ini :

1. Lokasi tanah/rumah yang dekat dengan pabrik/industri kimia.
2. Lokasi tanah/rumah yang berdekatan dengan tempat pembuangan bahan olahan pabrik/industry.
3. Lokasi tanah/rumah yang berada disekitar bekas industri migas. Dikhawatirkan suatu saat migas tersebut bias aktif kembali karena faktor pergerakan pada lapisan bumi.
4. Lokasi tanah/rumah yang berada di daerah rawan longsor dan banjir.
5. Lokasi tanah/rumah yang bedekatan dengan pipa gas.
6. Lokasi tanah/rumah yang berada di lereng gunung atau diprediksi memungkinkan rumah tersebut bias suatu saat rubuh. Sehingga disini juga harus dilihat kontruksi tiang dan teknik lain dalam proses pengerjaan pembangunan perumahan tersebut.
7. Lokasi rumah yang berada dalam posisi tusuk sate dan gang buntu.
8. Lokasi rumah yang sangat memungkinkan terjadinya penggusuran karena akan adanya perluasan kota.
9. Lokasi rumah/tanah yang rawan gempa dan bencana tsunami.
10. Lokasi tanah/rumah dalam sengketa.
11. Lokasi tanah/rumah yang surat-suratnya tidak lengkap atau tidak dapat dipertanggungjawabkan.
12. Lokasi tanah/rumah yang berdekatan dengan makam/kuburan.
13. Lokasi rumah/tanah yang berada di kawasan sering/rawan terjadi tindak kriminal.
14. Lokasi tanah/rumah yang berada di kawasan konflik atau memiliki sisi *historical conflict*, yaitu seperti adanya konflik antar suku, atau kawasan tersebut rawan oleh konflik separatis.
15. Lokasi tanah/rumah yang berada pada kawasan yang menyalahi aturan pemerintah daerah. Contoh pelarangan pembangunan perumahan pada daerah/kawasan resapan air hujan.
16. Lokasi rumah yang berdekatan dengan daerah keributan seperti dekat dengan perlintasan kereta api, terminal bis, bandara, bengkel, dan sejenisnya.
17. Lokasi rumah/tanah yang jauh dari tempat peribadatan.

18. Lokasi rumah/tanah yang air tanahnya tidak tersedia dengan kualitas baik. Jika air rumah/tanah tersebut banyak mengandung air asin, itu juga bias mempengaruhi cepat timbulnya karatan pada besi rumah tersebut.
19. Lokasi tanah/rumah yang berada dibawah badan jalan. Ini adalah kondisi yang rawan terhadap terjadinya kecelakaan seperti masuknya kendaraan kerumah tersebut tanpa disengaja.
20. Lokasi rumah /tanah yang dekat dengan abrasi pantai. Terjadinya situsi yang tidak terduga seperti naiknya air laut hingga menggenangi rumah/tanah.
21. Lokasi rumah/tanah yang dekat dengan bantaran sungai, mungkin saja sewaktu-waktu jika air sungai meluap atau terjadi banjir, bias menyebabkan masuknya air ke dalam rumah/tanah tersebut.
22. Lokasi rumah/tanah yang dekat dengan kebun binatang, yang mungkin saja ada binatang yang lepas dan masuk ke kawasan rumah atau tanah tersebut.
23. Lokasi rumah/tanah yang dekat dengan gunung berapi, kekhawatiran sewaktu-waktu gunung berapi tersebut meletus.
24. Lokasi rumah/tanah yang dekat dengan gardu listrik atau pusat tenaga listrik, ini bias berbahaya untuk kesehatan dari segi energi yang ditimbulkan atau juga berbahaya jika suatu saat ada kabel dan gangguan yang bias mengakibatkanna putusnya kabel hingga menyebabkan kebakaran.
25. Lokasi rumah/tanah yang dekat dengan komplek pelacuran, maksiat dan sejenisnya.
26. Lokasi rumah /tanah yang dekat dengan tempat pembuangan sampah, ini bisa menyebabkan bau tidak sedap dan juga rawan terhadap penyakit.
27. Lokasi rumah/tanah yang dekat dengan tempat pemotongan hewan, pasar ikan dan sejenisnya.
28. Lokasi rumah/tanah yang dekat dengan pom bensin atau tempat pengisian bensin. Ini dikhawatirkan bias menimblkan dampak yang tidak terduga seperti kebakaran besar yang disebabkna oleh meledaknya pom bensin.
29. Lokasi rumah/tanah jauh (tidak tersedia) dengan tempat bermain anak-anak seperti lapangan untuk anak-anak bermain, taman bermain.
30. Lokasi rumah/tanah jauh (tidak tersedia) dari tempat berolah raga. Seperti lapangan tenis lapangan badminton, kolam renang dan lain-lain.
31. Lokasi rumah/tanah jauh dari rumah sakit, puskesmas, dan dokter praktek.
32. Lokasi rumah/tanah jauh dari sekolah.

