

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Kredit

2.1.1 Pengertian Kredit

Menurut Undang – undang Perbankan No.10 Tahun 1998, Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan, 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 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.

Jika kredit yang disalurkan mengalami kemacetan, maka langkah yang dilakukan adalah untuk menyelamatkan kredit tersebut. Jika memang masih bisa dibantu, maka tindakan yang tepat adalah menambah jumlah kredit atau dengan memperpanjang jangka waktunya. Dan apabila memang sudah tidak dapat diselamatkan kembali, maka tindakan terakhir bagi bank adalah menyita jaminan yang telah dijaminkan oleh nasabah.

2.1.2 Unsur-unsur Kredit

Adapun unsur-unsur di dalam pemberian suatu fasilitas kredit adalah sebagai berikut (Kasmir, Edisi Revisi 2014:86)

1. Kepercayaan.

Yaitu suatu keyakinan pemberi kredit bahwa kredit yang diberikan akan benar - benar diterima kembali dimasa tertentu dimasa datang. Kepercayaan ini diberikan oleh bank, dimana sebelumnya sudah dilakukan penelitian penyelidikan tentang nasabah baik secara interen maupun eksteren.

2. Kesepakatan.

Yaitu adanya kesepakatan antara pemberi kredit dan penerima kredit. Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya.

3. 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 pendek, jangka menengah atau jangka panjang.

4. Risiko.

Adanya suatu tenggang waktu pengembalian akan menyebabkan suatu risiko tidak tertagihnya / macet pemberian kredit. Semakin panjang suatu kredit semakin besar risikonya demikian pula sebaliknya. Risiko ini

menjadi tanggungan bank, baik risiko yang disengaja oleh nasabah yang lalai, maupun oleh risiko yang tidak disengaja.

5. Balas Jasa.

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

2.1.3 Fungsi Kredit

Pemberian suatu fasilitas kredit mempunyai fungsi tertentu. Adapun fungsi utama dalam pemberian suatu kredit, sebagai berikut : (Kasmir, Edisi Revisi 2014:89)

a. Untuk meningkatkan daya guna uang.

Dengan adanya kredit dapat meningkatkan daya guna uang, maksudnya jika uang hanya disimpan saja tidak akan menghasilkan sesuatu yang berguna. Dengan diberikannya kredit, uang tersebut menjadi berguna untuk menghasilkan barang atau jasa oleh penerima kredit.

b. Untuk meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang.

Dalam uang yang diberikan akan beredar dari satu wilayah ke wilayah lainnya sehingga suatu daerah yang kekurangan dana dengan memperoleh kredit maka daerah tersebut akan memperoleh tambahan dana dari daerah lainnya.

c. Untuk meningkatkan daya guna barang.

Kredit yang diberikan oleh bank akan digunakan oleh (debitur) untuk mengolah barang yang tidak berguna menjadi berguna atau bermanfaat.

d. Meningkatkan peredaran barang.

Kredit dapat pula menambah atau memperlancar arus barang dari satu wilayah lainnya sehingga jumlah barang yang beredar dari satu wilayah ke wilayah lainnya bertambah atau kredit dapat pula meningkatkan jumlah barang yang beredar.

e. Sebagai alat stabilitas ekonomi.

Dengan memberikan kredit dapat dikatakan sebagai stabilitas ekonomi, karena dengan adanya kredit yang diberikan akan menambah jumlah barang yang diperlukan oleh masyarakat. Kemudian dapat pula kredit membantu dalam mengeksport barang dari dalam negeri ke luar negeri, sehingga meningkatkan devisa negara.

f. Untuk meningkatkan kegairahan berusaha.

Bagi penerima kredit tentu akan dapat meningkatkan kegairahan berusaha, apalagi bagi nasabah yang memang modalnya pas – pasan.

g. Untuk meningkatkan pemerataan pendapatan.

Semakin banyak kredit yang disalurkan, akan semakin baik, terutama dalam hal meningkatkan pendapatan. Jika sebuah kredit diberikan untuk membangun pabrik, maka pabrik tersebut tentu membutuhkan tenaga kerja

h. Untuk meningkatkan hubungan internasional.

Dalam hal pinjaman internasional akan dapat meningkatkan saling membutuhkan antara penerima kredit dengan pemberi kredit. Pemberian kredit oleh negara lain akan meningkatkan kerja sama di bidang lainnya.

2.1.4 Jenis Kredit

Secara umum jenis kredit dapat dilihat dari berbagai segi, antara lain :

(Kasmir, Edisi Revisi 2014:90)

a. Dilihat dari tujuan penggunaan

1. Kredit Investasi

Kredit investasi biasanya digunakan untuk keperluan perluasan usaha atau membangun proyek atau pabrik baru.

Contoh kredit investasi, misalnya : Untuk membangun pabrik atau membeli mesin – mesin untuk memproduksi.

