

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Pengertian, Jenis-Jenis, Fungsi, dan Peran Bank

2.1.1 Pengertian Bank

Asal dari kata bank adalah dari bahasa Italia yaitu *banca* yang berarti tempat penukaran uang. Secara umum pengertian bank adalah sebuah lembaga intermediasi keuangan yang umumnya didirikan dengan kewenangan untuk menerima simpanan uang, meminjamkan uang (kredit), dan menerbitkan promes atau yang dikenal sebagai banknote.

Sedangkan pengertian bank menurut Undang-Undang RI Nomor 10 Tahun 1998 tanggal 10 November 1998 tentang perbankan, pengertian 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 peningkatan taraf hidup rakyat banyak”.

Dari penjelasan diatas dapat dijabarkan secara lebih luas lagi bahwa bank merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang keuangan, yang artinya aktivitas perbankan selalu berkaitan dalam bidang keuangan. Aktivitas perbankan yang utama adalah menghimpun dana dari masyarakat luas yang dikenal dengan istilah di dunia perbankan adalah kegiatan *funding*. Menghimpun dana adalah kegiatan mengumpulkan atau mencari dana dari simpanan masyarakat.

Setelah bank memperoleh dana dari masyarakat, dana tersebut disalurkan kembali ke masyarakat dalam bentuk pinjaman atau lebih dikenal dengan istilah

kredit (*lending*). Pada pemberian kredit dikenakan jasa pinjaman kepada penerima kredit dalam bentuk bunga dan biaya administrasi. Sedangkan bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah dapat berdasarkan bagi hasil atau penyertaan modal.

Perbankan juga melakukan kegiatan jasa-jasa pendukung lainnya. Jasa-jasa ini diberikan untuk mendukung kelancaran kegiatan intermediasi baik yang berhubungan langsung dengan kegiatan simpanan dan kredit maupun tidak langsung, Jasa perbankan lainnya antara lain meliputi :

- a. Jasa Transfer
- b. Jasa Kliring
- c. Jasa Jual Beli Mata Uang Asing
- d. *Jasa Safe Deposit Box*
- e. *Travellers Cheque*
- f. *Bank Draft*
- g. *Letter of Credit*
- h. Bank Garansi
- i. Serta Jasa Bank
- j. *Bank Card*

2.1.2 Jenis-Jenis Bank

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia No. 10 Tahun 1998, perbankan di Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian, sehingga fungsi utama perbankan di

Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat. Berikut merupakan jenis-jenis bank yang dilihat dari berbagai segi:

– **Dilihat dari Segi Bidang Usaha**

Menurut Dr. Sentosa Sembiring dalam bukunya Hukum Perbankan, jenis bank dilihat dari segi bidang usaha adalah:

1. Bank Umum

Bank Umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

2. Bank Perkreditan Rakyat (BPR)

Bank Perkreditan Rakyat (BPR) adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah. Dalam kegiatannya BPR tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Artinya jasa-jasa perbankan yang ditawarkan BPR jauh lebih sempit jika dibandingkan dengan kegiatan atau jasa bank umum.

3. Bank Khusus

Dalam Pasal 5 Ayat (2) UUP dikemukakan, Bank Umum dapat mengkhususkan diri untuk melaksanakan kegiatan tertentu atau memberikan perhatian yang lebih besar kepada kegiatan tertentu atau memberikan perhatian lebih besar kepada kegiatan tertentu. Contohnya yaitu Bank Pertanian yang melayani khusus para petani; Bank Guru yang mengkhususkan diri dalam melayani kepentingan guru dan Bank

Tenaga Kerja Indonesia yang mengkhususkan diri dalam melayani kepentingan Tenaga Kerja Indonesia yang bertugas di luar negeri.

– **Dilihat dari Segi Kepemilikannya**

Jenis bank dilihat dari segi kepemilikannya adalah:

1. Bank Milik Pemerintah

Merupakan bank yang akte pendirian maupun modal bank ini sepenuhnya dimiliki oleh Pemerintah, sehingga keuntungan bank ini dimiliki oleh pemerintah pula.

2. Bank Milik Swasta Nasional

Merupakan bank yang seluruh atau sebagian besar sahamnya dimiliki oleh swasta, serta akte pendiriannya didirikan oleh swasta begitu pula dengan pembagian keuntungannya untuk swasta pula.

3. Bank Milik Koperasi

Merupakan bank yang kepemilikan saham-sahamnya dimiliki oleh perusahaan yang berbadan hukum koperasi.

4. Bank Milik Campuran

Merupakan bank yang kepemilikan sahamnya dimiliki oleh pihak asing dan pihak swasta nasional, dimana kepemilikan sahamnya secara mayoritas dipegang oleh warga Negara Indonesia.

5. Bank Milik Asing

Merupakan bank cabang dari bank yang ada di luar negeri, baik milik swasta asing atau pemerintah asing.

– **Dilihat dari Segi Status**

Pembagian jenis bank dari segi status merupakan pembagian berdasarkan kedudukan atau status bank tersebut. Untuk memperoleh status tersebut diperlukan penilaian-penilaian dengan kriteria tertentu.

Berikut jenis bank dilihat dari segi status adalah sebagai berikut:

1. Bank Devisa

Merupakan bank yang dapat melaksanakan transaksi keluar negeri atau yang berhubungan dengan mata uang asing secara keseluruhan, misalnya transfer ke luar negeri, inkaso keluar negeri, *travelers cheque*, pembukaan dan pembayaran L/C dan transaksi luar negeri lainnya. Persyaratan untuk menjadi bank devisa ini ditentukan oleh Bank Indonesia.

2. Bank Non Devisa

Merupakan bank yang belum mempunyai izin untuk melaksanakan transaksi sebagai bank devisa, sehingga tidak dapat melaksanakan transaksi seperti halnya bank devisa, dimana transaksi yang dilakukan masih dalam batas-batas Negara.

– **Dilihat dari Segi Cara Menentukan Harga**

Jenis bank jika dilihat dari segi atau caranya dalam menentukan harga, baik harga jual maupun harga beli terbagi dalam dua kelompok, yaitu:

1. Bank yang Berdasarkan Prinsip Konvensional

Mayoritas bank yang berkembang di Indonesia adalah bank yang berorientasi pada prinsip konvensional. Hal ini tidak terlepas dari sejarah bangsa Indonesia di mana asal mula bank Indonesia dibawa oleh colonial Belanda. Metode yang digunakan bank berdasarkan prinsip konvensional adalah:

- Menetapkan bunga sebagai harga, untuk produk simpanan seperti giro, tabungan maupun deposito, dan juga untuk produk pinjamannya (kredit) ditentukan berdasarkan tingkat suku bunga tertentu. Penentuan harga ini dikenal dengan istilah *spread based*.
- Untuk jasa-jasa bank lainnya, pihak perbankan konvensional menggunakan atau menerapkan berbagai biaya-biaya dalam nominal atau presentase tertentu. Sistem pengenaan biaya ini dikenal dengan istilah *fee based*.