Keadaan rumah/tanah yang tersebut diatas bisa tidak berlaku untuk poin-poin tertentu jika dipandang dari sudut yang berbeda. Seperti memanfaatkannya mengikuti kondisi sekitarnya. Seperti rumah/tanah yang bisa dimanfaatkan untuk berbisnis, contohnya rumah/tanah yang dekat dengan kebun binatang.

Artinya ada hal-hal lain yang bisa menyebabkan semua itu berubah, yaitu tergantung kepada situasi dan kondisi yang terjadi pada saat itu jika kita bisa memanfaatkannya dengan sebaik-baiknya.

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Dari hasil penelitian yang penulis laksanakan pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Cimahi, dan berdasarkan pembahasan pada Bab IV tentang “Analisis Perkembangan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan Menggunakan Trend Analisis pada PT. BTN (Persero) Kantor Cabang Cimahi”, penulis dapat menarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Perkembangan KPR pada Bank BTN Cabang Cimahi mengalami fluktuasi. Adanya peningkatan kredit disebabkan oleh adanya banyak permintaan kredit dari debitur. Hal ini sejalan dengan semakin membaiknya kondisi perekonomian nasional yang menyebabkan pertumbuhan ekonomi meningkat pula. Sedangkan penurunannya adalah

karena kurangnya peminat karena letak/kondisi pembangunan rumah tidak strategis atau tidak sesuai dengan apa yang diharapkan. Selain itu juga karena adanya kondisi persaingan yang menyebabkan para nasabah beralih ke bank lain.

2. Dalam pemberian kredit harus melalui prosedur-prosedur yang resmi yang telah ditetapkan oleh pihak bank. Karena jika dilakukan tanpa melalui proses yang benar akan menyebabkan kerugian bagi pihak bank maupun pihak debitur itu sendiri.
3. Ada hal-hal lain yang bisa menyebabkan semua faktor-faktor yang merugikan bisa berubah menjadi hal yang menguntungkan, yaitu tergantung kepada situasi dan kondisi rumah/tanah yang terjadi pada saat itu jika kita bisa memanfaatkannya dengan sebaik-baiknya.

5.2 Saran

Berdasarkan kesimpulan yang penulis kemukakan, maka penulis mengajukan saran-saran sebagai masukan untuk PT. Bank Tabungan Negara (Persero), diantaranya :