2. Kredit Modal Kerja

Kredit Modal Kerja biasanya digunakan untuk keperluan meningkatkan produksi dalam operasional.

Contoh kredit modal kerja, misalnya : Untuk membeli bahan baku, membayar gaji pegawai atau biaya – biaya lainnya yang berkaitan dengan proses produksi perusahaan.

b. Dilihat dari segi tujuan kredit

1. Kredit konsumtif

Kredit konsumtif biasanya diberikan secara pribadi. Kredit ini biasanya dipakai untuk membeli rumah atau merenovasi rumah dan untuk membeli mobil.

2. Kredit produktif

Kredit yang digunakan untuk peningkatan usaha atau produksi atau investasi. Kredit ini diberikan untuk menghasilkan barang atau jasa. Kredit

ini biasanya dipakai untuk membangun pabrik yang nantinya akan menghasilkan barang.

3. Kredit perdagangan

Kredit yang digunakan untuk membeli barang dagangan yang pembayarannya diharapkan dari hasil penjualan barang dagangan tersebut.

Kredit ini biasanya diberikan kepada supplier atau agen – agen perdagangan yang akan membeli dalam jumlah yang besar.

c. Dilihat dari segi jangka waktu

1. 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.

2. Kredit Jangka Menengah

Jangka waktu kreditnya berkisar antara satu tahun sampai dengan tiga tahun dan biasanya kredit ini digunakan untuk melakukan investasi.

3. Kredit Jangka Panjang

Merupakan kredit panjang waktu pengembaliannya di atas tiga tahun atau lima tahun. biasanya dipakai untuk kredit perumahan.

d. Dilihat dari segi sektor usaha

1. Kredit pertanian

Merupakan kredit yang dibiayai untuk sektor perkebunan atau pertanian rakyat. Sektor usaha pertanian dapat berupa jangka pendek dan jangka panjang.

2. Kredit peternakan

Kredit yang diberikan kepada sektor peternakan, untuk jangka pendek maupun jangka panjang.

3. Kredit industri

Merupakan kredit yang diberikan untuk membiayai industri kecil, menengah dan besar.

4. Kredit pendidikan

Merupakan kredit yang diberikan untuk membangun sarana dan prasarana pendidikan atau dapat pula berupa kredit untuk para mahasiswa.

5. Kredit profesi

Merupakan kredit yang diberikan sesuai profesi. Contohnya : dosen, guru.

6. Kredit perumahan

Merupakan kredit yang hanya untuk membiayai pembangunan atau pembelian perumahan dan untuk merenovasi rumah. Dengan adanya kredit ini calon debitur tidak merasa ragu lagi.

e. Dilihat Dari Segi Jaminan

1. Kredit Dengan Jaminan

Kredit dengan jaminan merupakan kredit yang akan diberikan dengan suatu jaminan. Jaminan tersebut dapat berbentuk barang berwujud atau tidak berwujud atau jaminan orang, artinya adalah dengan adanya kredit

yang dikeluarkan akan dilindungi minimal senilai jaminan atau untuk kredit tertentu jaminan harus melebihi jumlah kredit yang diajukan calon debitur.

2. Kredit Tanpa Jaminan

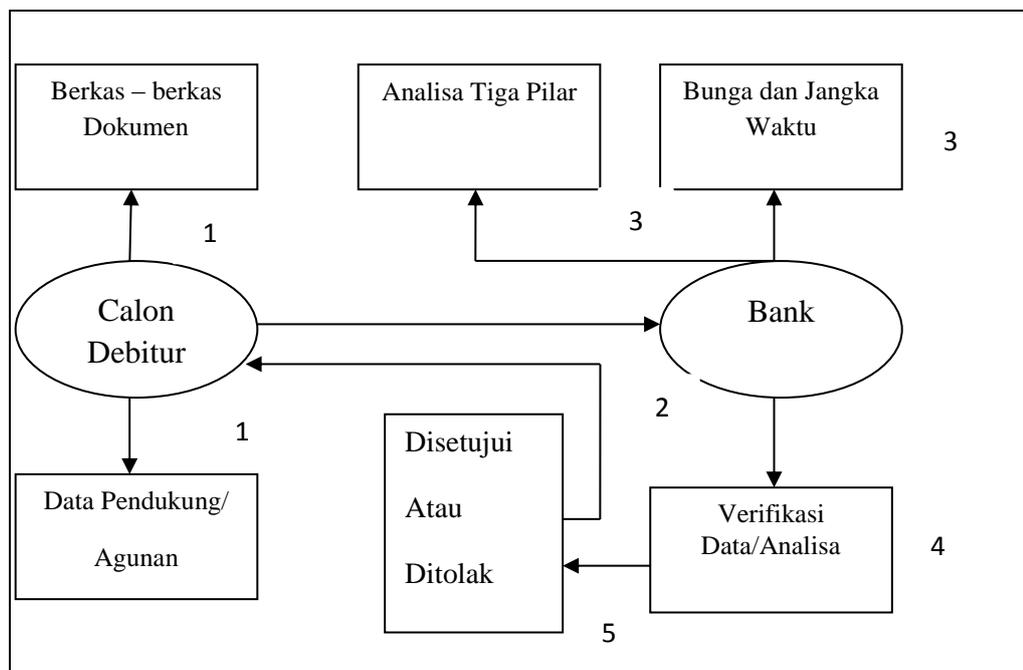
Kredit Tanpa Jaminan merupakan kredit yang diberikan tanpa jaminan barang atau orang tertentu. kredit jenis ini diberikan dengan melihat prospek usaha, karakter serta loyalitas atau nama baik si calon debitur selama berhubungan dengan bank atau pihak lain.

