

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1. Bank

2.1.1. Pengertian Bank

Dalam dunia modern sekarang ini, peranan perbankan dalam memajukan perekonomian suatu Negara sangatlah besar. Hampir semua sektor yang berhubungan dengan berbagai kegiatan keuangan selalu membutuhkan jasa bank. Oleh karena itu, untuk saat ini dan di masa yang akan datang tidak dapat terlepas dari dunia perbankan. Sebagai lembaga keuangan, bank menyediakan berbagai jasa keuangan. Di Negara-negara maju, bank bahkan sudah merupakan kebutuhan utama bagi masyarakat setiap kali bertransaksi.

Pengertian Bank menurut Undang-undang Negara Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tanggal 10 November 1998 tentang Perbankan adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Adapun menurut Drs. Ismail, dalam bukunya (2010:12) Bank merupakan lembaga keuangan yang fungsi utamanya adalah menghimpun dana dari masyarakat, menyalurkan dana kepada masyarakat, dan juga memberikan pelayanan dalam bentuk jasa-jasa perbankan.

Dari pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa bank merupakan lembaga keuangan yang kegiatannya adalah:

- Menghimpun dana (uang) dari masyarakat dalam bentuk simpanan.

Dalam hal ini bank sebagai tempat menyimpan uang atau berinvestasi bagi masyarakat. Jenis simpanan yang ditawarkan sangat bervariasi, tergantung dari bank yang bersangkutan.

- Menyalurkan dana ke masyarakat

Bank memberikan pinjaman (kredit) kepada masyarakat yang mengajukan permohonan. Dengan kata lain, bank menyediakan dana bagi masyarakat yang membutuhkannya. Pinjaman atau kredit yang diberikan dibagi dalam berbagai jenis sesuai dengan keinginan nasabah.

- Memberikan jasa-jasa bank lainnya.

Jasa-jasa ini diberikan terutama untuk mendukung kelancaran kegiatan menghimpun dan menyalurkan dana, baik yang berhubungan langsung dengan kegiatan simpanan dan kredit maupun tidak langsung.

2.1.2. 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 (*musharokah*)

2.1.3. Fungsi Bank

Secara umum, fungsi utama bank adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat untuk berbagai tujuan atau sebagai financial intermediary. Secara lebih spesifik bank dapat berfungsi sebagai *agent of trust*, *agent of development*, dan *agent of service* (Sigit Triandaru Totok Budisantoso:2006):

a) Agent of trust

Dasar utama kegiatan perbankan adalah kepercayaan (trust), baik dalam hal penghimpun dana maupun penyaluran dana. Masyarakat akan mau menitipkan dananya di bank apabila dilandasi adanya unsur kepercayaan.

b) Agent of development

Kegiatan perekonomian masyarakat disektor moneter dan sector rill tidak dapat dipisahkan. Kedua sector tersebut selalu berinteraksi dan saling memengaruhi. Sector rill tidak akan dapat berkinerja dengan baik apabila sector moneter tidak bekerja dengan baik. Kegiatan bank berupa penghimpunan dan penyaluran dana sangat

diperlukan bagi lancarnya kegiatan perekonomian disektor rill. Kegiatan bank tersebut memungkinkan masyarakat melakukan kegiatan investasi, kegiatan distribusi, serta kegiatan konsumsi barang dan jasa.

c) *Agent of service*

Disamping melakukan kegiatan penghimpunan dan penyaluran dana, bank juga memberikan penawaran jasa perbankan yang lain kepada masyarakat. 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*).

2.2. Kredit

2.2.1. Pengertian Kredit

Menurut asal mulanya, kata kredit berasal dari kata *credere* yang artinya adalah kepercayaan, maksudnya adalah apabila seseorang memperoleh kredit, berarti mereka memperoleh kepercayaan. Sementara itu, bagi si pemberi kredit artinya memberikan kepercayaan kepada seseorang bahwa uang yang dipinjamkan pasti kembali. Pengertian kredit menurut Undang-Undang Perbankan No. 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.

Dari pengertian diatas dapatlah dijelaskan bahwa kredit dapat berupa uang atau tagihan yang nilainya diukur dengan uang, misalnya bank membiayai kredit untuk pembelian rumah. Kemudian adanya kesepakatan antara bank (kreditur) dengan nasabah penerima kredit (debitur), dengan perjanjian yang telah dibuatnya. Dalam perjanjian kredit tercakup hak dan kewajiban masing-masing pihak, termasuk jangka waktu serta bunga yang ditetapkan bersama.