1. Dengan adanya sistem komputerisasi hal ini tentunya dapat mempermudah bank dalam memonitoring setiap perkembangan KPR yang menurun sehingga dapat segera dilakukan tindakan penyelamatan agar tidak meluas sehingga bisa menyebabkan kerugian yang besar bagi Bank BTN.
2. Bank hendaknya memperketat pengawasan dalam proses pemberian kredit yang akan diberikan kepada debitur, dan juga bank harusnya mempunyai dana cadangan yang lebih sehingga bila terjadi kerugian bank bisa mengantisipasinya dengan segera.
3. Hendaknya Bank BTN mempertimbangkan jika akan melakukan suatu pembangunan perumahan dengan kondisi/lokasi yang lebih strategis dan menguntungkan bagi pihak debitur, sehingga bisa menyerap banyak peminat yang ingin mendapatkan kredit KPR ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Nur Syarifudin dan Astri Fitria.(2013) *Analisis Pengaruh Rasio Profitabilitas dan Rasio Pasar Terhadap Return Saham* Jurnal Ilmu & Riset Akuntansi Vol. 2 No. 2.
- Rescyana Putri Hutami. (2012). *Pengaruh Divident per Share, Return On Equity, dan Net Profit Margin terhadap Harga Saham Perusahaan Industri Manufaktur yang Tercatat di Bursa Efek Indonesia Periode 2006-2010*. Jurnal Nominal/Volume 1. Nomor 1/Tahun 2012. Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Yogyakarta.
- Soemarso,2009. *Akuntansi Suatu Pengantar*. Buku ke 2. Edisi 5. Jakarta: Salemba Empat
- Sofyan Syafri Harahap Penerbit Raja Grafindo Persada-2001, 464 hal judul : *Analisa kritis Atas Laporan Keuangan*
- Sugiyono, 2006, "Metode Penelitian Bisnis", Alfabeta, Bandung.
- Sugiyono, 2007. *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: ALFABETA
- Sugiyono. 2012. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Sugiyono. 2014. *Metode Penelitian Pendidikan (Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D)*. Bandung: Alfabeta.
- Umi Narimawati. 2010. *Metodologi Penelitian: Dasar Penyusunan Penelitian Ekonomi*. Jakarta: Genesis.
- Umi Narimawati. 2010. *Penulisan Karya Ilmiah*. Bekasi: Genesis
- Umi Narimawati. 2007. *Riset Manajemen Sumber daya Manusia*. Jakarta: Restu Agung.
- Van, Horne 2005. *Accounting Economics*. Translation Penerbit PT. Gramedia Pustaka Umum Jakarta.

PENGARUH RASIO PEMBAYARAN (DPR) DAN TINGKAT SUKU BUNGA BI TERHADAP HARGA SAHAM PERUSAHAAN MANUFAKTUR SUB SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE PADA BURSA EFEK INDONESIA (BEI) PERIODE 2005 – 2013

**Raeni Dwi Santy
Syara Diena Hidayat**

Universitas Komputer Indonesia

ABSTRAK

Rasio Pembayaran menunjukkan persentase dari setiap dolar yang diterima yang didistribusikan kepada pemilik dalam bentuk uang tunai. Suku Bunga Bank Indonesia (BI Rate) adalah suku bunga kebijakan yang mencerminkan sikap atau stance kebijakan moneter yang ditetapkan oleh bank Indonesia dan diumumkan kepada publik. Saham merupakan secarik kertas yang menunjukkan hak pemodal yaitu pihak yang memiliki kertas tersebut untuk memperoleh bagian dari prospek atau kekayaan organisasi yang menerbitkan sekuritas tersebut, dan berbagai kondisi yang memungkinkan pemodal tersebut menjalankan haknya.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh tingkat Rasio Pembayaran (DPR) dan tingkat suku bunga SBI terhadap retur saham baik secara simultan maupun parsial pada Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2012-2016.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif dan verifikatif. Pengujian statistik yang digunakan adalah analisis jalur, uji asumsi klasik, analisis korelasi parsial, koefisien determinasi dan uji hipotesis yang dihitung secara manual dan menggunakan aplikasi software SPSS 21.0.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengaruh yang paling dominan terhadap harga saham perusahaan manufaktur sub sektor properti dan realestate di Bursa Efek Indonesia (BEI) adalah DPR dengan kontribusi 18,1%. Sedangkan secara simultan, DPR dan tingkat suku bunga SBI mempunyai pengaruh terhadap harga saham sebesar 25,1% dan 74,9% dipengaruhi oleh faktor lain.

Kata Kunci: Rasio Pembayaran (DPR), Tingkat Suku Bunga BI, dan Harga Saham

PENDAHULUAN

Perkembangan dunia usaha yang semakin kompetitif membutuhkan keikutsertaan para pelaku usaha untuk lebih aktif dalam menarik investor domestik dan mancanegara. Pasar modal mempunyai peranan penting untuk dapat memenuhi kebutuhan modal bagi dunia usaha agar tetap eksis dalam perekonomian global. Saat ini kegiatan perekonomian memberikan peluang bagi perusahaan – perusahaan untuk mengembangkan usahanya.