2.2 **Pemberian Kredit**

Berdasarkan penjelasan Pasal Undang – undang Republik Indonesia atas Undang – undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia menyebutkan bahwa dalam pemberian kredit harus memenuhi dasar pokok – pokok ketentuan yang ditetapkan dalam Peraturan Bank Indoneisa (PBI), antara lain :

1. Persyaratan dan tata cara pemberian kredit berdasarkan prinsip kehati – hatian dan kepercayaan, termasuk didalamnya persyaratan Bank penerima. Dalam rangka meneliti pemenuhan kesehatan Bank tersebut, Bank Indonesia melakukan pemeriksaan Bank calon penerima kredit.
2. Jangka waktu, tingkat suku bunga atau nisbah bagi hasil dan biaya lainnya.
3. Jenis agunan berupa surat berharga dan tagihan yang mempunyai peringkat tinggi
4. Tata cara pengikatan agunan.

Dalam uraian di atas dapat dijelaskan, bahwasannya dalam pemberian kredit harus dengan kehati-hatian dan kepercayaan. Adapun alur dalam pemberian kredit adalah sebagai berikut :



Sumber : (Kasmir, Edisi Revisi 2014:100) diolah

Gambar 2.1

Flowchart Pemberian Kredit

Adapun penjelasan dari *flowchart* diatas, sebagai berikut :

1. Sebelum calon debitur mengajukan kredit, harus memperhatikan berkas – berkas dokumen beserta data pendukung seperti jaminan.
2. Apabila calon debitur sudah memiliki berkas – berkas yang dokumen beserta jaminannya, maka bisa mengajukan pinjaman kredit di bank.

3. Sebelum bank memberikan pinjaman, calon debitur akan diberikan sejumlah prasyarat, yakni bunga, jangka waktu dan maksimal pinjaman yang akan diberikan sesuai Peraturan Bank Indonesia (PBI). Dan melakukan analisa tiga pilar, yakni kemampuan membayar, kemauan membayar dan agunan.
4. Kemudian bank akan melakukan verifikasi data, yang dimaksud adalah informasi dari bank lain (apakah calon debitur terkena blacklist dari bank lain), melakukan wawancara (memastikan calon debitur memenuhi dalam kewajiban pembayaran), verifikasi dokumen (seperti pengecekan KTP, sesuai dengan kenyataannya), kemudian On The Spot (mengetahui pekerjaan calon debitur, mengetahui tempat kerja/jabatan calon debitur, mengetahui pendapatan gaji calon debitur, mengetahui tempat tinggal calon debitur).
5. Apabila verifikasi data telah memenuhi calon debitur, maka selanjutnya adalah keputusan pihak bank dalam menentukan calon debitur tersebut apakah disetujui dalam pemberian pinjaman ataupun ditolak.

2.2.1 Pengertian Analisis Kredit

Analisis kredit adalah semacam kelayakan atau perusahaan pemohon kredit.

Penilaian kredit adalah Suatu kegiatan pemeriksaan, penelitian dan analisa terhadap kelengkapan, keabsahan dan kelayakan berkas atau data

permohonan kredit calon debitur hingga dikeluarkannya suatu keputusan apakah kredit tersebut diterima atau ditolak.

2.2.2 Tujuan Analisis Kredit

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

2.2.3 Prinsip – prinsip penilaian kredit 5c dan 7p

Pemberian Kredit kepada nasabah harus memenuhi persyaratan yang dikenal dengan prinsip 5c analisis (Kasmir, Edisi Revisi 2014:94), sebagai berikut

a. Character

Sifat dari orang – orang yang akan diberikan kredit benar – benar dapat dipercaya.

b. Capital

Untuk melihat kemampuan calon nasabah dalam membayar kredit yang dihubungkan dengan kemampuannya mengelola bisnis serta kemampuannya dalam mencari laba.

c. Capacity

Untuk mengetahui sumber – sumber pembiayaan yang dimiliki nasabah terhadap usaha yang akan dibiayai oleh bank.

d. Collateral

Merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non-fisik.

e. Condition

Untuk menilai kondisi ekonomi sekarang dan yang akan datang sesuai sektor masing – masing.