2. Bank yang Berdasarkan Prinsip Syariah

Bank berdasarkan prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dengan pihak lain untuk menyimpan dana atau pembiayaan usaha atau kegiatan perbankan lainnya. Penentuan harga atau mencari keuntungan bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah adalah dengan cara:

- Pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*)
- Pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musharakah*)

2.1.3 Fungsi Bank

Bank Memiliki fungsi sebagai berikut :

1. Penghimpunan dana untuk menjalankan fungsinya sebagai penghimpun dana maka bank memiliki beberapa sumber yang secara garis besar ada tiga sumber, yaitu :
 - a) Dana yang bersumber dari bank sendiri yang berupa setoran modal waktu pendirian bank.
 - b) Dana yang berasal dari masyarakat luas yang dikumpulkan melalui usaha perbankan seperti usaha simpanan giro, deposito dan tabungan.
 - c) Dana yang bersumber dari lembaga keuangan yang diperoleh dari pinjaman dana yang berupa Kredit Likuiditas dan *call money* (dana yang sewaktu-waktu dapat ditarik oleh bank yang meminjam) dan memenuhi persyaratan. Mungkin pernah mendengar beberapa bank di likuidasi atau dibekukan usahanya, salah satu penyebabnya adalah karena banyak kredit yang bermasalah atau macet.
2. Penyalur dana-dana yang terkumpul oleh bank disalurkan kepada masyarakat dalam bentuk pembelian kredit, pembelian surat-surat berharga, penyertaan, pemilikan harta tetap.
3. Bank dalam mengemban tugas sebagai “pelayan lalu-lintas pembayaran uang” melakukan berbagai aktivitas kegiatan antara lain pengiriman uang, inkaso, cek wisata, kartu kredit dan pelayanan lainnya.

Fungsi bank juga dapat dijelaskan dengan lebih spesifik yaitu sebagai berikut (Sigit Triandaru Totok Budisantoso:2006) :

1. Agent of Trust

Dasar utama kegiatan perbankan adalah *trust* atau kepercayaan, baik dalam hal penghimpunan dana maupun penyaluran dana. Dalam fungsi ini harus dibangun kepercayaan yang bergerak ke dua arah yaitu dari bank dan masyarakat.

2. Agent of Development

Lembaga yang memobilisasi dana untuk pembangunan ekonomi di suatu negara. Kegiatan bank berupa penghimpun dan penyalur dana sangat diperlukan bagi lancarnya kegiatan perekonomian di sektor riil. Kegiatan bank tersebut antara lain memungkinkan masyarakat melakukan kegiatan investasi, kegiatan distribusi, serta kegiatan konsumsi barang dan jasa. Mengingat bahwa kegiatan investasi, distribusi dan konsumsi tidak dapat dilepas dari adanya penggunaan uang. Kelancaran kegiatan investasi, distribusi dan konsumsi ini tidak lain adalah kegiatan pembangunan perekonomian suatu masyarakat.

3. Agent of Service

Selain menghimpun dan menyalurkan dana, bank juga memberikan penawaran jasa-jasa perbankan yang lain kepada masyarakat seperti jasa pengiriman uang, jasa penitipan barang berharga, inkaso, penagihan surat berharga, cek wisata, kartu debit, kartu kredit, transaksi tunai, BI-RTGS, BI-SKN, ATM serta pelayanan yang lainnya. Jasa yang ditawarkan bank ini erat kaitannya dengan kegiatan perekonomian masyarakat secara umum.

Dari ketiga fungsi bank diatas diharapkan dapat memberikan gambaran yang menyeluruh dan lengkap mengenai fungsi bank dalam perekonomian. Sehingga bank tidak hanya dapat diartikan sebagai lembaga perantara keuangan (*financial intermediary institution*).

2.1.4 Peranan Bank dalam Sistem Keuangan

Dalam menjalankan kegiatannya, bank mempunyai peranan penting dalam sistem keuangan nasional. Hal ini dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Pengalihan Aset (Asset Transmutation)

Pengalihan dana atau aset dari unit surplus ke unit deficit. Dalam hal ini sumber dana yang diberikan kepada pihak peminjam berasal dari pemilik dana yaitu unit surplus yang jangka waktunya dapat diatur sesuai dengan keinginan pemilik dana. Dengan demikian, bank berperan sebagai pengalih aset yang likuid dari unit surplus kepada unit deficit.

2. Transaksi (Transaction)

Bank memberikan berbagai kemudahan kepada pelaku ekonomi untuk melakukan transaksi keuangan. Dalam ekonomi modern, transaksi barang dan jasa tidak pernah terlepas dari transaksi keuangan. Untuk itu, produk, jasa, dan layanan yang ditawarkan oleh bank memudahkan masyarakat dalam bertransaksi

3. Likuiditas (Liquidity)

Bank juga berperan sebagai penjaga likuiditas masyarakat, dengan membantu aliran likuiditas/dana dari unit surplus kepada unit deficit yang

dilakukan dengan cara unit surplus menempatkan dananya dalam bentuk giro, tabungan, deposito dan produk dana bank lainnya yang kemudian disalurkan dalam bentuk kredit kepada pihak yang mengalami deficit. Dengan demikian bank memberikan layanan fasilitas pengelolaan likuiditas dan menyalurkannya kepada pihak yang mengalami kekurangan likuiditas.

4. Efisiensi (*Efficiency*)

Peranan bank sebagai *broker* adalah menemukan peminjam dan pengguna modal tanpa mengubah produknya. Disini bank hanya memperlancar dan mempertemukan pihak-pihak yang saling membutuhkan. Adanya informasi yang tidak simetris antara peminjam dan *investor* menimbulkan masalah insentif. Perang bank menjadi penting untuk memecahkan masalah insentif tersebut. Untuk lebih jelas, peran bank dalam hal ini yaitu menjembatani dua pihak yang saling berkepentingan untuk menyamakan informasi yang tidak sempurna, sehingga terjadi efisiensi biaya ekonomi.

2.2 Pengertian, Tujuan, Fungsi, Unsur, Jenis-Jenis, Jaminan, Analisa, Metode Perhitungan Bunga Kredit Dan Kredit Pemilikan Rumah

2.2.1 Pengertian Kredit

Kata kredit sendiri berasal dari bahasa Inggris "*credit*" yang menurut kamus *Webster* berarti *trustworthiness* atau *credibility*. Sebagai kata benda "*credible*" yang berarti dapat dipercaya. Kredit adalah suatu reputasi yang dimiliki seseorang yang memungkinkan ia bisa memperoleh uang, barang-barang atau tenaga kerja dengan jalan menukarkannya dengan suatu perjanjian untuk membayarnya disuatu waktu yang akan datang. (Firdaus dan Ariyanti, 2009 : 2)

Sedangkan pengertian kredit menurut Undang-Undang RI Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 21 ayat 11 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.

Dari pengertian-pengertian tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa kredit adalah penyediaan uang berdasarkan ketentuan atau perjanjian tertentu yang telah disepakati oleh pihak bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk membayar utangnya pada jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

2.2.2 Tujuan Kredit

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

Tujuan Pemberian suatu kredit adalah sebagai berikut :

1. Mencari Keuntungan

Tujuan utama pemberian kredit adalah untuk memperoleh keuntungan. Hasil keuntungan ini diperoleh dalam bentuk bunga yang diterima oleh bank

sebagai balas jasa dan biaya administrasi kredit yang diberikan kepada nasabah.

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 pihak debitur akan dapat mengembangkan dan memperluas usahanya.

3. Membantu Pemerintah

Tujuan lainnya adalah membantu pemerintah dalam berbagai bidang. Bagi pemerintah semakin banyak kredit yang disalurkan oleh pihak perbankan, maka semakin baik mengingat semakin banyak kredit berarti adanya pemberian dana dalam rangka peningkatan pembangunan di beberapa sektor, terutama sektor riil.