Persaingan yang ketat di lingkungan usaha akan muncul dengan diterapkannya perdagangan bebas pada era globalisasi. Agar mampu menghadapi kondisi tersebut, perusahaan – perusahaan yang telah ada baik itu yang dikelola oleh pihak swasta maupun pemerintah harus benar – benar mempersiapkan diri agar dapat bertahan dan terus maju di dalam persaingan usaha untuk mencapai tujuan perusahaan yaitu kemakmuran pemegang saham dan para karyawannya. Dalam mencapai tujuan perusahaan tersebut, para manajer perusahaan harus senantiasa dapat mengantisipasi perubahan yang ada baik di dalam perusahaan maupun di luar perusahaan yang dapat mempengaruhi jalannya perusahaan (Elvira Zeyn, 2007).

Keputusan investor menanamkan modal di perusahaan dipengaruhi oleh dipengaruhi oleh kondisi ekonomi negara tersebut seperti terjadinya inflasi dan perubahan pada tingkat suku bunga. Menurut

Sunariyah (2006, h.21) . Dan keputusan Investasi juga dipengaruhi oleh kinerja perusahaan seperti DividendPayOutRatio (DPR) dan Harga on Invesment ROI menurut DellaFerranti dalam (2015). Informasi yang dapat mempengaruhi berubahnya harga saham adalah informasi yang dapat dilihat dari laporan keuangan yang diterbitkan oleh emiten. Informasi yang terbitkan oleh emiten sangat dinantikan oleh para calon investor karena dalam laporan keuangan dapat memperoleh 4 informasi mengenai harta, modal, dividend perusahaan sehingga calon investor dapat menganalisa perusahaan mana yang memiliki prospek yang baik, karena pada dasarnya tujuan pemegang saham adalah memperoleh keuntungan berupa dividend dan capital gain.

Informasi mengenai laba, harga saham dan dividend dapat diperoleh dari laporan keuangan yang diterbitkan perusahaan. (Slamet,2007) Menganalisis laporan keuangan untuk mengambil keputusan investasi, investor biasanya menganalisis dividend payout ratio suatu perusahaan, karena dari dividend payout ratio dapat dilihat apakah presentasi dividend yang akan dibayarkan perusahaan kepada investor dapat bersaing dengan hasil yang dapat diperoleh dari investasi lainnya. Dividen Payout Ratio mencerminkan informasi yang penting dan saling mendukung untuk pengambilan keputusan investasi bagi investor dividend payout ratio juga dapat digunakan sebagai alat ukur untuk mengukur jumlah dividend yang akan diterima oleh para investor sebesar jumlah saham yang dimilikinya yang dibandingkan dengan harga saham yang beredar.(Dimas, 2006)

Lukman Syamsudin (2001:124) menyatakan dividend payout ratio itu merupakan keputusan untuk menentukan pembagian laba antara pembayaran kepada pemegang saham berupa devidend atau diinvestasikan kembali ke dalam perusahaan berupa laba ditahan. Dari devidend payout ratio tersebut investor dapat mengambil keputusan untuk membeli saham pada suatu perusahaan dan investor diharapkan bisa merupakan harga saham yang menguntungkan. Suatu pendekatan untuk menilai harga saham yang menunjukkan perbandingan dividend yang akan diterima para investor, dividend perlembar saham adalah besarnya dividend yang dibagikan kepada pemegang saham sebanding dengan jumlah yang beredar.

Dari uraian diatas jelas bahwa dividendperlembar saham yang merupakan salah satu dari indikator dividend payout ratio merupakan jumlah yang akan diterima oleh para investor. Apabila dividendperlembar saham yang akan diterima oleh para investor besar maka akan banyak investor dan calon investor yang akan menanamkan modalnya dalam bentuk saham.