Sedangkan, pemberian kredit kepada nasabah harus memenuhi persyaratan yang dikenal dengan prinsip 7p analisis (Kasmir, Edisi Revisi 2014:94), sebagai berikut :

a. Personality

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.

b. Party

Mengklasifikasikan nasabah ke dalam klasifikasi tertentu atau golongan – golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas serta karakternya.

c. Perpose

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

d. Prospect

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

e. Payment

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

f. Profitability

Untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba.

g. Protection

Yang bertujuan, untuk menjaga agar usaha dan jaminan mendapatkan perlindungan. Perlindungan dapat berupa jaminan barang atau orang atau jaminan asuransi.

2.2.4 Aspek – aspek dalam penilaian kredit

Di samping menggunakan 5c dan 7p, maka penilaian suatu kredit layak atau tidak untuk diberikan dapat dilakukan dengan menilai seluruh aspek yang ada. Adapun aspek – aspek yang dinilai antara lain sebagai berikut:

1. Aspek yuridis atau hukum

Yang kita nilai dalam aspek ini adalah masalah legalitas badan usaha serta izin – izin yang dimiliki perusahaan yang mengajukan kredit. Penilaian dimulai dengan akte pendirian perusahaan sehingga dapat diketahui. Kemudian juga diteliti keabsahannya adalah seperti :

- a. Surat Izi Usaha Industri (SIUI) untuk sektor industri.
- b. Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) untuk sektor perdagangan.
- c. Tanda Daftar Perusahaan (TDP).

2. Aspek pemasaran

Dalam aspek ini yang kita nilai adalah permintaan terhadap produk yang dihasilkan sekarang ini dan di masa yang akan datang prospeknya bagaimana. Yang perlu diteliti dalam aspek ini adalah

- a. Pemasaran produknya minimal tiga bulan yang lalu atau tiga tahun yang lalu.
- b. Rencana penjualan dan produksi minimal tiga bulan atau tiga tahun yang akan datang.
- c. Peta kekuatan pesaing yang ada.

3. Aspek keuangan

Aspek yang dinilai adalah sumber – sumber dana yang dimiliki untuk membiayai usahanya dan bagaimana penggunaan dana tersebut. Di samping itu, hendaknya dibuatkan cash flow daripada keuangan perusahaan.

Penilaian bank dari segi aspek keuangan biasanya dengan suatu kriteria kelayakan investasi yang mencakup antara lain :

- a. Rasio – rasio keuangan.
- b. Payback period.
- c. Net Present Value (NPV).
- d. Profitability Index (PI).
- e. Internal Rate of Return (IRR).
- f. Break Even Point (BEP).

4. Aspek teknis atau Operasi

Aspek ini membahas masa yang berkaitan dengan produksi, seperti kapasitas mesin yang digunakan. Masalah lokasi, lay out ruangan dan mesin – mesin termasuk jenis mesin yang digunakan.

5. Aspek manajemen

Untuk menilai struktur organisasi perusahaan, sumber daya manusia yang dimiliki serta latar belakang pengalaman sumber daya manusianya. Pengalaman perusahaan dalam mengelola berbagai proyek yang ada dan pertimbangan lainnya.

6. Aspek sosial ekonomi

Menganalisis dampaknya terhadap perekonomian dan masyarakat umum seperti :

- a. Meningkatkan ekspor barang.
- b. Mengurangi pengangguran.
- c. Meningkatkan pendapatan masyarakat.

7. Aspek amdal

Menyangkut analisis terhadap lingkungan baik darat, air, udara jika proyek atau usaha tersebut dijalankan. Analisis ini dilakukan secara mendalam apakah kredit tersebut disalurkan, maka proyek yang dibiayai akan mengalami pencemaran lingkungan disekitarnya. Pencemaran yang sering terjadi antara lain, terhadap :

- a. Tanah atau darat menjadi gersang.
- b. Air, menjadi limbah berbau busuk, berubah warna atau rasa.

- c. Udara mengakibatkan polusi, berdebu, bising dan panas.

2.2.5 Prosedur dalam pemberian kredit

Prosedur pemberian kredit oleh perbankan secara umum antarbank yang satu dengan yang lain tidak jauh berbeda. Yang menjadi perbedaan mungkin hanya terletak dari prosedur dan persyaratan yang ditetapkan dengan pertimbangan masing – masing.

