

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Kredit

2.1.1 Pengertian Kredit

Pengertian kredit menurut Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 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.

Sedangkan pengertian pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai agar dapat mengembalikan uang yang diberikan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan memberikan imbalan bunga atau bagi hasil.

Dari penjelasan di atas maka dapat disimpulkan bahwa kredit atau pembiayaan dapat berupa uang atau tagihan yang nilainya dapat diukur dengan uang. Adanya kesepakatan antara pihak bank (*kreditur*) dengan nasabah penerima kredit (*debitur*), bahwa mereka telah sepakat sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat. Dalam perjanjian kredit tersebut tercakup hak dan kewajiban dari masing-masing pihak, termasuk jangka waktu serta bunga yang telah ditetapkan bersama. Demikian pula, dengan masalah sanksi apabila si debitur ingkar janji terhadap perjanjian yang telah dibuat dan disepakati bersama.

Yang menjadi perbedaan antara kredit yang diberikan oleh bank berdasarkan konvensional dengan pembiayaan yang diberikan oleh bank berdasarkan prinsip syariah, terletak pada keuntungan yang diharapkan. Bagi bank berdasarkan prinsip konvensional keuntungan yang diperoleh adalah melalui bunga, sedangkan bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah keuntungan yang diperoleh berupa imbalan atau bagi hasil.

2.1.2 Unsur-Unsur Kredit

Dalam kata kredit mengandung berbagai maksud, atau dengan kata lain dalam kata kredit terkandung unsur-unsur yang direkatkan menjadi satu. Sehingga jika berbicara tentang kredit, maka termasuk juga membicarakan unsur-unsur yang terkandung di dalamnya.

Adapun unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian suatu fasilitas kredit adalah sebagai berikut (Kasmir, 2012: 114) :

1. Kepercayaan

Kepercayaan merupakan suatu keyakinan bagi pihak yang memberikan kredit bahwa kredit yang diberikan (baik berupa uang, barang atau jasa) benar-benar akan dikembalikan sesuai dengan jangka waktu kredit. Kepercayaan diberikan oleh bank sebagai dasar utama yang melandasi suatu kredit akan dicairkan. Oleh karena itu, sebelum kredit dicairkan harus dilakukan penelitian dan penyelidikan terlebih dulu secara mendalam tentang kondisi nasabah, baik secara interen maupun eksteren, tentang kondisi nasabah sekarang dan masa lalu, untuk menilai kesungguhan dan etikat baik nasabah terhadap bank.

2. Kesepakatan

Selain unsur kepercayaan di dalam kredit juga mengandung unsur kesepakatan antara pihak pemberi kredit dengan pihak penerima kredit. Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian dan masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing. Kesepakatan ini kemudian dituangkan dalam akad kredit dan ditandatangani kedua belah pihak sebelum kredit dicairkan.

3. Jangka Waktu

Setiap kredit yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu tersebut mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Jangka waktu merupakan batas waktu pengembalian angsuran kredit yang sudah disepakati kedua belah pihak. Jangka waktu tersebut bisa berbentuk jangka pendek (dibawah satu tahun), jangka menengah (satu sampai tiga tahun) atau jangka panjang (di atas tiga tahun).

4. Risiko

Dengan adanya jangka waktu, maka pengembalian kredit akan memungkinkan suatu risiko tidak tertagih atau macet . Semakin panjang jangka waktu kredit yang diberikan, maka semakin besar kemungkinan risiko yang akan terjadi, demikian pula sebaliknya. Risiko ini menjadi tanggungan bank, baik risiko yang disengaja oleh nasabah, maupun risiko yang tidak disengaja, misalnya karena bencana alam atau bangkrutnya usaha nasabah tanpa ada unsur kesengajaan lainnya, sehingga nasabah tidak mampu lagi melunasi kredit yang diperolehnya.

5. Balas Jasa

Bagi bank balas jasa merupakan keuntungan atau pendapatan atas pemberian suatu kredit. Dalam bank jenis konvensional balas jasa dikenal dengan sebutan bunga. Selain balas jasa dalam bentuk bunga, bank juga membebankan biaya administrasi kredit kepada nasabah yang juga merupakan keuntungan bank.

2.1.3 Tujuan Kredit

Pemberian suatu fasilitas kredit mempunyai beberapa tujuan yang hendak dicapai yang bergantung dari tujuan bank itu sendiri. Tujuan pemberian kredit juga tidak akan terlepas dari misi bank tersebut didirikan.

Dalam praktiknya tujuan pemberian suatu kredit sebagai berikut (Kasmir, 2012: 116) :

1. Mencari Keuntungan

Tujuan utama bank melakukan pemberian kredit adalah untuk memperoleh keuntungan. Hasil keuntungan ini diperoleh bank dari bunga yang diterima sebagai balas jasa dan biaya administrasi kredit yang dibebankan kepada nasabah. Keuntungan ini penting untuk kelangsungan hidup bank selain itu, keuntungan juga dapat membesarkan usaha bank.

2. Membantu Usaha Nasabah

Tujuan selanjutnya adalah untuk membantu usaha nasabah yang memerlukan dana, baik dana untuk investasi maupun dana untuk modal kerja. Dengan dana tersebut, maka nasabah akan dapat mengembangkan dan memperluas usahanya. Dalam hal ini baik bank maupun nasabah sama-sama diuntungkan.

3. Membantu Pemerintah

Tujuan lainnya adalah membantu pemerintah dalam berbagai bidang. Bagi pemerintah semakin banyak kredit yang diberikan oleh pihak bank, maka semakin baik karena berarti adanya perolehan dana dalam rangka peningkatan pembangunan diberbagai sektor, terutama sektor riil.

Secara garis besar keuntungan bagi pemerintah dengan menyebarnya pemberian kredit oleh dunia perbankan adalah sebagai berikut:

- a. Penerimaan pajak, dari keuntungan yang diperoleh nasabah dan bank.
- b. Membuka kesempatan kerja, dalam hal ini untuk kredit pembangunan usaha baru atau pelunasan usaha akan membutuhkan tenaga kerja baru, sehingga akan membutuhkan tenaga kerja yang masih menganggur.
- c. Meningkatkan jumlah barang dan jasa, sebagian besar kredit yang disalurkan akan dapat meningkatkan jumlah produksi barang dan jasa yang beredar di masyarakat, sehingga masyarakat akan memiliki banyak pilihan.
- d. Menghemat devisa negara, terutama untuk produk-produk yang sebelumnya diimpor dan apabila sudah dapat diproduksi di dalam negeri dengan fasilitas kredit yang ada maka akan dapat menghemat devisa negara.
- e. Meningkatkan devisa negara, apabila produk dari kredit yang dibiayai untuk keperluan ekspor.