Menurut Siamat (2005), suku bunga tertentu yang diberikan oleh pihak bank kepada masyarakat merupakan daya tarik utama bagi masyarakat untuk melakukan penyimpanan uangnya dibank. Sedangkan bagi pihak bank sendiri, semakin besar dana masyarakat yang bisa dihimpun akan meningkatkan kemampuan bank untuk membiayai operasional aktivitya yang sebagian besar berupa pemberian kredit pada masyarakat. Dengan kebijakan moneter tersebut diharapkan ekspektasi inflasi masyarakat tidak terakselerasi lebih lanjut dan tekanan neraca pembayaran dapat dikurangi.

Kenaikan Suku Bunga Bank Indonesia akan memicu kenaikan suku bunga SBI yang pada akhirnya akan menaikkan suku bunga tiap bank. Kenaikan suku bunga tersebut dimaksud untuk menarik minat masyarakat dan perusahaan untuk menyimpan dananya, sehingga uang yang beredar di masyarakat tidak habis untuk di konsumsi atau dibelanjakan. Tetapi disisi lain, imbas dari simpanan masyarakat adalah membengkaknya beban operasional perbankan karena harus menanggung beban bunga yang cukup besar.

Akan tetapi bagi sebagian investor yang menanamkan sahamnya di bank, kenaikan suku bunga tersebut akan membuat investor memilih alternatif deposito yang akan memberikan bunga lebih tinggi. Akibatnya, instrumen surat berharga dijual sehingga menyebabkan harga saham, obligasi dan reksa dana turun. Menurut Cahyono (2000:117) terdapat 2 penjelasan mengapa kenaikan suku bunga dapat mendorong harga saham ke bawah. Pertama, kenaikan suku bunga mengubah peta hasil investasi. Kedua, kenaikan suku bunga akan memotong laba perusahaan. Suku bunga yang tinggi akan mendorong investor untuk menanamkan dananya di bank daripada menginvestasikannya pada sektor produksi atau industri yang memiliki tingkat risiko lebih besar.

Rumusan masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis uraikan sebelumnya ,dapat dirumuskan bahwa masalah pokok penelitian ini adalah sebagai berikut :

- 1.Bagaimana perkembangan Rasio Pembayaran (DPR) pada perusahaan subsektor Properti dan realestate yang listing di BEI
- 2.Bagaimana perkembangan Tingkat Suku Bunga SBI pada perusahaan sub sektor Properti dan realestate yang listing di BEI
- 3.Bagaimana perkembangan Harga Saham pada perusahaan manufaktur sub sektor Properti dan realestate yang listing di BEI
- 4.Seberapa besar pengaruh Rasio Pembayaran (DPR), Suku Bunga SBI terhadap harga Saham perusahaan manufaktur sub sektor Properti dan realestate yang listing di BEI baik secara parsial maupun simultan.

MAKSUD DAN TUJUAN PENELITIAN

Maksud Penelitian

Mengetahui gambaran umum dari sebuah perusahaan dalam melaksanakan kegiatan operasionalnya terutama yang berkaitan pengaruh Rasio Pembayaran (DPR), Tingkat Suku Bunga BI dan Harga Saham.

Tujuan Penelitian

Berdasarkan hal tersebut, maka adapun tujuan penelitian sebagai berikut:

- 1.Mengetahui perkembangan Rasio Pembayaran (DPR) perusahaan manufaktur sub sektor Properti dan realestate yang terdaftar di BEI
- 2.Mengetahui perkembangan Suku Bunga SBI perusahaan manufaktur sub sektor Properti dan realestate yang terdaftar di BEI
- 3.Mengetahui perkembangan Harga Saham perusahaan manufaktur sub sektor Properti dan realestate yang terdaftar di BEI
- 4.Mengetahui besarnya pengaruh Rasio Pembayaran (DPR), Suku Bunga SBI terhadap harga Saham perusahaan manufaktur sub sektor Properti dan realestate yang terdaftar di BEI baik secara parsial maupun simultan

KAJIAN PUSTAKA

Rasio Pembayaran (DPR)

Menurut Gitman (2003:570) mengatakan bahwa : Devidend payout ratio menunjukkan persentase dari setiap dolar yang diterima yang didistribusikan kepada pemilik dalam bentuk uang tunai. Hal ini dihitung dengan membagi dividen kas perusahaan per saham dengan laba per saham perusahaan.