2.2.3 Fungsi Kredit

Fungsi kredit secara umum ialah pemenuhan jasa untuk melayani kebutuhan masyarakat (*to serve the society*) dalam rangka mendorong dan melancarkan perdagangan, produksi, jasa-jasa dan bahkan konsumsi yang kesemuanya itu pada akhirnya ditujukan untuk menaikkan taraf hidup rakyat banyak.

Fungsi-fungsi kredit dapat dijabarkan lebih rinci yang menyatakan sebagai berikut :

1. Kredit dapat memajukan arus tukar menukar barang-barang dan jasa-jasa. Andai kata suatu saat belum tersedia uang sebagai alat pembayaran, maka dengan adanya kredit, lalu lintas pertukaran barang dan jasa dapat terus berlangsung.
2. Kredit dapat mengaktifkan alat pembayaran yang idle. Terjadinya kredit disebabkan oleh adanya golongan yang berlebihan dan golongan yang kekurangan, maka dari golongan yang berlebihan ini akan terkumpul sejumlah dana yang tidak digunakan (*idle*). Dana yang *idle* tersebut jika dipindahkan atau lebih tepatnya dipinjamkan kepada golongan yang kekurangan, maka akan berubah menjadi dana efektif.
3. Kredit dapat menciptakan alat pembayaran baru. Dalam hal ini yang dimaksud adalah salah satu jenis kredit yang diberikan oleh Bank Umum (commercial bank), yaitu Kredit Rekening Koran. Dalam kredit R/K, begitu perjanjian kredit ditandatangani dan syarat-syarat kredit telah terpenuhi, maka pada dasarnya pada saat itu telah beredar uang giral baru dimasyarakat sejumlah kredit R/K tersebut.
4. Kredit sebagai alat pengendalian harga. Dalam hal ini jika diperlukan adanya perluasan jumlah uang yang beredar pada masyarakat, maka salah satu caranya ialah dengan jalan mempermudah dan mempermurah pemberian kredit perbankan kepada masyarakat.
5. Kredit dapat mengaktifkan dan meningkatkan manfaat/ faedah/ kegunaan potensi-potensi ekonomi yang ada. Bantuan permodalan yang berupa kredit, maka seorang pengusaha baik industriawan, petani dan lain sebagainya bisa

memproduksi atau meningkatkan produksi dari potensi-potensi yang dimilikinya.

2.2.4 Unsur Kredit

Unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian suatu fasilitas kredit adalah sebagai berikut:

1. Kepercayaan

Merupakan suatu keyakinan dari pemberi kredit bahwa kredit yang diberikan akan benar-benar diterima kembali di masa tertentu di masa datang. Sebelum kepercayaan ini diberikan, telah dilakukan penelitian dan penyelidikan untuk mengetahui kemauan dan kemampuannya dalam membayar kredit yang diberikan.

2. Kesepakatan

Kesepakatan ini dilakukan dalam suatu perjanjian kredit antara pemberi kredit dan penerima kredit dimana masing-masing pihak menandatangani akad kredit yang telah disepakati

3. Jangka Waktu

Setiap kredit yang diberikan pasti memiliki jangka waktu tertentu yang mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati.,

4. Risiko

Faktor risiko kerugian dapat diakibatkan menjadi dua hal, yaitu:

- Risiko kerugian yang diakibatkan oleh nasabah yang dengan sengaja tidak mau membayar kreditnya padahal mampu membayar

- Risiko kerugian yang diakibatkan karena nasabah tidak sengaja, yaitu akibat terjadinya musibah seperti bencana alam

5. Balas Jasa

Akibat dari pemberian fasilitas kredit bank tentu mengharapkan suatu keuntungan dalam jumlah tertentu. Keuntungan tersebut merupakan balas jasa dalam bentuk bunga, biaya provisi dan komisi, serta biaya administrasi kredit.

2.2.5 Jenis-Jenis Kredit

Pada dasarnya, kredit yaitu uang bank yang dipinjamkan kepada nasabah dan akan dikembalikan pada waktu tertentu di masa mendatang, dengan disertai kontra prestasi berupa bunga. Tetapi berdasarkan berbagai keperluan usaha serta berbagai unsur ekonomi yang mempengaruhi bidang usaha para nasabah, maka jenis kredit menjadi beragam.

Jenis-jenis kredit tersebut diuraikan sebagai berikut :

1. Jenis kredit dilihat dari segi tujuan penggunaan, adalah :

a. Kredit Konsumtif

Kredit ini digunakan oleh peminjam untuk keperluan konsumsi, artinya uang kredit akan habis dipergunakan atau semua akan terpakai untuk memenuhi kebutuhannya.

b. Kredit Produktif

Kredit ini ditujukan untuk keperluan produksi dalam arti luas. Kredit produktif digunakan untuk peningkatan usaha baik usaha-usaha produksi,

perdagangan maupun investasi.

c. Kredit Perdagangan

Kredit ini dipergunakan untuk keperluan perdagangan pada umumnya yang berarti peningkatan utility of place dari sesuatu barang.

2. Jenis kredit dilihat dari segi kegunaannya, adalah :

a. Kredit investasi

Kredit investasi merupakan kredit jangka panjang yang biasanya digunakan untuk keperluan perluasan usaha atau membangun proyek/pabrik baru atau untuk keperluan rehabilitasi. Contoh kredit investasi misalnya untuk membangun atau membeli mesin-mesin. Masa pemakaiannya untuk satu periode yang relatif lebih lama dan dibutuhkan modal yang relatif besar pula.

b. Kredit modal kerja

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

3. Jenis kredit dilihat dari jangka waktu, adalah :

a. Kredit jangka pendek

Kredit yang memiliki jangka waktu kurang dari 1 tahun atau paling lama 1 tahun dan biasanya untuk modal kerja. Contohnya untuk peternakan, misalnya kredit peternakan ayam atau jika untuk pertanian

misalnya tanaman padi atau palawija.

b. Kredit jangka menengah

Kredit yang memiliki jangka waktunya berkisar 1 tahun sampai dengan 3 tahun dan biasanya kredit ini digunakan untuk melakukan investasi. Sebagai contoh kredit untuk pertanian seperti jeruk, atau peternakan kambing.

c. Kredit jangka panjang

Kredit yang masa pengembaliannya diatas 3 tahun atau 5 tahun. Biasanya kredit ini untuk investasi jangka panjang seperti perkebunan karet, kelapa sawit atau manufaktur dan untuk kredit konsumtif seperti kredit perumahan.

4. Jenis kredit menurut cara pemakaian, adalah :

a. Kredit Rekening Koran Bebas

Debitur menerima seluruh kreditnya dalam bentuk rekening koran dan kepadanya diberikan blanko cek dan rekening koran pinjamannya di isi menurut besarnya kredit yang diberikan (maksimum kredit yang ditetapkan). Debitur atau nasabah bebas melakukan penarikan-penarikan ke dalam rekening bersangkutan selama kredit berjalan.

b. Kredit Rekening Koran Terbatas

Dalam sistem ini terdapat suatu pembatasan tertentu bagi nasabah dalam melakukan penarikan-penarikan uang via rekeningnya.

c. Kredit Rekening Koran *Aflop*

Penarikan kredit dilakukan sekaligus dalam arti kata seluruh maksimum

kredit pada waktu penarikan pertama telah sepenuhnya dipergunakan oleh nasabah.

d. Revolving credit

Sistem penarikan kredit sama dengan cara Rekening Koran Bebas dengan masa penggunaannya 1 tahun. Akan tetapi cara pemakaiannya berbeda.