2.1.4 Fungsi Kredit

Kredit mempunyai peranan yang sangat penting dalam perekonomian. Secara garis besar fungsi kredit di dalam perekonomian, perdagangan, dan

keuangan dapat dikemukakan sebagai berikut. (Veithzal Rivai, Sofyan Basir, et al. 2012: 200)

1. Meningkatkan *utility* (daya guna) dari modal atau uang.

Para pengusaha memperoleh kredit dari bank untuk memperluas usahanya, baik untuk meningkatkan produksi, perdagangan, maupun untuk usaha-usaha rehabilitas ataupun usaha peningkatan produktivitas secara menyeluruh.

2. Meningkatkan *utility* (daya guna) suatu barang.

Produsen dengan bantuan kredit dari bank dapat memproduksi bahan jadi, sehingga *utility* dari bahan tersebut meningkat. Sebagai contoh, peningkatan *utility* padi menjadi beras, benang menjadi tekstil dan sebagainya. Produsen dengan bantuan kredit dapat memindahkan barang dari suatu tempat yang kegunaannya kurang ke tempat yang lebih bermanfaat. Pemindahan barang tersebut tidak dapat diatasi oleh keuangan yang dimiliki distributor saja, tetapi juga memerlukan bantuan permodalan dari bank berupa kredit.

3. Meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang.

Kredit yang disalurkan melalui rekening koran, mendorong pengusaha untuk menciptakan pertambahan peredaran uang giral dan sejenisnya seperti cek, bilyet giro, wesel, promes, dan sebagainya melalui kredit. Peredaran uang kartal maupun giral akan lebih berkembang karena kredit menciptakan suatu kegairahan untuk berusaha.

4. Menimbulkan gairah berusaha masyarakat.

Pengusaha akan selalu memerlukan bank untuk memperoleh bantuan permodalan guna meningkatkan usahanya. Bantuan kredit yang diterima

pengusaha dari bank kemudian digunakan untuk memperbesar volume usaha dan produktivitasnya.

5. Alat Stabilitas Ekonomi

Dalam keadaan ekonomi yang kurang sehat langkah stabilitas pada dasarnya diarahkan pada usaha-usaha untuk:

- 1) Pengendalian inflasi
- 2) Peningkatan ekspor
- 3) Rehabilitas sarana
- 4) Pemenuhan kebutuhan-kebutuhan pokok rakyat

Arah kredit harus berpedoman pada segi pembatasan kualitatif, yaitu mengarah pada sektor-sektor yang produktif dan sektor-sektor prioritas yang secara langsung berpengaruh terhadap taraf hidup masyarakat. Dengan kata lain, setiap kredit harus benar-benar diarahkan untuk menambah *flow of goods* serta memperlancar distribusi barang-barang tersebut agar merata keseluruhan lapisan masyarakat. Kredit bank disalurkan secara selektif untuk menutup kemungkinan usaha-usaha yang bersifat spekulatif.

6. Jembatan untuk peningkatan pendapatan nasional

Kredit yang disalurkan untuk merangsang pertumbuhan kegiatan ekspor akan menghasilkan pertumbuhan devisa bagi negara. Apabila pengusaha, pemilik tanah, pemilik modal, dan buruh atau karyawan pendapatannya meningkat, maka pendapatan negara melalui pajak juga akan meningkat, penghasilan devisa akan bertambah, sehingga baik secara langsung atau tidak melalui kredit pendapatan nasional akan bertambah.

7. Sebagai alat meningkatkan hubungan ekonomi internasional

Negara-negara kaya atau yang kuat ekonominya, demi persahabatan antar negara banyak memberikan bantuan kepada negara-negara yang sedang berkembang atau sedang membangun. Bantuan-bantuan tersebut tercermin dalam bentuk bantuan kredit dengan persyaratan yang ringan, yaitu bunga yang relatif rendah dan jangka waktu penggunaan yang panjang. Melalui bantuan kredit antarnegara yang istilahnya sering disebut dengan *G to G (Government to Government)*, hubungan antarnegara pemberi dan penerima kredit akan bertambah erat terutama yang menyangkut hubungan perekonomian dan perdagangan. Lalu lintas pembayaran internasional akan berjalan lancar bila disertai kegiatan kredit yang bersifat internasional.

2.1.5 Jenis-Jenis Kredit

Beragamnya jenis usaha, menyebabkan beragam pula kebutuhan akan dana. Kebutuhan dana yang beragam menyebabkan jenis kredit juga beragam. Hal ini disesuaikan dengan kebutuhan dana yang diinginkan nasabah.

Dalam praktiknya kredit yang diberikan bank untuk masyarakat terdiri dari berbagai jenis. Secara umum jenis-jenis kredit dapat dilihat dari berbagai segi antara lain (Kasmir, 2012: 120) :

1. Dilihat dari Segi Kegunaan

a. Kredit Investasi

Kredit investasi merupakan kredit jangka panjang yang biasanya digunakan untuk keperluan perluasan usaha atau membangun proyek atau membangun pabrik baru untuk keperluan rehabilitas. Contoh kredit

investasi misalnya untuk membangun pabrik atau membeli mesin-mesin. Masa pemakaiannya untuk suatu periode yang relatif lebih lama sehingga membutuhkan modal yang relatif besar pula.

b. Kredit Modal Kerja

Kredit modal kerja merupakan kredit yang digunakan untuk keperluan meningkatkan produksi dalam operasional perusahaan. Sebagai contoh kredit modal kerja diberikan untuk membeli bahan baku, membayar gaji karyawan atau biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan proses produksi perusahaan.

2. Dilihat dari Segi Tujuan Kredit

a. Kredit Produktif

Kredit yang digunakan untuk meningkatkan usaha atau produksi atau investasi. Kredit ini diberikan untuk menghasilkan barang atau jasa. Sebagai contoh kredit untuk membangun pabrik yang nantinya akan menghasilkan barang dan kredit pertanian akan menghasilkan produk pertanian, kredit pertambangan menghasilkan bahan tambang atau kredit industri akan menghasilkan barang industri.

b. Kredit Konsumtif

Kredit yang digunakan untuk dikonsumsi secara pribadi. Dalam kredit ini tidak ada penambahan barang dan jasa yang dihasilkan, karena hanya digunakan oleh seseorang atau badan usaha. Sebagai contoh kredit perumahan, kredit mobil pribadi, kredit perabotan rumah tangga dan kredit konsumtif lainnya.

c. Kredit Perdagangan

Merupakan kredit yang diberikan kepada pedagang yang digunakan untuk membiayai aktivitas perdagangannya seperti untuk membeli barang dagangan, yang pembayarannya diharapkan dari hasil penjualan barang dagangan tersebut. Kredit ini sering diberikan kepada supplier atau agen-agen perdagangan yang akan membeli barang dalam jumlah besar. Contoh kredit ini misalnya kredit ekspor dan impor.