Prosedur pemberian kredit secara umum dapat dibedakan antara pinjaman perseorangan dengan pinjaman oleh suatu badan hukum, kemudian dapat pula ditinjau dari segi tujuannya apakah untuk konsumtif atau produktif. Secara umum akan dijelaskan prosedur pemberian kredit oleh badan hukum, sebagai berikut : (Kasmir, Edisi Revisi 2014:100)

1. Pengajuan berkas – berkas

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

a. Latar belakang perusahaan

Seperti riwayat hidup singkat perusahaan, jenis bidang usaha, identitas perusahaan, nama pengurus berikut pengetahuan dan pendidikannya , perkembangan perusahaan.

b. Maksud dan tujuan

Apakah untuk memperbesar omset penjualan atau meningkatkan kapasitas produksi atau mendirikan pabrik baru (perluasan) serta tujuan lainnya.

c. Besarnya kredit dan jangka waktu

Dalam hal ini pemohon menentukan besarnya jumlah kredit yang ingin diperoleh dan jangka waktunya dapat kita lihat dari cash flow serta laporan keuangan tiga tahun terakhir. Jika dari hasil analisis tidak sesuai dengan permohonan, maka pihak bank tetap berpedoman terhadap hasil analisis mereka dalam memutuskan jumlah kredit dan jangka waktu kredit yang layak diberikan kepada yang pemohonnya.

d. Cara pemohon mengembalikan kredit, dijelaskan secara rinci segala risiko terhadap kemungkinan macetnya suatu kredit baik yang ada unsur kesengajaan atau tidak. Penilaian jaminan kredit haruslah teliti jangan sampai terjadi sengketa, palsu dan sebagainya. Selanjutnya proposal ini dilampiri dengan berkas – berkas yang telah dipersyaratkan seperti :

a. Akte notaris.

Dipergunakan untuk perusahaan yang berbentuk PT (Perseroan Terbatas) atau Yayasan.

b. TDP (Tanda Daftar Perusahaan).

Merupakan tanda daftar perusahaan yang dikeluarkan oleh departemen perindustrian dan perdagangan dan biasanya berlaku lima tahun, jika habis dapat diperpanjang kembali.

c. NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak).

Nomor pokok wajib pajak, dimana sekarang ini setiap pemberian kredit terus dipantau oleh Bank Indonesia (BI) adalah NPWP-nya.

d. Neraca dan laporan laba rugi tiga tahun terakhir.

e. Bukti diri dari pimpinan perusahaan.

f. FotoCopy sertifikat jaminan.

Penilaian yang dapat kita lakukan untuk sementara adalah dari neraca dan laporan rugi laba yang ada dengan menggunakan rasio sebagai berikut :

a. Current ratio

b. Acid test ratio

c. Inventory turn over

d. Sales to receivable ratio

e. Profit margin ratio

f. Return on net worth

g. Working capital

2. Penyelidikan berkas pinjaman

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

3. Wawancara I

Merupakan penyidikan kepada calon peminjam dengan langsung berhadapan dengan calon peminjam, untuk meyakinkan apakah berkas – berkas tersebut sesuai dan lengkap seperti dengan pihak bank inginkan, wawancara ini juga untuk mengetahui keinginan dan kebutuhan nasabah sebenarnya.

4. *On the Spot*

Merupakan kegiatan pemeriksaan kelengkapan dengan meninjau berbagai objek yang akan dijadikan usaha atau jaminan. Kemudian hasil *on the spot* dicocokkan dengan hasil wawancara I.

5. Wawancara II

Merupakan kegiatan perbaikan berkas, jika mungkin ada kekurangan , kekurangan pada saat setelah dilakukan *on the spot* dilapangan. Catata yang ada pada permohonan dan pada saat wawancara I dicocokkan dengan pada saat *on the spot* apakah ada kecocokkan dan mengandung suatu kebenaran.

6. Keputusan kredit

Keputusan kredit dalam hal ini adalah menentukan apakah kredit akan diberikan atau ditolak, jika diterima, maka dipersiapkan administrasinya, biasanya keputusan kredit yang akan mencakup :

- a. Jumlah uang yang diterima.
- b. Jangka waktu kredit.
- c. Biaya – biaya yang harus dibayar.

7. Penandatanganan akad kredit

Merupakan kegiatan lanjutan dari diputuskannya kredit, maka sebelum kredit dicairkan maka terlebih dahulu calon nasabah menandatangani akad kredit, mengikat jaminan dengan hipotek dan surat perjanjian atau pernyataan yang dianggap perlu. Penandatanganan dilaksanakan :

- a. Antara bank dengan debitur secara langsung
- b. Atau dengan melalui notaris

8. Realisasi kredit

Realisasi kredit diberikan setelah penandatanganan surat – surat yang diperlukan dengan membuka rekening giro atau tabungan di bank yang bersangkutan.