5. Jenis kredit menurut jaminannya, adalah :

a. Unsecured Loans

Yaitu kredit yang diberikan” tanpa jaminan”. Dalam dunia perbankan di Indonesia bentuk ini belum lazim dan malahan dilarang oleh Bank Sentral.

b. Secured Loans

Jenis seperti inilah yang digunakan oleh seluruh bank di Indonesia tentang pemberian kredit tanpa jaminan.

2.2.6 Jaminan Kredit

Atas kredit yang telah disetujui oleh Bank, maka pihak Bank melalui Surat Keputusan Kredit (SKK) akan mensyaratkan mengenai agunan yang diberikan serta pengikatannya kepada bank atas fasilitas yang telah disetujui.

Berdasarkan Undang-Undang Perbankan No. 7 tahun 1992 sebagaimana diubah dengan Undang Undang No. 10 tahun 1998 Pasal 1 ayat 23 Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah.

Menurut Supramono, (2009:196) mendefenisikan jaminan Kredit adalah suatu perjanjian antara kreditur dengan debitur, dimana debitur memperjanjikan

sejumlah hartanya untuk kepentingan pelunasan utang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran utang debitur.

Agunan atau jaminan kredit adalah barang-barang dan atau surat-surat efek yang diserahkan debitur kepada bank dan menjadi syarat utama dalam menentukan besarnya plafond kredit.

Jaminan kredit yang dapat diterima oleh Bank dapat digolongkan menjadi 3 golongan. Penggolongan jaminan tersebut adalah:

– **Kredit Dengan Jaminan**

1. Jaminan Kebendaan

a) Barang bergerak

Jaminan dengan barang-barang, kendaraan. Barang tersebut diserahkan atas dasar kepercayaan atau cara gadai.

b) Barang tidak bergerak

Dapat berupa tanah, bangunan pabrik dan mesin terikat pada pondasi politik cara mengikatnya dilakukan dengan pengikatan hipotik.

2. Jaminan Kebendaan Non Fisik

Jaminan ini dapat berupa surat-surat obligasi, sertifikat obligasi, sertifikat saham, dan lainnya yang ditentunya diperiksa keadsahaanya. Cara pengikatnya dilakukan dengan dipindah tangankan.

3. Jaminan Orang

Jaminan kredit yang diberikan dengan jaminan seseorang atau badan usaha, yaitu pihak yang bertindak sebagai penanggung jawab.

Adapun fungsi agunan kredit sebagai berikut:

1. Untuk memenuhi persyaratan Bank Indonesia, setiap bank hanya boleh memberikan kredit jika ada jaminannya.
 - a. Agunan harus berupa barang dan atau surat berharga yang mempunyai nilai nyat seperti tanah dan bangunan
 - b. Harga agunan harus lebih besar daripada kredit yang diberikan.

2. Untuk menjamin pembayaran kredit macet dengan menyita (menjual) agunan tersebut agar:
 - a. Keamanan dan keselamatan kredit akan lebih terjamin;
 - b. Pemberian kredit akan lebih selektif sehingga korupsi, kolusi dan nepotisme (KKN) dapat dihindari;
 - c. Debitur akan lebih berhati-hati mempergunakan kredit karena takut agunannya disita bank.

3. Untuk melindungi keamanan tabungan masyarakat pada bank dari pemberian kredit yang tidak wajar oleh manajer bank, maka:
 - a. Pimpinan bank tidak dapat memberikan kredit seenaknya saja
 - b. Agunan merupakan penjamin tabungan masyarakat, karena bank akan

menyita agunan jika kredit macet.

1. Pengikatan Jaminan

Jaminan kredit yang diterima dari nasabah, wajib dilakukan pengikatan jaminan agar hak-hak bank terjamin bila nasabah wanprestasi dikemudian hari. *Banker Association for Risk Management* (BARA) dengan Lembaga Sertifikasi Profesi Perbankan (LSPP), (2011) bahwa pengikatan benda bergerak dan tidak bergerak adalah sebagai berikut:

1. Benda bergerak:
 - a. Gadai (*pond*), yaitu dibebankan atas benda-benda bergerak, termasuk surat-surat berharga.
 - b. Fidusia, yaitu hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
2. Benda tidak bergerak :
 - a. Hak tanggungan, yaitu pengikatan atas tanah yang berstatus dan telah mempunyai Sertifikat Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha atau Hak Pakai atas Tanah Negara.
 - b. Hipotik, yaitu pengikatan atas agunan berupa kapal laut dengan bobot di atas 20 m3 dan sudah terdaftar di syah bandar dan atau Direktorat Jenderal Perhubungan Laut.
 - c. Dalam hal agunan berupa *fixed asset*, maka dalam pengikatan agunan secara Hak Tanggungan dan *Hipotik*, Bank menjadi kreditur peringkat

pertama yang berhak atas agunan apabila nasabah *default*.

2. Realisasi Kredit

Dalam tahap ini, bila semua administrasi kredit telah dipenuhi yaitu penandatanganan perjanjian kredit berikut pengikatan jaminan serta syarat-syarat lainnya yang telah ditentukan dalam Surat Keputusan Kredit (SKK), maka pihak bank akan membukakan rekening pinjaman dengan maksimum kredit yang telah disetujui atas nama debitur. Setelah rekening dibuka maka bank akan melakukan pencairan pinjaman atau realisasi pinjaman.

3. Supervisi Kredit dan Pembinaan Debitur

Setelah kredit dikucurkan maka terhadap dana yang telah diberikan dalam bentuk kredit tersebut, diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi bank berupa pendapatan bunga serta dapat dilunaskan dengan baik oleh para debitur, maka kredit yang telah dikucurkan haruslah dimonitor atau dipantau penggunaannya oleh debitur.

4. Fungsi dan Tujuan Supervisi dan Pembinaan Debitur

Fungsi dari supervisi dan pembinaan debitur adalah memonitor jalannya usaha nasabah dengan jalan antara lain:

1. Membina hubungan yang terbuka dan terus menerus dengan nasabah (debitur) tersebut.
2. Menerima, mencatat, mengklasifikasikan dan menganalisis laporan-laporan dari nasabah serta membuat laporan perkembangannya.
3. Menganalisis sebab-sebab terjadinya suatu masalah atas usaha

nasabah dan membuat rekomendasi tentang saran-saran perbaikan atau penyelamatan.

4. Memberikan saran dan konsultasi (*counselling*) kepada debitur dalam segala aspek yang diperlukan antara lain:
 - a. Pembinaan administrasi, dimana petugas supervisi harus dapat mendorong kesadaran beradministrasi dengan baik (terutama bagi pengusaha menengah dan besar yang pada umumnya harus sudah melaksanakan administrasi dengan memadai).
 - b. Metode kerja yang selalu diperbaiki dan ditingkatkan.
 - c. Perencanaan produksi dan *quality control* yang lebih baik.
 - d. Penyempurnaan manajemen dan organisasi.
 - e. Pemeliharaan dan penggunaan mesin secara efisien.
 - f. Pengawasan mutu bahan baku.
 - g. Petunjuk tentang badan/dinas/instansi mana yang dapat dihubungi dalam rangka pengembangan usaha.
 - h. Hal-hal lain dalam rangka peningkatan efisiensi.