Tingkat Suku Bunga

Agar kelangsungan hidup perekonomian suatu negara tetap stabil, pemerintah mengeluarkan kebijakan moneter yang ditentukan oleh Bank Indonesia dan tingkat bunga adalah salah satu kebijakan moneter tersebut. Menurut Brigham & Houston (2009:164) : Suku bunga adalah harga yang dibayarkan untuk meminjam modal utang.

Harga Saham

Berdasarkan pendapat Rusdin (2005 :72) : “Saham adalah sertifikat yang menunjukkan bukti kepemilikan suatu perusahaan, dimana pemegang saham memiliki hak klaim atas penghasilan dan aktiva perusahaan serta berhak hadir dalam Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS)”.

Kerangka Pemikiran

Pasar modal merupakan sarana pendanaan bagi perusahaan maupun institusi lain (misalnya pemerintah) dan sarana bagi kegiatan berinvestasi. Pasar modal dikatakan juga tempat untuk

berinvestasi bagi para investor. Pasar modal Indonesia merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari kegiatan bursa saham global. Para investor berinvestasi melihat harga saham yang ada di BEI atau juga Indeks Harga Saham Gabungan yang dipengaruhi oleh faktor eksternal maupun internal. Para investor selaku pemilik modal dalam menentukan keputusan investasi terutama dalam bentuk saham tentunya mengharapkan pengembalian atau return investasi. Return investasi tersebut dapat digolongkan dalam dua jenis yakni dividen dan capital gain. Pasar modal yang biasa dikenal dengan Bursa Efek Indonesia (BEI) merupakan sarana atau media yang menyediakan dan membantu investor dalam rangka melakukan investasi terutama dalam bentuk saham. Dari pasar modal ini terjadi perdagangan saham yang nantinya dapat memberikan keuntungan bagi investor.

Hipotesis

Menurut Sugiyono (2012:99), "Hipotesis merupakan jawaban sementara terhadap rumusan masalah penelitian, di mana rumusan masalah penelitian telah dinyatakan dalam bentuk kalimat pertanyaan.". Berdasarkan definisi diatas, hipotesis adalah dugaan atau jawaban sementara terhadap masalah yang akan diuji kebenarannya, melalui analisis data yang relevan dan kebenarannya akan diketahui setelah dilakukan penelitian.

Berdasarkan paradigma penelitian yang telah diuraikan, dapat dirumuskan hipotesis sementara bahwa :

Hipotesis 1: Rasio Pembayaran (DPR) berpengaruh terhadap harga saham pada Perusahaan Properti dan Real estate.

Hipotesis 2: Tingkat Suku Bunga berpengaruh terhadap harga saham pada Perusahaan Properti dan Real estate.

Hipotesis 3: Rasio Pembayaran (DPR) dan Tingkat Suku Bunga berpengaruh terhadap Harga Saham pada Perusahaan Properti dan Real estate.

METODE PENELITIAN

Metode penelitan menurut Sugiyono (2012:2) adalah sebagai berikut :Metode Penelitian pada dasarnya merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data yang valid dengan tujuan dapat ditemukan, dibuktikan, dan dikembangkan suatu pengetahuan sehingga pada gilirannya dapat digunakan untuk memahami, memecahkan dan mengantisipasi masalah.

Dari pernyataan diatas dapat disimpulkan bahwa metode penelitian merupakan suatu cara untuk mencari, memperoleh, mengumpulkan, atau mencatat data baik berupa data primer maupun data sekunder yang dapat digunakan untuk dianalisa faktor-faktor yang berhubungan dengan masalah yang terjadi sehinggadidapat kebenaran atas data yang diperoleh untuk keperluan menyusun karya ilmiah.

Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif dan metode verifikatif yang dijelaskan melalui pengumpulan data lapangan.