3. Dilihat dari Segi Jangka Waktu

a. Kredit Jangka Pendek

Merupakan kredit yang memiliki jangka waktu kurang dari satu tahun atau paling lama satu tahun dan biasanya digunakan untuk keperluan modal kerja. Misalnya kredit peternakan ayam atau jika untuk pertanian misalnya tanaman padi.

b. Kredit Jangka Menengah

Kredit dengan jangka waktu berkisar antara satu tahun sampai dengan tiga tahun dan biasanya kredit ini digunakan untuk melakukan investasi. Sebagai contoh kredit untuk pertanian seperti jeruk, atau peternakan kambing.

c. Kredit Jangka Panjang

Kredit jangka panjang waktu pengembaliannya paling lama berkisar di atas tiga tahun atau lima tahun. Biasanya kredit ini untuk investasi jangka panjang seperti perkebunan karet, kelapa sawit atau manufaktur, dan untuk kredit konsumtif seperti kredit perumahan.

4. Dilihat dari Segi Jaminan

a. Kredit dengan Jaminan

Merupakan kredit yang diberikan dengan suatu jaminan. Jaminan tersebut dapat berbentuk barang berwujud atau tidak berwujud atau jaminan orang. Artinya setiap kredit yang diberikan akan dilindungi minimal senilai jaminan atau untuk kredit tertentu jaminan harus melebihi jumlah kredit yang diajukan nasabah.

b. Kredit Tanpa Jaminan

Merupakan kredit yang diberikan tanpa jaminan barang atau orang tertentu. Kredit jenis ini diberikan dengan melihat prospek usaha, karakter serta loyalitas atau nama baik nasabah selama berhubungan dengan bank atau pihak lain.

5. Dilihat dari Segi Sektor Usaha

a. Kredit pertanian, yaitu kredit yang dibiayai untuk sektor perkebunan atau pertanian. Sektor usaha pertanian dapat berupa jangka pendek atau jangka panjang.

b. Kredit peternakan, yaitu kredit yang diberikan untuk sektor peternakan baik jangka pendek maupun jangka panjang. Untuk jangka pendek misalnya peternakan ayam dan jangka panjang ternak kambing atau ternak sapi.

c. Kredit industri, yaitu kredit yang diberikan untuk membiayai industri, baik industri kecil, industri menengah ataupun industri besar.

- d. Kredit pertambangan, yaitu kredit yang diberikan kepada usaha tambang. Jenis usaha tambang yang dibiayai biasanya dalam jangka panjang, seperti tambang emas, minyak atau timah.
- e. Kredit pendidikan, yaitu kredit yang diberikan untuk membangun sarana dan prasarana pendidikan atau dapat pula berupa kredit untuk para mahasiswa.
- f. Kredit profesi, yaitu kredit yang diberikan kepada para kalangan profesional seperti dosen, dokter atau pengacara.
- g. Kredit perumahan, adalah kredit untuk membiayai pembangunan atau pembelian perumahan dan biasanya berjangka panjang.

2.1.6 Jaminan Kredit

Tujuan jaminan kredit adalah untuk melindungi kredit dari risiko kerugian, baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja. Selain itu jaminan yang diserahkan oleh nasabah merupakan beban, sehingga nasabah akan bersungguh-sungguh untuk mengembalikan kredit yang diperolehnya. (Kasmir, 2012: 124)

1. Kredit Dengan Jaminan

- a. Jaminan benda berwujud yaitu jaminan barang-barang seperti :
 - 1) Tanah
 - 2) Bangunan
 - 3) Kendaraan bermotor
 - 4) Mesin-mesin atau peralatan

- 5) Barang dagangan
 - 6) Tanaman atau kebun atau sawah
 - 7) Dan lainnya.
- b. Jaminan benda tidak berwujud yaitu benda-benda yang dapat jaminan seperti :
- 1) Sertifikat saham
 - 2) Sertifikat obligasi
 - 3) Sertifikat tanah
 - 4) Sertifikat deposito
 - 5) Rekening Tabungan yang dibekukan
 - 6) Rekening Giro yang dibekukan
 - 7) Promes
 - 8) Wesel
 - 9) Dan surat tagihan lainnya.
- c. Jaminan orang adalah jaminan yang diberikan oleh seseorang yang menyatakan kesanggupannya untuk menanggung segala risiko apabila kredit tersebut macet. Dengan kata lain, orang yang memberikan jaminan itulah yang akan menggantikan kredit yang tidak mampu dibayar oleh nasabah.

2. Kredit Tanpa Jaminan

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

macet sangat kecil. Kredit tanpa jaminan hanya mengandalkan kepada penilaian terhadap prospek usaha atau dengan pertimbangan terhadap pengusaha-pengusaha yang memiliki loyalitas yang tinggi.

2.2 Analisa Kredit

2.2.1 Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit

Penilaian kredit oleh bank dapat dilakukan dengan berbagai cara untuk mendapatkan keyakinan informasi tentang nasabahnya, seperti melalui prosedur penilaian yang benar. Kriteria penilaian yang umum dan harus dilakukan oleh bank untuk mendapatkan nasabah yang benar-benar layak untuk diberikan kredit, dilakukan dengan analisis 5 C dan 7 P. (Kasmir, 2012: 136)

Penilaian dengan analisis 5 C adalah sebagai berikut: (Kasmir, 2012: 136)

1. Character

Character merupakan sifat atau watak seseorang. Sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan kredit benar-benar harus dapat dipercaya. Untuk membaca watak atau sifat dari calon debitur dapat dilihat dari latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi seperti: gaya hidup nasabah, keadaan keluarga, hobi dan jiwa sosial. Dari sifat dan watak ini dapat dijadikan suatu ukuran tentang “kemauan” nasabah untuk membayar kredit.

2. Capacity

Capacity adalah analisis untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam membayar kredit. Dari penilaian ini akan terlihat kemampuan nasabah dalam mengelola bisnis. Kemampuan ini dihubungkan dengan latar belakang

pendidikan dan pengalamannya selama ini dalam mengelola usahanya, sehingga akan terlihat “kemampuannya” dalam mengembalikan kredit yang diberikan.

3. *Capital*

Untuk melihat penggunaan modal apakah efektif atau tidak, dapat dilihat dari laporan keuangan (neraca dan laopran laba rugi) yang disajikan dengan melakukan pengukuran dari segi *likuiditas*, *solvabilitas*, *rentabilitas* dan ukuran lainnya. Analisis *capital* juga harus menganalisis dari mana sumber modal yang ada, termasuk persentase modal yang digunakan untuk membiayai proyek yang akan dijalankan, berapa modal sendiri dan berapa modal pinjaman.