Sedangkan tujuan dari supervisi dan pembinaan debitur, antara lain :

- a. Agar pembiayaan atau pemberian kredit atas usaha debitur dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dan syarat-syarat yang tertuang dalam perjanjian kredit dan agar penggunaannya sesuai dengan tujuan semula dan dalam jadwal waktu yang telah ditetapkan.
- c. Agar terciptanya iklim saling mempercayai dan terbina hubungan

timbang balik yang baik antara bank dan debitur.

- d. Agar usaha yang dibiayai kredit bank berkembang dengan baik sesuai tujuan semula.
- e. Agar terlaksana administrasi yang memadai untuk kepentingan perusahaan sendiri, bank, pemerintah dan pihak-pihak lain.

2.2.7 Analisa Kredit

Pemberian kredit oleh bank kepada debitur merupakan penempatan aktiva produktif kepada aktiva berisiko. Menurut Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/2/PBI/2005 tanggal 20 Januari 2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Produktif Bank Umum pada Pasal 1 angka 3: Aktiva Produktif adalah penyediaan dana Bank untuk memperoleh penghasilan, dalam bentuk kredit, surat berharga, penempatan dana antar bank, tagihan akseptasi, tagihan atas surat berharga yang dibeli dengan janji dijual kembali (*reverse repurchase agreement*), tagihan derivatif, penyertaan, transaksi rekening administratif serta bentuk penyediaan dana lainnya yang dapat dipersamakan dengan itu.

Dengan demikian, bank selaku pihak yang akan menempatkan aktiva produktifnya kepada aktiva berisiko melalui pemberian kredit, harus meyakini dan secara selektif dalam mengucurkan kreditnya. Untuk meyakini hal tersebut, maka setiap permohonan kredit yang diterima, haruslah secara seksama dilakukan analisis kreditnya untuk menilai layak tidaknya kredit diberikan. Ismail (2010) Analisis kredit merupakan suatu proses analisis yang dilakukan oleh bank untuk menilai suatu permohonan kredit yang telah diajukan oleh calon debitur.

Maksud dan tujuan dilakukan analisis kredit atas permohonan kredit agar

aktiva produktif yang ditempatkan tersebut tidak menjadi kredit bermasalah atau kredit macet (*Non Performing Loan*). Menurut Supriyono (2011:161) menyatakan proses analisis kredit mempunyai tujuan utama yang paling hakiki, yaitu agar bank membuat satu keputusan kredit yang baik dan benar “*make a good loan*”, sehingga terhindar dari keputusan kredit yang keliru yang menyebabkan kredit bermasalah “*bad loan*”.

Analisis kredit harus dibuat secara lengkap, akurat dan objektif yang minimal meliputi hal-hal sebagai berikut:

- a. Menggambarkan semua informasi yang berkaitan dengan usaha dan data pemohon termasuk hasil penelitian pada daftar kredit macet.
- b. Penilaian atas kelayakan jumlah permohonan kredit dengan proyek atau kegiatan usaha yang akan dibiayai, dengan sasaran menghindari kemungkinan terjadinya praktek *mark-up* yang dapat merugikan bank.
- c. Menyajikan penilaian yang objektif dan tidak dipengaruhi oleh pihak-pihak yang berkepentingan dengan pemohon kredit. Analisis kredit tidak boleh merupakan suatu formalitas yang dilakukan semata-mata untuk memenuhi prosedur. (*Banker Association for Risk Management (BARA)* dengan Lembaga Sertifikasi Profesi Perbankan (LSPP), 2011).

Dalam melakukan analisis tersebut sekurang-kurangnya melakukan penerapan prinsip dasar yaitu prinsip 5C, 5P, 3R serta 6A.

1. Adapun Analisis 5C yaitu :

- a. *Character*, suatu keyakinan bahwa sifat atau watak dari orang-orang yang diberikan kredit benar-benar dapat dipercaya. Hal ini tercermin dari latar

belakang nasabah baik latar belakang pekerjaan, maupun yang bersifat pribadi seperti : Cara hidup atau gaya hidup yang dianutnya, keadaan keluarga, hobi dan *social standing*-nya.

- b. *Capacity*, untuk melihat kemampuan nasabah dalam bidang bisnis yang dihubungkan dengan bidang pendidikannya, kemampuan bisnis juga diukur dengan kemampuannya dalam memahami tentang ketentuan-ketentuan pemerintah. Begitu juga dengan kemampuannya dalam menjalankan usahanya termasuk kekuatan yang dimiliki. Pada akhirnya akan terlihat kemampuannya dalam mengembalikan kredit yang disalurkan.
 - c. *Capital*, untuk melihat penggunaan modal apakah efektif dilihat dari laporan keuangan (neraca dan laporan rugi/laba) dengan melakukan pengukuran seperti dari *segilikuiditas/solvabilitas*, *rentabilitas* dan ukuran lainnya. *Capital* juga harus dilihat dari sumber mana modal yang ada sekarang ini.
 - d. *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 tidak terjadi suatu masalah, maka jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan secepat mungkin.
 - e. *Condition*, dalam menilai kredit hendaknya dinilai kondisi ekonomi sekarang dan kemungkinan untuk masa yang akan datang sesuai dengan sektor masing-masing, serta diakibatkan dari prospek usaha sektor yang dijalankan.
- (Abdullah & Tantri, 2012:173-174)

2. Adapun analisis 7P, sebagai berikut:
 - a. *Personality*, menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah lakunya sehari-hari maupun masa lalunya. Sifat, kepribadian calon debitur dipergunakan sebagai dasar pertimbangan pemberian kredit.
 - b. *Party*, mengklasifikasikan nasabah kedalam klasifikasi tertentu atau golongan-golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas serta karakter.
 - c. *Purpose*, untuk mengetahui 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.
 - f. *Payment*, merupakan ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan kredit yang telah diambil atau dari sumber mana saja dana untuk pengembalian kredit.
 - g. *Profitability*, untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba.
 - h. *Protection*, tujuannya adalah bagaimana menjaga agar usaha dan jaminan mendapatkan perlindungan. Perlindungan dapat berupa barang atau orang atau jaminan asuransi. (Kasmir, 2004:106)
3. Adapun Analisis 3R yaitu :
 - a. *Return* (hasil yang dicapai)

Return disini dimaksudkan penilaian atas hasil yang akan dicapai oleh perusahaan debitur setelah dibantu kredit oleh bank.

b. *Repayment* (pembayaran kembali)

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

c. *Risk Bearing Ability* (kemampuan untuk menanggung risiko)

Dalam hal ini bank harus mengetahui dan menilai sampai sejauh mana perusahaan pemohon kredit mampu menanggung risiko kegagalan andaikata terjadi sesuatu yang tidak diinginkan.

4. Adapun analisis 6A

Menurut Ismail (2010) Analisis 6A, artinya terdapat 6 aspek yang perlu dilakukan analisis terhadap permohonan kredit calon debitur. Keenam aspek tersebut terdiri dari:

1. Analisis Aspek Hukum

Dalam analisis aspek hukum, pihak Bank melakukan analisis menyangkut dokumen-dokumen yang disampaikan oleh calon debitur/debitur mengenai identitas diri pemohon, legalitas perizinan usaha (SIUP, SITU, TDP, Izin Gangguan) dan NPWP, Akte pendirian (untuk calon debitur berbentuk badan hukum seperti PT, Yayasan, Koperasi ataupun bukan badan hukum seperti CV dan Firma), Pengesahaan Akte pendirian dari Kemenkumham untuk calon

debitur berbentuk badan hukum dan pengesahaan dari pengadilan untuk calon debitur bukan badan hukum.