Menurut (Sugiyono, 2005:21) "Metode deskriptif adalah metode yang digunakan untuk menggambarkan atau menganalisis suatu hasil penelitian tetapi tidak digunakan untuk membuat kesimpulan yang lebih luas ".

Pengertian metode verifikatif menurut Narimawati (2008:21) adalah sebagai berikut:

"Metode verifikatif yaitu pengujian hipotesis penelitian melalui alat analisis statistik."

Metode penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif ini digunakan untuk menjawab tujuan penelitian :

- 1.Mengenai perkembangan Rasio Pembayaran (DPR)
- 2.Mengenai perkembangan Tingkat Suku Bunga (SBI)
- 3.Mengenai perkembangan Harga Saham

Metode verifikatif pada penelitian ini dimaksudkan untuk mengetahui besarnya pengaruh Rasio Pembayaran dan Tingkat Suku Bunga SBI terhadap Harga Saham pada perusahaan Properti dan

Realeatate yang ada di Bursa Efek Indonesia baik secara parsial serta menguji teori dengan pengujian suatu hipotesis apakah diterima atau ditolak.

Operasionalisasi Variabel

Operasional variabel merupakan suatu tindakan dalam membuat batasan-batasan yang akan digunakan dalam analisis. Adapun yang akan dianalisis adalah hubungan antara variabel bebas (variabel independen) dengan variabel terikat (variabel dependen).

Operasional variabel menurut Nur Indriantoro (2002:69) adalah sebagai berikut :

Penentuan construct sehingga menjadi variabel yang dapat diukur. Definisi operasional menjelaskan cara tertentu dapat digunakan oleh peneliti dalam mengoperasionalkan construct. Sehingga memungkinkan bagi peneliti yang lain untuk melakukan replika pengukuran dengan cara yang sama atau mengembangkan cara pengukuran construct yang lebih baik.

Operasionalisasi variabel diperlukan untuk menentukan jenis, indikator, ukuran, serta skala dari variabel-variabel yang terkait dalam penelitian. Variabel-variabel yang terkait dalam penelitian ini adalah :

1. Variabel independen (X)

Menurut Sugiyono (2012:39) pengertian variabel independen adalah sebagai berikut :

Variabel independen merupakan variabel yang sering disebut sebagai variabel stimulasi, predictor, antecedent. Dalam bahasa Indonesia sering disebut sebagai variabel bebas. Variabel bebas adalah merupakan variabel yang mempengaruhi atau yang menjadi sebab perubahannya atau timbulnya variable dependent (terikat).

Dalam penelitian ini yang menjadi variabel bebas (variabel X) pada adalah:

a. Rasio Pembayaran (DPR) (X1)

Pengertian DividendPayoutRatio Zaki Baridwan (2006:545) bahwa: "Dividend adalah pembagian kepada pemegang saham PT yang sebanding dengan jumlah lembar yang dimiliki".

b. Tingkat Suku Bunga (X2)

Suku Bunga dengan tenor 1 bulan yang diumumkan oleh Bank Indonesia secara periodic untuk jangka waktu tertentu berfungsi sebagai sinyal atau stance kebijakan moneter (Suwaldjo Puspo pranoto 2004:60). Indikatornya adalah Tingkat suku bunga / akhir tahun.

2. Variabel dependen (Y)

Menurut Sugiyono (2012:39) pengertian variabel dependen adalah sebagai berikut: Variabel dependen sering disebut sebagai variabel output, kriteria, konsekuen. Dalam bahasa Indonesia sering disebut sebagai variabel terikat. Variabel terikat merupakan variabel yang dipengaruhi atau yang menjadi akibat, karena adanya variabel bebas.

Dapat disimpulkan bahwa variabel dependen atau variabel terikat yaitu variabel yang dipengaruhi atau yang menjadi akibat, karena adanya variabel bebas. Dalam hal ini, variabel Y adalah Harga Saham.

Skala yang digunakan dalam penelitian ini adalah Rasio. Skala ratio adalah angka nol yang mempunyai makna, sehingga angka nol dalam skala ini diperlukan sebagai dasar dalam penghitungan dan pengukuran terhadap objek yang diteliti.