4. *Condition*

Dalam menilai kredit hendaknya dinilai juga kondisi ekonomi, sosial dan politik nasabah yang ada sekarang dan prediksi untuk dimasa yang akan datang. Penilaian kondisi atau prospek bidang usaha yang dibiayai hendaknya benar-benar memiliki prospek yang baik, sehingga kemungkinan kredit tersebut bermasalah relatif kecil.

5. *Collateral*

Merupakan jaminan yang diberikan nasabah baik yang bersifat fisik maupun nonfisik. Jaminan yang diberikan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diajukan. Jaminan juga harus diteliti keabsahan dan kesempurnaannya, sehingga jika terjadi suatu masalah, maka jaminan yang dititipkan dapat digunakan secepatnya.

Selanjutnya, penilaian suatu kredit dapat pula dilakukan dengan analisis 7 P kredit dengan unsur penilaian sebagai berikut: (Kasmir, 2012: 138)

1. *Personality*

Yaitu menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkahlakunya sehari-hari maupun kepribadiannya di masa lalu. Penilaian *personality* juga mencakup sikap, emosi, tingkah laku dan tindakan nasabah dalam menghadapi suatu masalah dan menyelesaikannya.

2. *Party*

Yaitu mengklasifikasikan nasabah ke dalam klasifikasi tertentu atau golongan tertentu berdasarkan modal, loyalita, serta karakter yang dimiliki. Nasabah yang digolongkan ke dalam golongan tertentu akan mendapatkan fasilitas yang berbeda dari bank.

3. *Purpose*

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

4. *Prospect*

Yaitu untuk menilai usaha nasabah di masa yang akan datang apakah menguntungkan atau tidak dengan kata lain memiliki *prospect* baik atau sebaliknya. Hal ini penting mengingat jika suatu fasilitas kredit yang dibiayai tanpa mempunyai prospek, bukan hanya bank yang rugi, tetapi nasabah juga.

5. *Payment*

Merupakan ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan kredit yang telah diberikan atau dari mana sumber dana untuk pengembalian kredit. Semakin

banyak sumber penghasilan debitur, maka akan semakin baik. Sehingga jika salah satu usahanya merugi akan dapat ditutupi oleh usaha lainnya.

6. *Profitability*

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

7. *Protection*

Tujuannya adalah bagaimana cara untuk menjaga agar kredit yang diberikan mendapat jaminan perlindungan, sehingga kredit yang diberikan benar-benar aman. Perlindungan yang diberikan oleh debitur dapat berupa jaminan barang atau orang atau jaminan asuransi.

2.2.2 Aspek-Aspek Penilaian Kredit

Dalam praktiknya di samping menggunakan analisis 5 C dan 7 P, penilaian suatu kredit layak atau tidak untuk diberikan, dapat dilakukan dengan menilai seluruh aspek yang ada. Penilaian dengan seluruh aspek yang ada dikenal dengan sebutan studi kelayakan usaha. Penilaian dengan model ini biasanya digunakan untuk proyek-proyek yang bernilai besar dan berjangka waktu panjang.

Aspek-aspek yang dinilai antara lain meliputi: (Kasmir, 2012: 104)

1. Aspek Hukum

Merupakan aspek untuk menilai keabsahan dan keaslian dokumen-dokumen atau surat-surat yang dimiliki oleh nasabah, seperti akta notaris, izin usaha atau sertifikat tanah, dan dokumen atau surat lainnya.

2. Aspek Pasar dan Pemasaran

Yaitu aspek untuk menilai prospek usaha nasabah yang sekarang dan di masa yang akan datang.

3. Aspek Keuangan

Merupakan aspek untuk menilai kemampuan calon nasabah dalam membiayai dan mengelola usahanya. Dari aspek ini akan tergambar berapa besar biaya dan pendapatan yang akan dikeluarkan dan diperoleh nasabah. Penilaian aspek ini dengan menggunakan rasio keuangan.

- a. Rasio Likuiditas
- b. Rasio Solvabilitas
- c. Rasio Rentabilitas
- d. *Payback Period*
- e. *Net Present Value* (NPV)
- f. *Profitability Index* (PI)
- g. *Internal Rate of Return* (IRR)
- h. *Break Even Point* (BEP)

4. Aspek Teknis/Operasi

Merupakan aspek untuk menilai tata letak ruangan, lokasi usaha, dan kapasitas produksi suatu usaha yang tergambar dari sarana dan prasarana yang dimiliki.

5. Aspek Manajemen

Merupakan aspek untuk menilai sumber daya manusia yang dimiliki oleh perusahaan, baik dari segi kuantitas maupun dari segi kualitas.

6. Aspek Sosial Ekonomi

Merupakan aspek untuk menilai dampak ekonomi dan sosial yang ditimbulkan dari adanya suatu usaha terutama terhadap masyarakat, apakah lebih banyak *benefit* atau *cost* atau sebaliknya.

7. Aspek Amdal

Merupakan aspek yang menilai dampak lingkungan yang akan ditimbulkan dari adanya suatu usaha, kemudian cara-cara pencegahan terhadap dampak tersebut.

2.2.3 Prosedur Pemberian Kredit

Prosedur pemberian kredit adalah tahap-tahapan yang harus dilakukan sebelum suatu kredit diputuskan untuk diberikan. Tujuannya adalah untuk mempermudah bank dalam menilai kelayakan suatu permohonan kredit.

Prosedur pemberian kredit secara umum dapat dibedakan antara pinjaman perseorangan dan pinjaman oleh suatu badan hukum, kemudian dapat pula ditinjau dari segi tujuannya apakah untuk konsumtif atau produktif.

Secara umum prosedur pemberian kredit oleh badan hukum sebagai berikut: (Kasmir, 2012: 143)

1. Pengajuan berkas-berkas

Dalam hal ini nasabah mengajukan permohonan kredit yang dicantumkan dalam suatu proposal. Dengan dilampiri berkas-berkas lainnya yang dibutuhkan.

a. Pengajuan proposal hendaknya berisi :