2. Analisis Aspek Pemasaran

Dalam analisis aspek pemasaran, maka pihak bank akan melakukan analisis mengenai barang yang dipasarkan, luas daerah pemasaran dan besarnya pangsa pasar, jumlah pesaing, strategi dalam menghadapi persaingan, rencana penjualan.

3. Analisis Aspek Teknis

Dalam analisis aspek teknis, maka pihak bank melakukan analisis mengenai ketersediaan bahan baku, lokasi usaha (pabrik), proses produksi, layout pabrik.

4. Analisis Aspek Manajemen

Untuk aspek umum, maka analisis dilakukan terhadap aspek manajemen seperti pengalaman usaha, pengendali usaha (*Key Person*), jumlah tenaga kerja, regenerasi, struktur organisasi.

5. Analisis Aspek Keuangan

Didalam aspek keuangan, maka perlu dilakukan analisis mengenai *Liquidity*, *Leverage*, *Activity*, *Profitabilty* serta analisis sumber dan penggunaan dana.

6. Analisis Aspek Sosial Ekonomi

Dalam aspek ini, maka pihak bank akan menganalisis dampak yang ditimbulkan oleh perusahaan calon debitur, apakah perusahaan telah memiliki amdal serta pengaruh perusahaan dalam lapangan kerja.

7. Analisis Kredit konsumtif

- a. Limit kredit dari Rp 25 juta sampai dengan Rp 40 milyar

- b. Plafon kredit sampai dengan maksimum 70% dari nilai anggunan sesuai perhitungan bank
- c. Jangka waktu kredit maksimal 15 tahun
- d. Pembayaran angsuran pokok dan bunga paling lambat tanggal 1 atau 7 bulan berjalan dan keterlambatan pemyetoran dikenakan denda
- e. Jumlah angsuran perbulan sampai dengan maksimum 35% dari penghasilan per bulan
- f. WNI, umur maksimum 55 tahun untuk professional atau wiraswasta
- g. Memiliki penghasilan atau pekerjaan tetap
 - Pegawai
 - Status pegawai tetap Min kerja 3 Tahun
 - Rasio pendapatan gaji 35% dari total keseluruhan
 - Penghasilan minimum perbulan Rp3.000.000
 - Professional/wiraswasta
 - Memiliki penghasilan yg dapat diverivikasi
 - Telah berpengalaman dalam boding usahanya minimal 2 tahun
- h. Seluruh biaya yg timbul menjadi bebean debitur, seperti: biaya penilaian agunan, biaya administrasi, biaya notaris, biaya premi asuransi
- i. Provisi dikenakan sekali pada saat pencairan kredit

Setelah permohonan dari calon debitur/debitur telah diteliti kelengkapannya, telah dilakukan verifikasi serta telah dilakukan analisis kreditnya, maka terhadap kredit yang layak diberikan, akan diputus persetujuan kreditnya oleh pejabat

pemutus kredit. Menurut Pandia (2009:96) Pemutus kredit adalah seorang pejabat bank atau komite yang khusus diberi wewenang untuk tugas tersebut.

Kuncoro & Suhardjono (2011:226) Komite Kredit adalah komite operasional yang membantu direksi dalam mengevaluasi atau memutuskan permohonan kredit untuk jumlah dan jenis kredit yang ditetapkan oleh direksi.

Menurut Kasmir (2012:129) bahwa secara umum tugas komite kredit adalah:

1. Membuat keputusan dan penelaahan kredit baru.

Artinya setiap adanya permohonan baru, maka perlu ditelaah secara benar tentang kelayakan kreditnya sebelum diambil keputusan.

2. Memastikan kelengkapan dokumen kredit.

Artinya pengajuan kredit apaun syarat kelengkapan dokumen mutlak untuk diserahkan.

3. Persetujuan perpanjangan kredit.

Artinya bagi kredit yang sudah berakhir masa pinjamannya dan debitur masih ingin memperpanjangnya, maka komite kredit memberikan persetujuan apakah kredit tersebut layak atau tidak untuk diperpanjang.

4. Perubahan kondisi atau syarat kredit.

Artinya kalau kondisi nasabah (debitur) dengan situasi berkembang diluar yang menyebabkan nasabah mengalami kesulitan, maka perlu perubahan kondisi tersebut dan syarat kredit, misalnya perubahan jangka waktu, penurunan bunga. Maka atas perubahan tersebut haruslah mendapat persetujuan komite kredit.

Dalam tahap persetujuan kredit merupakan keputusan pemutus kredit/komite kredit untuk menempatkan dana dan modal Bank pada aktiva yang berisiko.

Berisiko disini dalam artian kredit yang diberikan nantinya bisa berpotensi menjadi kredit bermasalah (*Non Performing Loans*) sehingga kredit tidak dapat ditarik kembali.

Menurut Supriyono, (2011) bahwa pengajuan kredit yang telah disetujui oleh satu atau beberapa pejabat bank yang mempunyai dituangkan dalam satu surat keputusan kredit berupa Memo Keputusan Kredit (MKK). Memo inilah yang merupakan dasar untuk dibuatkan surat penawaran "*offering letter*" kepada calon debitur, yang memuat informasi bahwa pengajuan kredit sudah disetujui dengan detail info kredit, biaya-biaya, kondisi syarat dan lain-lain.

Agar kredit yang telah disetujui mempunyai kekuatan hukum, maka perlu dibuatkan suatu perjanjian, yang lazimnya disebut Perjanjian Kredit (PK). Supramono (2009:163) Pengertian perjanjian yang diatur dalam ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata adalah sebagai berikut "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih" (Subekti 1975:304).

Dalam suatu perjanjian diperlukan beberapa syarat untuk sahnya perjanjian. Menurut Supramono, (2009:166-170) untuk sahnya suatu perjanjian sesuai ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata diperlukan empat syarat, yaitu: 1) Kata sepakat, 2) Kecakapan, 3) Hal tertentu dan 4) Suatu sebab yang halal.

2.2.8 Metode Perhitungan Bunga Kredit

1. Metode Perhitungan

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

diterima dari bank. Pemahaman mengenai berbagai perhitungan bunga akan membantu Debitur dalam membuat keputusan untuk mengambil kredit yang paling menguntungkan sesuai dengan kemampuan keuangannya.

Beberapa cara yang digunakan oleh bank dalam menghitung bunga antara lain:

a. *Flat Rate*

Flat Rate Artinya, bunga pinjaman selalu dihitung dari pokok awal pinjaman. Dengan demikian, jumlah bunga yang dibayarkan setiap bulan adalah sama (tetap).