9. Penyaluran/penarikan dana

Pencairan atau pengambilan uang dari rekening sebagai realisasi dari pemberian kredit dan dapat diambil sesuai ketentuan dan tujuan kredit, yaitu :

- a. Sekaligus
- b. Secara bertahap

2.2.6 Pengertian Kredit Bermasalah

Kredit bermasalah adalah pemberian suatu fasilitas kredit mengandung risiko kemacetan. Akibatnya, kredit tidak dapat ditagih sehingga menimbulkan kerugian. Sebaik apapun analisis kredit yang dilakukan dalam mempertimbangkan

permohonan kredit kemungkinan terjadinya kredit bermasalah tetap ada. Adapun unsur penyebab terjadinya kredit bermasalah : (Kasmir, Edisi Revisi 2014:109)

a. Dari pihak bank sendiri.

Dalam melakukan analisisnya, pihak analisis kurang teliti sehingga apa yang seharusnya terjadi, tidak diprediksi sebelumnya, dapat pula terjadi akibat kolusi dari pihak analis kredit dengan pihakdebitur sehingga dalam analisisnya dilakukan secara subjektif.

b. Dari pihak nasabah.

Dari pihak nasabah, kemacetan kredit dapat dilakukan akibat 2 (dua) hal, yakni :

1. Adanya unsur kesengajaan.

Dalam hal ini nasabah sengaja untuk tidak membayar kewajibannya kepada bank sehingga kredit yang diberikan macet.

2. Adanya unsur tidak sengaja.

Dalam hal ini debitur mau membayar tetapi tidak mampu.

Dalam hal kredit macet bank perlu melakukan penyelamatan, sehingga tidak akan menimbulkan kerugian. Penyelamatan yang dilakukan apakah dengan memberikan keringanan berupa jangka waktu atau angsura terutama bagi kredit terkena musibah atau melakukan penyitaanbagi kredit yang sengaja lalai untuk membayar. Terhadap kredit mengalami kemacetan sebaiknya penyelamatan bank agar tidak mengalami kerugian.

Adapun cara penyelamatan terhadap kredit yang bermasalah, sebagai berikut :

1. Rescheduling.

- a. Memperpanjang jangka waktu kredit.

Hal ini, debitur diberikan keringanan dalam masalah jangka waktu kredit, misalnya perpanjangan jangka waktu kredit dari 6 bulan menjadi satu tahun, sehingga debitur mempunyai waktu yang lama untuk mengembalikannya.

- b. Memperpanjang jangka waktu angsuran.

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

2. Reconditioning.

- a. Kapitalisasi bunga.

Bunga dijadikan utang pokok.

- b. Penundaan pembayaran bunga sampai waktu tertentu.

Hal ini, hanya bunga yang dapat ditunda pembayarannya, sedangkan pokok pinjamannya tetap harus dibayar seperti biasa.

- c. Penurunan suku bunga.

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

d. Pembebasan bunga.

Pembebasan suku bunga diberikan kepada nasabah dengan pertimbangan nasabah yang sudah mampu membayar kredit tersebut. Akan tetapi, nasabah tetap mempunyai kewajiban untuk membayar pokok pinjamannya sampai lunas.

3. Restructuring.

a. Dengan menambah jumlah kredit.

b. Dengan menambah equality.

e. Dengan menyetor uang tunai.

f. Tambahan dari pemilik.

4. Penyitaan jaminan.

Penyitaan jaminan merupakan jalan terakhir apabila nasabah sudah benar – benar tidak punya etiket, baik ataupun sudah tidak mampu lagi untuk membayar semua utang – utangnya pada bank.

2.3 Suku bunga

Bunga bank dapat diartikan sebagai balas jasa yang diberikan oleh bank yang berdasarkan prinsip konvensional kepada nasabah yang membeli atau

menjual produknya. Bunga juga dapat diartikan sebagai harga yang harus dibayar kepada nasabah dan nasabah harus membayar kepada bank.

2.3.1 Faktor – faktor yang mempengaruhi suku bunga

Adapun factor – factor yang mempengaruhi suku bunga, diantaranya adalah sebagai berikut : (Kasmir, Edisi Revisi 2014:115)

1. Kebutuhan dana

Apabila bank kekurangan dana, sementara permohonan pinjaman meningkat, maka yang dilakukan oleh bank agar dana tersebut cepat terpenuhi dengan meningkatkan suku bunga simpanan. Peningkatan bunga simpanan secara otomatis akan pula meningkat bunga pinjaman. Namun, apabila dana yang ada simpanan banyak sementara permohonan simpanan sedikit, maka bunga simpanan akan turun.

2. Persaingan

Untuk mendapatkan bunga simpanan, rata – rata 16% mala hendak membutuhkan dana cepat, sebaiknya bunga simpanan kita naikkan diatas bunga pesaing, misalnya : 16%, namun sebaliknya untuk bunga pinjaman kita harus berada dibawah bunga pesaing.