- 1) Latar belakang perusahaan seperti riwayat hidup singkat perusahaan, jenis bidang usaha, identitas perusahaan, nama pengurus serta pengetahuan dan pendidikannya, perkembangan perusahaan dan relasinya dengan pihak-pihak pemerintah dan swasta termasuk pengalamannya dalam mengerjakan berbagai usaha selama ini.
- 2) Maksud dan tujuan pengajuan kredit apakah untuk memperbesar omzet penjualan atau meningkatkan kapasitas produksi atau mendirikan pabrik baru (perluasan) serta tujuan lainnya.
- 3) Besarnya kredit dan jangka waktu. Dalam hal ini nasabah menentukan besarnya jumlah kredit yang ingin diperoleh dan jangka waktu kreditnya. Penilaian kelayakan besarnya kredit dan jangka waktunya dapat dilihat dari *cash flow* serta laporan keuangan (neraca dan laporan laba rugi) tiga tahun terakhir. Jika hasil dari analisis tidak sesuai dengan pengajuan kredit, maka pihak bank tetap berpedoman terhadap hasil analisis mereka dalam memutuskan jumlah kredit dan jangka waktu kredit yang layak diberikan kepada nasabah.
- 4) Cara pemohon mengembalikan kredit, maksudnya dijelaskan secara rinci cara-cara nasabah dalam membayar kreditnya, apakah dari hasil penjualan atau dari hasil usaha lainnya.
- 5) Jaminan kredit. Merupakan jaminan untuk menutupi segala risiko terhadap kemungkinan macetnya suatu kredit, baik yang ada unsur kesengajaan atau tidak. Penilaian jaminan kredit haruslah teliti agar tidak sampai terjadi sengketa, palsu, dan sebagainya.

b. Melampirkan dokumen-dokumen yang meliputi fotokopi :

1) Akte Notaris

Dipergunakan untuk perusahaan yang berbentuk PT (perseroan terbatas) atau yayasan.

2) TDP (Tanda Daftar Perusahaan)

Merupakan tanda daftar perusahaan yang dikeluarkan oleh Departemen Perindustrian dan Perdagangan dan biasanya berlaku lima tahun, jika masa berlaku habis dapat diperpanjang kembali.

3) NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak)

Nomor pokok wajib pajak, dimana setiap pemberian kredit yang terus dipantau oleh Bank Indonesia adalah NPWP-nya.

4) Neraca dan laporan laba rugi tiga tahun terakhir.

5) Bukti diri dari pimpinan perusahaan.

6) Fotokopi sertifikat jaminan.

c. Penilaian yang dapat dilakukan untuk sementara ini adalah dari neraca dan laporan laba rugi yang ada dengan menggunakan rasio-rasio sebagai berikut.

1) *Current Ratio*

2) *Acid Test Ratio*

3) *Inventory Turn Over*

4) *Sales to Receivable Ratio*

5) *Profit Margin Ratio*

6) *Return on Net Worth*

7) *Working Capital*

2. Penyelidikan berkas pinjaman

Tujuannya adalah untuk mengetahui apakah berkas yang diajukan nasabah sudah lengkap dan sudah sesuai persyaratan, termasuk menyelidiki keabsahan berkas. Jika menurut pihak perbankan belum lengkap atau belum sesuai, maka nasabah diminta untuk segera melengkapinya dan apabila sampai batas tertentu nasabah tidak sanggup melengkapi kekurangan tersebut, maka permohonan kredit sebaiknya dibatalkan.

3. Wawancara Awal

Merupakan penyidikan kepada calon nasabah yang langsung berhadapan dengan calon nasabah. Tujuannya adalah untuk meyakinkan bank apakah berkas-berkas yang diserahkan tersebut sesuai dan lengkap seperti dengan yang bank inginkan. Wawancara ini juga untuk mengetahui keinginan dan kebutuhan nasabah yang sebenarnya.

4. *On the Spot*

Merupakan kegiatan pemeriksaan ke lapangan secara langsung dengan meninjau berbagai objek yang akan dijadikan usaha atau jaminan. Kemudian hasil *on the spot* dicocokkan dengan hasil wawancara pertama.

5. Wawancara II

Merupakan kegiatan perbaikan berkas, jika mungkin ada kekurangan-kekurangan pada saat setelah dilakukan *on the spot* di lapangan. Catatan yang ada pada permohonan kredit dan pada saat wawancara pertama dicocokkan dengan catatan pada saat *on the spot* apakah ada kesesuaian dan benar.

6. Keputusan Kredit

Keputusan kredit dalam hal ini adalah untuk menentukan apakah kredit akan disetujui atau ditolak, jika disetujui, maka dipersiapkan administrasinya. Keputusan kredit yang akan diumumkan biasanya mencakup: jumlah uang yang diterima, jangka waktu kredit, biaya-biaya yang harus dibayar dan waktu pencairan kredit. Begitu pula bagi kredit yang ditolak, maka akan dikirimkan surat penolakan sesuai dengan alasannya masing-masing.

7. Penandatanganan akad kredit/perjanjian lainnya

Kegiatan ini merupakan kelanjutan dari keputusan kredit, sebelum kredit dicairkan terlebih dahulu calon nasabah menandatangani akad kredit, mengikat jaminan dengan hipotek dan surat perjanjian atau pernyataan yang dianggap perlu. Penandatanganan dilaksanakan antara bank dengan nasabah secara langsung atau dengan melalui notaris.

8. Realisasi Kredit

Realisasi kredit diberikan setelah penandatanganan akad kredit dan surat-surat perjanjian lainnya yang dianggap perlu dengan membuka rekening giro atau tabungan di bank yang bersangkutan.

9. Penyaluran/penarikan dana

Adalah pencairan atau pengambilan uang dari rekening nasabah sebagai realisasi dari pemberian kredit dan dapat diambil sesuai ketentuan dan tujuan kredit yaitu:

- a. Sekaligus atau
- b. Secara bertahap.

Suku Bunga Rp. 280.000,-

Jumlah angsuran per bulan Rp. 2.280.000,-

Jadi jumlah angsuran ini setiap bulan adalah sebesar Rp. 2.280.000,-

2.3.2 Anuitas

Anuitas artinya bunga pinjaman selalu dihitung dari sisa pokok pinjaman. Dengan demikian, maka jumlah bunga yang dibayar setiap bulannya adalah berbeda (semakin kecil) karena dengan adanya angsuran yang dibayarkan maka sisa pokok pinjaman akan berkurang.

Contoh :

Nirmala meminjam uang di Bank Yudha Bhakti dengan pokok pinjaman Rp. 10.000.000,- jangka waktu 2 tahun dengan bunga 24% per tahun atau 2% per bulan.

$$\text{Jawab: Angsuran} = \frac{\text{pokok} \times \text{bunga}}{1 - \frac{1}{(1+\text{bunga})^n}}$$

$$\text{Angsuran} = \frac{\text{Rp. 10.000.000} \times 2\%}{1 - \frac{1}{(1+2\%)^{24}}}$$

$$\text{Angsuran} = \frac{\text{Rp. 200.000}}{1 - \frac{1}{1,6084}}$$

$$\text{Angsuran} = \frac{\text{Rp. 200.000}}{1-0,6217}$$

$$\text{Angsuran} = \frac{\text{Rp. 200.000}}{0,3783}$$

Angsuran = Rp. 528.681

Dengan demikian maka angsuran tiap bulan Rp. 528.681

Pada bulan pertama :

$$\text{Bunga} = \frac{\text{Rp.10.000.000} \times 24\%}{12} = \text{Rp. 200.000}$$

$$\text{Pokok} = \text{Rp. 528.681} - \text{Rp. 200.000} = \text{Rp. 328.681}$$

Pada bulan kedua :

$$\text{Bunga} = \frac{(\text{Rp.10.000.000} - \text{Rp.328.681}) \times 24\%}{12} = \text{Rp. 193.426}$$

$$\text{Pokok} = \text{Rp. 528.681} - \text{Rp. 193.426} = \text{Rp. 335. 255}$$

Dan begitu seterusnya hingga bulan kedua belas (1 tahun)

2.3.3 Sliding

Artinya bunga pinjaman selalu dihitung dari sisa pokok pinjaman. Dengan demikian, maka jumlah bunga yang dibayar setiap bulannya adalah berbeda (semakin kecil) sehingga angsuran yang dibayarkan juga semakin menurun.