Contoh:

Bara meminjam uang di Bank dengan pokok pinjaman Rp 12.000.000, jangka waktu 1 tahun dengan bunga 12% p.a.

$$\text{Total Bunga} = \text{Pl} \times i \times n$$

$$\text{Bunga per Bulan} = \text{Pl} \times (i/12)$$

Pl = plafond kredit

i = suku bunga per tahun

n = jangka waktu kredit (tahun)

Pokok pinjaman yang dibayar setiap bulan adalah

$$= \frac{\text{Rp } 12.000.000}{12} = \text{Rp } 1.000.000$$

Bunga yang dibayar setiap bulan adalah

$$= \frac{\text{Rp } 12.000.000 \times 12\% \times 1}{12} = \text{Rp } 120.000$$

Sehingga, jumlah angsuran yang dibayar setiap bulan adalah

$$\begin{aligned} \text{Angsuran} &= \text{Pokok} + \text{bunga} \\ &= \text{Rp } 1.000.000 + \text{Rp } 120.000 \\ &= \text{Rp } 1.120.000 \end{aligned}$$

Tabel 2.2.8.1

Tabel Angsuran Debitur – Flat Rate

Bulan	Saldo	Anggaran pokok	Angsuran Bunga	Jumlah Angsuran
1	12.000.000	1.000.000	120.000	1.120.000
2	11.000.000	1.000.000	120.000	1.120.000
3	10.000.000	1.000.000	120.000	1.120.000
4	9.000.000	1.000.000	120.000	1.120.000
5	8.000.000	1.000.000	120.000	1.120.000
6	7.000.000	1.000.000	120.000	1.120.000
7	6.000.000	1.000.000	120.000	1.120.000
8	5.000.000	1.000.000	120.000	1.120.000
9	4.000.000	1.000.000	120.000	1.120.000
10	3.000.000	1.000.000	120.000	1.120.000
11	2.000.000	1.000.000	120.000	1.120.000
12	1.000.000	1.000.000	120.000	1.120.000
Jumlah		12.000.000	1.440.000	13.440.000

Sumber : //www.bi.go.id/

b. Efektif

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

bulannya akan semakin mengecil.

Contoh:

Bank A memberikan kredit sebesar Rp6.000.000,- selama 6 bulan kepada debitur C dengan tingkat bunga 12% per tahun sliding rate.

Bunga per bulan = $SA \times (i/12)$

SA = saldo akhir periode.

i = suku bunga per tahun

Tabel 2.2.8.2

Tabel Angsuran Debitur – Efektif

Bulan	Saldo	Angsuran Pokok	Angsuran Bunga	Jumlah Angsuran
1	6.000.000	1.000.000	60.000	1.060.000
2	5.000.000	1.000.000	50.000	1.050.000
3	4.000.000	1.000.000	40.000	1.040.000
4	3.000.000	1.000.000	30.000	1.030.000
5	2.000.000	1.000.000	20.000	1.020.000
6	1.000.000	1.000.000	10.000	1.010.000
Jumlah	6.000.000	1.000.000	210.000	6.210.000

Sumber : [//www.bi.go.id/](http://www.bi.go.id/)

c. Anuitas

Artinya, bunga pinjaman selalu dihitung dari sisa pokok pinjaman. Dengan demikian, jumlah bunga yang dibayar dari bulan ke bulan adalah berbeda (semakin kecil) karena dengan

adanya angsuran yang dibayarkan maka sisa pokok pinjaman akan berkurang.

Contoh:

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

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

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

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

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

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

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

Dengan demikian, maka angsuran tiap bulan Rp 528.681

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 ke dua puluh empat (24 tahun)

Tabel 2.2.8.3

Tabel Angsuran Debitur – Anuitas

Bulan	Sisa pinjaman	Anggaran pokok	Angsuran Bunga	Jumlah Angsuran
0	10.000.000	0	0	0
1	9.761.289	328.719	200.000	528.681
2	9.336.003	335.285	193.452	528.681
3	8.994.012	341.990	186.720	528.681
4	8.645.182	348.830	179.880	528.681
5	8.289.374	355.807	172.903	528.681
6	7.926.451	362.923	165.787	528.681
7	7.556.269	370.181	158.529	528.681
8	7.178.683	377.585	151.125	528.681
9	6.793.546	385.137	143.573	528.681
10	6.400.706	392.840	135.870	528.681
11	6.000.009	400.696	128.014	528.681
12	5.591.298	408.710	120.000	528.681

Sumber : [//www.bi.go.id/](http://www.bi.go.id/)

d. *FloatingRate*

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. Pada umumnya dikenakan kepada debitur yang jangka waktu pinjamannya lebih dari 5 tahun atau pinjaman jangka

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 :

Pratama mengajukan fasilitas kredit senilai Rp 36.000.000 dengan jangka waktu 1 tahun (12bulan)

$$\begin{aligned} \text{a. Pokok Pinjaman} &= \frac{\text{pinjaman}}{\text{angsuran}} = \frac{\text{Rp } 36.000.000}{12} \\ &= \text{Rp } 3.000.000 \end{aligned}$$

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

$$\text{Bulan ke-1} = \frac{10\% \times \text{Rp } 36.000.000}{12 \times 1} = \text{Rp } 300.000$$

$$\begin{aligned} \text{Pokok pinjaman} &= \text{Rp } 3.000.000_{\pm} \\ \text{Jumlah angsuran bulan ke-1} &= \text{Rp } 3.300.000 \end{aligned}$$

$$\text{Bulan ke-6} = \frac{12\% \times \text{Rp } 36.000.000}{12 \times 1} = \text{Rp } 360.000$$

$$\begin{aligned} \text{Pokok pinjaman} &= \text{Rp } 3.000.000_{\pm} \\ \text{Jumlah angsuran bulan ke-6} &= \text{Rp } 3.360.000 \end{aligned}$$

Begitu seterusnya yang membedakan hanya persentase bunga per bulan saja

Tabel 2.2.8.4

Tabel Angsuran Debitur – Floating Rate

Bulan	Saldo	Jumlah Angsuran	Angsuran Bunga	Angsuran pokok
1	36.000.000	3.300.000	300.000	3.000.000
2	33.000.000	3.300.000	300.000	3.000.000
3	30.000.000	3.300.000	300.000	3.000.000
4	27.000.000	3.300.000	300.000	3.000.000
5	24.000.000	3.300.000	300.000	3.000.000
6	21.000.000	3.360.000	360.000	3.000.000
7	18.000.000	3.360.000	360.000	3.000.000
8	15.000.000	3.360.000	360.000	3.000.000
9	12.000.000	3.360.000	360.000	3.000.000
10	9.000.000	3.360.000	360.000	3.000.000
11	6.000.000	3.360.000	360.000	3.000.000
12	3.000.000	3.360.000	360.000	3.000.000
	Jumlah	40.020.000	4.020.000	36.000.000

Sumber : //www.bi.go.id/

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 dilakukan.