3. Kebijakan pemerintah

Untuk bunga simpanan maupun bunga pinjaman kita tidak boleh melebihi bunga yang sudah ditetapkan oleh pemerintah.

2.3.2 Komponen – komponen dalam menentukan bunga kredit

Dalam menentukan besar kecilnya suku bunga kredit yang akan diberikan kepada para debitur terhadap beberapa komponen yang memengaruhi. Komponen – komponen inti yang dapat diperkecil dan ada pula ada yang tidak. Adapun komponen dalam menentukan suk bunga kredit, antara lain : (Kasmir, Edisi Revisi 2014:115),

1. Total biaya dana (Cost of Fund)

Merupakan total bunga yang dikeluarkan oleh bank untuk memperoleh dana simpanan, baik dalam bentuk simpanan giro, tabungan dan deposito. Total biaya tergantung dari seberapa besar bunga yang ditetapkan untuk memperoleh dana yang diinginkan. Semakin besar bunga yang dibebankan terhadap bunga simpanan, semakin tinggi pula biaya dananya demikian pula sebaliknya.

2. Biaya Operasi

Biaya operasi merupakan biaya yang dikeluarkan oleh bank dalam melaksanakan operasinya. Biaya ini terdiri dari biaya gaji pegawai, biaya administrasi, biaya pemeliharaan dan biaya – biaya lainnya.

3. Cadangan resiko kredit macet

Merupakan cadangan terhadap macetnya kredit yang akan diberikan, hal ini disebabkan setiap kredit yang diberikan pasti mengandung suatu resiko tidak terbayar. Risiko ini dapat timbul baik disengaja ataupun tidak sengaja.

4. Laba yang diinginkan

Dalam hal ini, biasanya bank disamping melihat kondisi pesaing juga melihat kondisi nasabah apakah nasabah utama atau bukan dan juga melihat sektor – sektor yang dibiayai.

5. Pajak

Pajak merupakan kewajiban yang dibebankan pemerintah kepada bank yang memberikan fasilitas kredit kepada nasabahnya.

2.3.3 Jenis – jenis pembebanan suku bunga kredit

Pembebanan besarnya suku bunga kredit dibedakan kepada jenis kreditnya. Pembebanan disini maksudnya metode perhitungan yang akan digunakan sehingga memengaruhi jumlah bunga yang akan dibayar. Jumlah bunga yang akan dibayar akan memengaruhi jumlah angsuran. Dimana jumlah angsura terdiri dari utang/pokok pinjaman dan bunga. Metode pembebanan bunga yang dimaksud adalah sebagai berikut : (Kasmir, Edisi Revisi 2014:119)

a. Flat rate

Pembebanan bunga setiap bulan tetap dari jumlah pinjamannya demikian pula pokok pinjaman setiap bulan juga dibayar sama, sehingga cicilan setiap bulan sama sampai kredit tersebut lunas. Jenis flat rate ini diberikan kepada kredit yang bersifat konsumtif seperti pembelian rumah tinggal, pembelian mobil pribadi atau kredit konsumtif lainnya.

Misalkan : Trio mengambil kredit di bank sebesar Rp 12.000.000,- dengan masa cicilan 12 bulan dan bank menggunakan sistem bunga tetap, bunga flat sebesar 6%.

Rumus

Total Bunga = Pokok kredit x Suku bunga per-tahun x Jangka waktu kredit dalam satuan tahun.

Bunga per-Bulan = Total Bunga / Jangka waktu kredit dalam satuan bulan.

Besar Angsuran = (Pokok pinjaman + Total bunga) / jangka waktu kredit dalam satuan bulan.

Perhitungannya :

Total Bunga = Rp 12.000.000 x 0.06 x 1 = Rp 720.000

Bunga per-Bulan = Rp 720.000 / 12 = Rp 60.000

Besar Angsuran = (Rp 12.000.000 + 720.000) / 12 = Rp 1.060.000

Tabel 2.1
PERHITUNGAN METODE FLAT RATE

Bulan	Saldo Angsuran	Pokok Angsuran	Bunga	Jumlah Angsuran
1	12.000.000	1.000.000	60.000	1.060.000
2	11.000.000	1.000.000	60.000	1.060.000
3	10.000.000	1.000.000	60.000	1.060.000
4	9.000.000	1.000.000	60.000	1.060.000
5	8.000.000	1.000.000	60.000	1.060.000
6	7.000.000	1.000.000	60.000	1.060.000
7	6.000.000	1.000.000	60.000	1.060.000

8	5.000.000	1.000.000	60.000	1.060.000
9	4.000.000	1.000.000	60.000	1.060.000
10	3.000.000	1.000.000	60.000	1.060.000
11	2.000.000	1.000.000	60.000	1.060.000
12	1.000.000	1.000.000	60.000	1.060.000
Jumlah		12.000.000	720.000	12.720.000

Sumber : diolah

Suku bunga flat adalah perhitungan bunga yang paling mudah. Tiap bulan angsurannya sama, bunganya sama, cicilan pokoknya sama. Biasanya perhitungan ini dipakai pada KTA (Kredit Tanpa Agunan).