Contoh :

Nana mengajukan fasilitas kredit senilai Rp. 24.000.000,- dengan jangka waktu satu tahun (12 bulan) dengan bunga 10% per tahun.

Jawab:

$$\text{Pokok pinjaman} = \frac{\text{Rp.24.000.000,-}}{12} = \text{Rp. 2.000.000,-}$$

Untuk bunga pinjaman dihitung dengan sisa pinjaman :

Bulan pertama (Januari, 31 hari)

$$\text{Bunga} = \frac{10\% \times \text{Rp. } 24.000.000,- \times 31}{360} \times 1 = \text{Rp. } 206.666$$

$$\text{Pokok pinjaman} = \underline{\text{Rp. } 2.000.000}$$

$$\text{Jumlah Angsuran bulan pertama} = \text{Rp. } 2.206.666$$

Bulan kedua (Februari, 28 hari)

$$\begin{aligned} \text{Sisa pinjaman} &= \text{Rp. } 24.000.000 - \text{Rp. } 2.000.000 \\ &= \text{Rp. } 22.000.000 \end{aligned}$$

$$\text{Bunga} = \frac{10\% \times \text{Rp. } 22.000.000 \times 28}{360} \times 1 = \text{Rp. } 171.111$$

$$\text{Pokok pinjaman} = \underline{\text{Rp. } 2.000.000}$$

$$\text{Jumlah angsuran bulan kedua} = \text{Rp. } 2.171.111$$

Bulan ketiga (Maret, 31 hari)

$$\begin{aligned} \text{Sisa pinjaman} &= \text{Rp. } 22.000.000 - \text{Rp. } 2.000.000 \\ &= \text{Rp. } 20.000.000 \end{aligned}$$

$$\text{Bunga} = \frac{10\% \times \text{Rp. } 20.000.000 \times 31}{360} \times 1 = \text{Rp. } 172.222$$

$$\text{Pokok pinjaman} = \underline{\text{Rp. } 2.000.000}$$

$$\text{Jumlah angsuran bulan ketiga} = \text{Rp. } 2.172.222$$

Dan begitu seterusnya hingga bulan kedua belas (1 tahun)

2.3.4 *Floating Rate*

Floating Rate (bunga mengambang) merupakan pembebanan bunga yang besarnya tidak ditetapkan untuk suatu jangka waktu, namun diibandingkan sesuai dengan perkembangan tingkat bunga yang ada di pasar uang dapat naik, turun atau tetap setiap periodennya. Pada umumnya dikenakan kepada nasabah

yang jangka waktu pinjamannya lebih dari lima tahun atau pinjaman jangka panjang lainnya.

Tingkat bunga bisa ditetapkan dengan dasar: *domestic money market* ataupun *International money market rate*. Rumus *floating rate* dapat dijelaskan sebagai berikut:

a) *Money market rate* 6 Bulan + 2%

b) LIBOR/SIBOR 6 Bulan + 2%

Contoh :

Norman mengajukan fasilitas kredit senilai Rp. 48.000.000 dengan jangka waktu 5 tahun (60 bulan)

$$\begin{aligned} \text{a. Pokok Pinjaman} &= \frac{\text{pinjaman}}{\text{angsuran}} = \frac{\text{Rp.48.000.000}}{60} \\ &= \text{Rp. 800.000} \end{aligned}$$

b. Untuk suku bunga dihitung dengan menggunakan sisa pinjaman sebagai berikut :

$$\text{Bulan ke-1} = \frac{10\% \times \text{Rp. 48.000.000}}{60 \times 1} = \text{Rp. 80.000}$$

$$\text{Pokok Pinjaman} = \text{Rp. 800.000}$$

$$\text{Jumlah angsuran bulan ke-1} = \text{Rp. 880.000}$$

$$\text{Bulan ke-6} = \frac{12\% \times \text{Rp. 48.000.000}}{60 \times 1} = \text{Rp. 96.000}$$

$$\text{Pokok pinjaman} = \text{Rp. 800.000}$$

$$\text{Jumlah angsuran bulan ke-6} = \text{Rp. 896.000}$$

Dan begitu seterusnya yang membedakan hanya prosentase bunga per bulan.

Dalam kegiatan perkreditan ini, pelunasan kredit dilakukan secara cicilan (angsuran). Sistem angsuran ini dapat dibagi menjadi dua jenis, yaitu:

1. *In Arrear*

Dalam sistem ini, angsuran pertama dari kredit dilakukan satu bulan setelah pencairan kredit diberikan.

Rumus untuk menghitung angsuran dengan sistem *in arrear*

$$\text{Angsuran} = \frac{\text{pokok} \times \text{rate}}{1 - \frac{1}{(1 + \text{rate})^n}}$$

Keterangan :

Angsuran = angsuran (cicilan) per bulan

Pokok = pokok awal kredit

Rate = suku bunga efektif

n = jumlah bulan angsuran (cicilan)

2. *In Advance*

Dalam sistem ini, angsuran pertama dari kredit yang diberikan langsung dilakukan pada saat kredit dicairkan atau dengan kata lain, angsuran dilakukan di muka.

Rumus untuk menghitung angsuran dengan sistem *in advance*.

$$\text{Angsuran} = \frac{(\text{pokok} - \text{angsuran}) \times \text{rate}}{1 - \frac{1}{(1 + \text{rate})^{n-1}}}$$

Keterangan :

Angsuran = angsuran (cicilan) per bulan

Pokok = pokok awal kredit

Rate = suku bunga efektif per bulan (dalam %)

n = jumlah bulan angsuran (cicilan)

Rumus untuk menghitung konversi bunga efektif ke bunga *flat* adalah sebagai berikut:

$$Flat = \frac{(\text{angsuran} \times n) - \text{pokok}}{\text{pokok} \times \text{tahun}} \times 100\%$$

Contoh kasus perhitungan:

Narnia meminjam uang di Bank dengan pokok pinjaman Rp. 10.000.000 jangka waktu 2 tahun dengan bunga 24% per tahun atau 2% per bulan.