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 per bulan (dalam %)

N = jumlah bulan angsuran (cicilan)

2. *In Advance*

Dalam sistem ini, angsuran pertama dari kredit 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:

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

Contoh kasus perhitungan:

Arjuna meminjam uang di Bank dengan pokok pinjaman Rp 10.000.000, jangka waktu 2 tahun dengan bunga 24% p.a 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

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

$$= \frac{(\text{Rp } 528.681 \times 24) - \text{Rp } 10.000.000}{\text{Rp } 10.000.000 \times 2} \times 100\%$$

$$= \frac{\text{Rp } 2.688.344}{\text{Rp } 10.000.000 \times 2} \times 100\%$$

$$= 13,44 \% \text{ p.a.}$$

Perhitungan In Advance

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

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

$$\text{Angsuran} = \frac{\text{Rp } 200.000 - (0,02 \times \text{angsuran})}{1 - \frac{1}{1,5769}}$$

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

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

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

$$0,3858 \times \text{Angsuran} = \text{Rp } 200.000$$

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

Dengan demikian, maka angsuran tiap bulan Rp 518.403

Bunga flat untuk pinjaman tersebut adalah

$$\begin{aligned} \text{Flat} &= \frac{(\text{angsuran} \times n) - \text{pokok}}{\text{pokok} \times \text{tahun}} \times 100\% \\ &= \frac{(\text{Rp } 518.403 \times 24) - \text{Rp } 10.000.000}{\text{Rp } 10.000.000 \times 2} \times 100\% \\ &= \frac{\text{Rp } 2.441/672}{\text{Rp } 10.000.000 \times 2} \times 100\% \\ &= 12,21\% \text{ p.a.} \end{aligned}$$

Dari perhitungan tersebut dapat disimpulkan bahwa:

- Untuk kredit 2 tahun dengan suku bunga efektif 24% p.a., suku bunga flat *in arrear* adalah 13,44% p.a. sedangkan suku bunga flat *in advance* adalah 12,21% p.a.
- Hasil konversi rumus tersebut membuktikan bahwa suku bunga flat *in advance* lebih kecil dibandingkan dengan suku bunga flat *in arrear*.
- Suku bunga flat (baik *in arrear* maupun *in advance*) ternyata jauh lebih kecil dibandingkan dengan suku bunga efektif yang sebenarnya.

2.2.9 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 keperluan 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 pinjaman jangka panjang sesuai dengan kemampuan debitur. Dalam pemberian kredit ini wajib diperhatikan kemampuan debitur dalam mengangsur kredit, karena tidak diperkenankan seluruh penghasilan digunakan untuk mengangsur kredit.

Pengembangan dari Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ini adalah:

- Kredit pemilikan apartemen untuk pembelian apartemen. Kredit ini muncul di kota-kota besar, seperti Jakarta, Bandung dan Surabaya.
- Kredit pemilikan tanah untuk pembelian tanah tanpa bangunan

- 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*.
- Kredit renovasi rumah untuk merenovasi rumah
- Kredit pembangunan rumah. Pada dasarnya kredit ini sama dengan *construction loan* di *commercial loan*. Pencairan dilakukan secara bertahap sesuai prestasi bangunan.

2.2.9.1 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 25.000.000 sampai dengan Rp 40.000.000.000
2. Plafond kredit sampai dengan maksimum 70% dari nilai agunan sesuai perhitungan bank
3. Jangka waktu kredit maksimal 15 tahun
4. Pembayaran angsuran pokok dan bunga paling lambat tanggal 5 – 7 bulan berjalan dan keterlambatan penyeteroran dikenakan denda
5. Jumlah angsuran per bulan sampai dengan maksimum 35% dari penghasilan per bulan

6. WNI, umur minimal 21 tahun dan maksimal pada saat kredit berakhir 55 tahun untuk pegawai dan maksimal 65 tahun untuk professional atau wiraswasta
7. Memiliki pekerjaan atau penghasilan tetap:
 - Pegawai:
pegawai tetap dengan masa kerja minimal 3 tahun dan berpenghasilan minimum per bulan Rp 3.000.000
 - Professional/Wiraswasta:
Memiliki penghasilan yang dapat diverifikasi dan telah berpengalaman dalam bidang usahanya minimal 2 tahun
8. Seluruh biaya yang timbul menjadi beban debitur, seperti: biaya penilaian agunan, biaya administrasi, biaya notaris, biaya premi asuransi dan Noaris
9. Provisi dikenakan sekali pada saat pencairan kredit

2.2.9.2 Pihak-Pihak Yang Terkait

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

1. Bank

Bank merupakan lembaga keuangan yang menghimpun dana masyarakat dan menyalurkannya kepada pihak yang membutuhkan 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 yang bertugas mencari nasabah yang sesuai dengan kriteria peraturan bank, menilai, mengevaluasi dan mengusulkan besarnya kredit yang diberikan.

4. Kredit Komite

Kredit Komite merupakan pihak yang melakukan rapat untuk persetujuan kredit debitur dan analisa penentuan plafond untuk debitur.

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 debitur.

6. Notaris

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

7. Asuransi

Untuk mengantisipasi adanya risiko terhadap agunan kredit, maka untuk setiap pemberian KPR harus dilakukan penutupan pertanggungan asuransi, yaitu asuransi jiwa dan asuransi kebakaran kepada perusahaan asuransi yang bekerjasama dengan pihak Bank BJB Jabar Banten

2.2.9.3 Analisis Pemberian Kredit

Dalam proses pemberian kredit, biasanya pihak bank memiliki tabel yang berisikan data besarnya angsuran per bulan yang harus dibayar oleh debitur, jangka waktu kredit, prosentase bunga kredit dan data lainnya, sehingga bagi analisis kredit dan nasabah tinggal melihat kemampuan untuk melunasinya berdasarkan tabel yang telah tersedia.

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

- Memastikan keaslian dari berkas-berkas permohonan calon debitur

- Memastikan kebenaran dari besarnya penghasilan calon debitur dengan cara melakukan pengecekan atau konfirmasi kepada instansi tempat bekerja bagi karyawan dan mendatangi tempat usaha bagi wiraswasta
- Jaminan yang diserahkan diikat secara notarial
- Dokumen asli dari jaminan dikuasai bank

2.2.9.4 Peraturan Bank Indonesia

Kebijakan dalam rangka meningkatkan kehati-hatian Bank dalam pemberian kredit atau pembiayaan kepemilikan properti, kredit konsumsi beragun properti, dan kredit atau pembiayaan kendaraan bermotor, serta kebijakan untuk memperkuat ketahanan sektor 48

keuangan dilakukan melalui penetapan besaran *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.

Dalam Surat Edaran Bank Indonesia No. 15/40/DKMP tanggal 24 September 2013, perhitungan nilai kredit atau pembiayaan dan nilai agunan dalam perhitungan LTV atau FTV :

- Nilai kredit ditetapkan berdasarkan plafon kredit yang diterima oleh debitur sebagaimana tercantum dalam perjanjian kredit.
- Nilai agunan ditetapkan berdasarkan nilai taksiran Bank terhadap Properti yang menjadi agunan. Bank dalam melakukan taksiran dapat menggunakan penilai intern Bank atau penilai independen dengan berpedoman pada ketentuan Bank Indonesia mengenai penilaian kualitas aset Bank umum.

Besar LTV atau FTV untuk bank yang memberikan kredit atau pembiayaan, ditetapkan paling tinggi sebagai berikut:

1. Fasilitas kredit atau pembiayaan pertama sebesar:

- 70% untuk luas bangunan di atas 70m²
- 80% untuk luas bangunan dari 22m² sampai dengan 70m²

2. Fasilitas kredit atau pembiayaan kedua sebesar:

- 60% untuk luas bangunan di atas 70m²
- 70% untuk luas bangunan dari 22m² sampai dengan 70m²

3. Fasilitas kredit atau pembiayaan ketiga sebesar:

- 50% untuk luas bangunan di atas 70m²
- 60% untuk luas bangunan dari 22m² sampai dengan 70m²

Penentuan urutan fasilitas kredit atau pembiayaan sebagaimana dimaksud dalam angka 1, angka 2 dan angka 3 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.