Dalam kredit bunga flat atau tetap, plafon kredit dan besarnya bunga akan dihitung secara proposional sesuai dengan jangka waktu kredit. Nilai bunga akan tetap sama setiap bulan, karena bunga dihitung dari prosentase bunga dikalikan pokok pinjaman awal.

Jadi jumlah pembayaran pokok ditambah bunga setiap bulan akan sama besarnya.

b. Efektif atau Sliding rate

Pembebanan bunga setiap bulan dihitung dari sisa pinjamannya, sehingga memengaruhi jumlah bunga yang akan dibayar nasabah setiap bulan menurun seiring dengan turunnya pokok pinjaman. Akan tetapi, pembayaran pokok pinjaman setiap bulan sama. Cicilan nasabah (pokok pinjaman ditambah bunga) otomatis dari bulan ke bulan semakin menurun. Jenis Sliding rate ini biasanya diberikan kepada sektor produktif, dengan maksud nasabah merasa tidak terbebani terhadap pinjamannya.

Misalkan : Trio mengambil kredit di bank sebesar Rp 12.000.000,- dengan masa cicilan 12 bulan dan bank menggunakan sistem bunga tetap, bunga efektif sebesar 12%.

Rumus :

Cicilan pokok per-Bulan = Pokok pinjaman / Lama kredit dalam bulan.

Bunga bulan ke – n = (Pokok pinjaman – ((n – 1) x Cicilan pokok)) x Suku bunga per-Tahun / 12

Perhitungannya :

Cicilan pokok per-Bulan = Rp 12.000.000 / 12 = Rp 1.000.000

Bunga bulan ke-1 = (Rp 12.000.000 – (0 x Rp 1.000.000)) x 12% / 12 = Rp 120.000

Cicilan bulan ke-1 = Rp 1.000.000 + Rp 120.000 = Rp 1.120.000

Bunga ke-2 = (Rp 12.000.000 – (1 x Rp 1.000.000)) x 12% / 12 = Rp 110.000

Cicilan bulan ke – 2 = Rp 1.000.000 + Rp 110.000 = Rp 1.110.000

Sampai dengan bulan ke 12.

Bulan ke-12 (Rp 12.000.000 – (12 x Rp 1.000.000)) x 12% / 12 = Rp 10.000

Cicilan bulan ke – 2 = Rp 1.000.000 + Rp 10.000 = Rp 0.00

Tabel 2.2
PERHITUNGAN METODE SLIDING RATE

Bulan	Saldo Angsuran	Pokok Angsuran	Bunga	Jumlah Angsuran
1	12.000.000	1.000.000	120.000	1.120.000
2	11.000.000	1.000.000	110.000	1.110.000
3	10.000.000	1.000.000	100.000	1.100.000
4	9.000.000	1.000.000	90.000	1.090.000
5	8.000.000	1.000.000	80.000	1.080.000
6	7.000.000	1.000.000	70.000	1.070.000
7	6.000.000	1.000.000	60.000	1.060.000
8	5.000.000	1.000.000	50.000	1.050.000
9	4.000.000	1.000.000	40.000	1.040.000
10	3.000.000	1.000.000	30.000	1.030.000
11	2.000.000	1.000.000	20.000	1.020.000
12	1.000.000	1.000.000	10.000	1.010.000
Jumlah		12.000.000	780.000	12.780.000

Sumber : diolah

Dalam kredit dengan bunga efektif / sliding rate, perhitungan bunganya dilakukan pada setiap akhir periode angsuran. Bunga kredit dihitung dari saldo akhir setiap bulannya. Bunga dihitung berdasarkan nilai pokok yang belum dibayar. Jadi bunga per-bulan akan berubah – ubah berdasarkan nilai pokok yang masih terhutang. Nilai bunga yang dibayar debitor setiap bulan akan semakin mengecil, karena bunganya yang dibayar mengecil, maka angsuran per-bulan akan semakin menurun dari waktu ke waktu. Angsuran bulan ke-dua lebih kecil daripada angsuran bulan pertama.

2.4 Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

KPR (Kredit Pemilikan Rumah) adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan atau

agunan berupa rumah. Walaupun penggunaannya mirip, KPR berbeda dengan kredit konstruksi dan renovasi.

Agunan yang diperlukan untuk KPR adalah rumah yang akan dibeli itu sendiri untuk KPR pembelian, Sedangkan untuk KPR Multiguna atau KPR Financing yang menjadi Agunan adalah Rumah yang sudah dimiliki.

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