Perhitungan *In Arrear*

$$\text{Angsuran} = \frac{\text{pokok} \times \text{rate}}{1 - \frac{1}{(1+\text{rate})^n}}$$

$$\text{Angsuran} = \frac{\text{Rp. } 10.000.000 \times 2\%}{1 - \frac{1}{(1+2\%)^{24}}}$$

$$\text{Angsuran} = \frac{\text{Rp. } 200.000}{1 - \frac{1}{1,6084}}$$

$$\text{Angsuran} = \frac{\text{Rp. } 200.000}{1 - 0,6217}$$

$$\text{Angsuran} = \frac{\text{Rp. } 200.000}{0,3783}$$

$$\text{Angsuran} = \text{Rp. } 528.681$$

Dengan demikian, maka angsuran tiap bulan Rp. 528.681

Bunga *flat* untuk pinjaman tersebut adalah

$$\begin{aligned}
 \textit{Flat} &= \frac{(\text{angsuran} \times n) - \text{pokok}}{\text{pokok} \times \text{tahun}} \times 100\% \\
 &= \frac{(\text{Rp.}528.681 \times 24) - \text{Rp.}10.000.000}{\text{Rp.}10.000.000 \times 2} \times 100\% \\
 &= \frac{\text{Rp.}2.688.344}{\text{Rp.}10.000.000 \times 2} \times 100\% \\
 &= 13,44\%
 \end{aligned}$$

Perhitungan *In Advance*

$$\begin{aligned}
 \text{Angsuran} &= \frac{(\text{pokok} - \text{angsuran}) \times \text{rate}}{1 - \frac{1}{(1+\text{rate})^{n-1}}} \\
 \text{Angsuran} &= \frac{(\text{Rp. } 10.000.000 - \text{angsuran}) \times 2\%}{1 - \frac{1}{(1+2\%)^{24-1}}} \\
 \text{Angsuran} &= \frac{\text{Rp. } 200.000 - (0,02 \times \text{angsuran})}{1 - \frac{1}{1,5769}}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{Angsuran} &= \frac{\text{Rp. } 200.000 - (0,02 \times \text{angsuran})}{0,3658}
 \end{aligned}$$

$$0,3658 \times \text{Angsuran} = \text{Rp. } 200.000 - (0,02 \times \text{angsuran})$$

$$0,3658 \times \text{Angsuran} + 0,02 \times \text{angsuran} = \text{Rp. } 200.000$$

$$0,3658 \times \text{Angsuran} = \text{Rp. } 200.000$$

$$\text{Angsuran Rp. } 518.403$$

Dengan demikian, maka angsuran tiap bulan Rp. 518.40

Bunga *flat* untuk pinjaman tersebut adalah

$$\begin{aligned}
 Flat &= \frac{(\text{angsuran} \times n) - \text{pokok}}{\text{pokok} \times \text{tahun}} \times 100\% \\
 &= \frac{(\text{Rp.518.403} \times 24) - \text{Rp.10.000.000}}{\text{Rp.10.000.000} \times 2} \times 100\% \\
 &= \frac{\text{Rp.2.441.672}}{\text{Rp.10.000.000} \times 2} \times 100\% \\
 &= 12,21\% \text{ p.a}
 \end{aligned}$$

Dari perhitungan tersebut dapat disimpulkan bahwa:

- a. Untuk kredit dua tahun dengan suku bunga efektif 24% per tahun suku bunga *flat in arrear* adalah 13,44% per tahun sedangkan suku bunga *flat in advance* adalah 12,21% per tahun.
- b. Hasil konversi rumus tersebut membuktikan bahwa suku bunga *flat in advance* lebih kecil dibandingkan dengan suku bunga *flat in arrear*.
- c. Suku bunga *flat* (baik *in arrear* maupun *in advance*) juga lebih kecil dibandingkan dengan suku bunga efektif yang sebenarnya.

2.4 Kredit Pemilikan Rumah

Housing Loan atau yang lebih dikenal dengan istilah KPR (Kredit Pemilikan Rumah) adalah fasilitas kredit yang diberikan oleh bank kepada perorangan untuk kebutuhan konsumtif dengan agunan berupa rumah tinggal/apartemen/ruko/rukan yang dimiliki. Sama dengan *car loan*, pelunasan dilakukan dengan cara angsuran. Jangka waktu yang diberikan bervariasi dari pinjaman jangka pendek sampai dengan pinjaman jangka panjang sesuai dengan kesanggupan nasabah. Dalam pemberian kredit ini wajib diperhatikan

kemampuan nasabah dalam mengangsur kredit, karena tidak diperkenankan seluruh penghasilan digunakan untuk mengangsur kredit. (Jopie Jusuf, 2007)

Pengembangan dari Kredit Pemilikan Rumah ini adalah: (Jopie Jusuf, 2007)

- a. Kredit pemilikan apartemen untuk pembelian apartemen. Kredit ini muncul di kota-kota besar, seperti Jakarta, Bandung dan Surabaya.
- b. Kredit pemilikan tanah untuk pembelian tanah tanpa bangunan.
- c. Kredit pemilikan ruko (rumah toko) dan rukan (rumah kantor). Terdapat beberapa bank yang menggolongkan kredit ini ke dalam *commercial loan*, karena ruko berguna untuk usaha. Tetapi sebagian lainnya yang menggolongkan kredit ini ke dalam *consumer loan*.
- d. Kredit renovasi rumah untuk merenovasi rumah.
- e. Kredit pembangunan rumah. Pada dasarnya kredit ini sama dengan *contruction loan* di *commercial loan*.

2.4.1 Ketentuan Penyediaan Kredit

Menurut Syamsu Iskandar dalam bukunya *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*, terdapat ketentuan dalam penyediaan kredit konsumtif (kredit pemilikan rumah), yaitu:

1. Limit kredit dari Rp. 25.000.00 sampai dengan Rp. 1.000.000.000.
2. Plafond kredit sampai dengan maksimum 70% dari nilai agunan sesuai perhitungan bank.
3. Jangka waktu kredit maksimal 10 tahun.
4. Suku bunga berdasarkan ketentuan bank, atau 1-2% di atas *base lending rate* dengan perhitungan angsuran pokok dan bunga dihitung berdasarkan *flat*.

5. Pembayaran angsuran pokok dan bunga paling lambat tanggal 5-7 bulan berjalan dan keterlambatan penyetoran dikenakan denda.
6. Jumlah angsuran per bulan sampai dengan maksimum 40% dari penghasilan per bulan.
7. WNI, umur minimal 20 tahun dan maksimal pada saat kredit berakhir 55 tahun untuk pegawai dan maksimal 60 tahun untuk profesional atau wiraswasta.
8. Memiliki pekerjaan atau penghasilan tetap:
 - a. Pegawai:

Berstatus pegawai tetap dengan masa kerja minimal 2 tahun dan berpenghasilan minimum per bulan Rp. 2.000.000.
 - b. Profesional/Wiraswasta:

Memiliki penghasilan yang dapat diverifikasi dan telah berpengalaman dalam bidang usaha yang dimilikinya minimal 2 tahun.
 - c. Seluruh biaya yang timbul menjadi beban debitur, seperti: biaya penilaian agunan, biaya administrasi, biaya notaris, biaya premi asuransi.
 - d. Provisi dikenakan sekali pada saat pencairan kredit.

2.4.2 Pihak-pihak yang Terkait

Pihak-pihak yang terkait dalam prosedur pemberian kredit pemilikan rumah ini adalah:

1. Bank

Bank adalah lembaga keuangan yang kegiatannya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat melalui kredit.

2. Debitur

Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

“Nasabah debitur adalah nasabah yang memperoleh fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah atau yang dipersamakan dengan itu berdasarkan perjanjian bank dengan nasabah yang bersangkutan.”

3. *Account Officer*

Account Officer merupakan pihak dari bank yang bertugas mencari nasabah yang sesuai dengan kriteria peraturan bank, menilai, serta mengevaluasi dan mengusulkan besarnya kredit yang akan diberikan.

4. Kredit Komite

Kredit Komite merupakan pihak dari bank yang melakukan rapat untuk persetujuan kredit yang diajukan oleh nasabah serta menganalisa penentuan plafond untuk nasabah.

5. *Developer*/Penjual

Developer merupakan pihak pengembang dan pembangunan proyek-proyek perumahan yang menjual kepada pembeli baik secara tunai maupun kredit. Penjual merupakan pihak yang menjual rumahnya kepada pembeli atau nasabah.

6. Notaris

Notaris merupakan pihak yang bertugas untuk membuat akta-akta otentik pada rumah yang akan diproses dalam pengajuan permohonan kredit pemilikan rumah yang diajukan nasabah.

7. Asuransi

Untuk mengantisipasi adanya risiko terhadap agunan kredit, maka untuk setiap pemberian kredit pemilikan rumah harus dilakukan penutupan pertanggungan asuransi, yaitu asuransi jiwa dan asuransi kebakaran kepada perusahaan asuransi yang bekerja sama dengan pihak Bank Yudha Bhakti.

2.4.3 Analisis Pemberian Kredit

Dalam proses pemberian kredit, biasanya pihak bank memiliki tabel *schedule* yang berisikan data besarnya angsuran per bulan yang harus dibayar oleh nasabah, jangka waktu kredit, prosentase bunga kredit dan data lainnya, sehingga dalam menganalisis kredit dan nasabah akan melihat dari kemampuan untuk melunasinya berdasarkan tabel yang telah tersedia.

Yang perlu diperhatikan bagi analisis bank adalah hal-hal sebagai berikut:

- a. Memastikan keaslian dari berkas-berkas permohonan yang diberikan nasabah.
- b. Memastikan kebenaran dari besarnya penghasilan nasabah dengan cara melakukan pengecekan atau konfirmasi kepada instansi tempat bekerja bagi karyawan dan mendatangi tempat usahanya bagi wiraswasta.
- c. Jaminan yang diserahkan diikat secara notarial.
- d. Dokumen asli dari jaminan dikuasai oleh bank.

2.4.4 Peraturan Bank Indonesia

Kebijakan dalam rangka meningkatkan kehati-hatian Bank dalam memberikan kredit atau membiayai pemilikan properti, kredit konsumsi beragun

properti, dan kredit atau pembiayaan kendaraan bermotor, serta kebijakan untuk memperkuat ketahanan sektor keuangan dilakukan melalui penetapan *loan to value* (LTV) atau *financing to value* (FTV) untuk kredit atau pembiayaan kepemilikan properti dan kredit atau pembiayaan konsumsi beragun properti. Rasio *Loan to Value* atau *Financing to Value*, yang selanjutnya disebut LTV atau FTV, adalah angka rasio antara nilai kredit atau pembiayaan yang dapat diberikan oleh Bank terhadap nilai agunan berupa properti pada saat pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan harga penilaian terakhir. (Peraturan Bank Indonesia)

Dalam Surat Edaran Bank Indonesia PBI Nomor 17/10/PBI/2015 tanggal 18 Juni 2015, perhitungan nilai kredit atau pembiayaan dan nilai agunan dalam perhitungan LTV atau FTV :

- a. Nilai kredit ditetapkan berdasarkan plafond kredit yang diterima oleh debitur sebagaimana tercantum dalam perjanjian kredit.
- b. Nilai agunan ditetapkan berdasarkan nilai taksiran yang dilakukan penilai intern Bank atau penilai independen terhadap Properti yang menjadi agunan.

Besar LTV atau FTV untuk bank yang memberikan kredit atau pembiayaan, jika *Non Performing Loan* lebih dari 5% maka ditetapkan paling tinggi sebagai berikut:

1. Fasilitas kredit atau pembiayaan pertama sebesar:
 - a. 80% untuk luas bangunan di atas 70m².
 - b. 90% untuk luas bangunan dari 22m² sampai dengan 70m².
2. Fasilitas kredit atau pembiayaan kedua sebesar:
 - a. 70% untuk luas bangunan di atas 70m².

- b. 80% untuk luas bangunan dari 22m² sampai dengan 70m².
3. Fasilitas kredit atau pembiayaan ketiga sebesar:
- a. 60% untuk luas bangunan di atas 70m².
 - b. 70% untuk luas bangunan dari 22m² sampai dengan 70m².

Sedangkan besar LTV atau FTV untuk bank yang memberikan kredit atau pembiayaan, jika *Non Performing Loan* kurang dari 5% maka ditetapkan paling tinggi sebagai berikut:

1. Fasilitas kredit atau pembiayaan pertama sebesar:
- a. 70% untuk luas bangunan di atas 70m².
 - b. 80% untuk luas bangunan dari 22 m² sampai dengan 70m².
2. Fasilitas kredit atau pembiayaan kedua sebesar:
- a. 60% untuk luas bangunan di atas 70m².
 - b. 70% untuk luas bangunan dari 22 m² sampai dengan 70m².
3. Fasilitas kredit atau pembiayaan ketiga sebesar:
- a. 50% untuk luas bangunan di atas 70m².
 - b. 60% untuk luas bangunan dari 22 m² sampai dengan 70m².

Penentuan urutan fasilitas kredit atau pembiayaan sebagaimana dimaksud di atas harus memperhitungkan seluruh fasilitas kredit pemilikan properti (KPP) dan kredit konsumsi beragun properti (KKBP) yang telah diterima debitur atau nasabah di bank yang sama maupun bank lainnya.