2.2.2. Fungsi Kredit

Kredit pada awal perkembangannya mengarahkan fungsinya untuk merangsang kedua belah pihak untuk tujuan pencapaian kebutuhan baik dalam bidang usaha maupun kebutuhan sehari-hari. Pihak yang mendapatkan kredit harus dapat menunjukkan prestasi yang lebih tinggi pada kemajuan usahanya itu, atau mendapatkan pemenuhan atas kebutuhannya. Adapun bagi pihak yang memberi kredit, secara material kreditur harus mendapatkan rentabilitas berdasarkan perhitungan yang wajar dari modal yang dijadikan objek kredit dan secara spiritual mendapatkan kepuasan karena dapat membantu pihak lain untuk mencapai kemajuan.

Kredit dalam kehidupan perekonomian sekarang, dan juga dalam perdagangan, mempunyai fungsi sebagai berikut (Kasmir, 2010):

- Meningkatkan daya guna uang

Debitur dapat menghasilkan barang atau jasa, kreditur mendapat penghasilan tambahan.

- Meningkatkan peredaran dan lalu-lintas uang

Terdapat penambahan uang dalam setiap wilayah atau daerah melalui fasilitas kredit yang diberikan

- Meningkatkan daya guna dan peredaran barang

Debitur dapat mengolah kembali barang yang kurang berguna menjadi lebih efisien dan tepat guna. Hal ini dapat dilakukan biasanya untuk kredit *ekspor impor*, yang melakukan peredaran uang.

- Sebagai salah satu alat stabilitas ekonomi

Dalam hal pengendalian *inflasi*, peningkatan *ekspor*, dan pemenuhan kebutuhan pokok rakyat.

- Meningkatkan pemerataan pendapatan

Peningkatan proyek atau usaha baru tentunya memberikan peluang bagi masyarakat dan mengurangi pengangguran, yang disertai pula dengan pemberian gaji pada setiap karyawan.

- Meningkatkan hubungan internasional

Penerima dan atau pemberi kredit dari Negara lain dapat meningkatkan hubungan kerjasama di bidang lain, guna mencapai tujuan perdamaian dunia.

2.2.3. Unsur-Unsur Kredit

Adapun 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.

2.2.4. Jenis-Jenis Kredit

Secara umum jenis-jenis kredit yang disalurkan oleh bank dan dilihat dari berbagai segi adalah sebagai berikut (Kasmir, 2010):

- **Jenis Kredit dari Segi Kegunaan**

1. Kredit Modal Kerja

Merupakan kredit yang diberikan dengan tujuan untuk membiayai modal kerja usaha, misalnya untuk pembelian barang dagangan. meningkatkan kegiatan operasional suatu usaha agar berjalan lancar.

2. Kredit Investasi

Merupakan kredit yang diberikan untuk membiayai investasi suatu usaha, misalnya kredit untuk pembangunan pabrik, pembelian mesin dan penyiapan infrastruktur lainnya.

- **Jenis Kredit dari Segi Tujuan Kredit**

1. Kredit Produktif

Merupakan kredit yang digunakan untuk peningkatan usaha atau produksi atau investasi sehingga dapat menghasilkan sesuatu baik berupa barang atau jasa

2. Kredit Konsumtif

Merupakan kredit yang digunakan untuk konsumsi atau dipakai secara pribadi

3. Kredit Perdagangan

Merupakan kredit yang digunakan untuk kegiatan perdagangan dan biasanya untuk membeli barang dagangan yang pembayarannya diharapkan dari hasil penjualan barang dagangan tersebut

- **Jenis Kredit dari Segi Jangka Waktu**

1. Kredit Jangka Pendek

Merupakan kredit yang berjangka waktu kurang dari satu tahun atau paling lama satu tahun dan biasanya digunakan untuk keperluan modal kerja

2. Kredit Jangka Menengah

Merupakan kredit yang berjangka waktu antara satu tahun sampai tiga tahun dan dapat diberikan untuk keperluan modal kerja

3. Kredit Jangka Panjang

Merupakan kredit yang berjangka waktu di atas tiga tahun atau lima tahun dan biasanya digunakan untuk investasi jangka panjang

- **Jenis Kredit dari Segi Jaminan**

1. Kredit dengan jaminan

Merupakan kredit yang diberikan dengan suatu jaminan tertentu dapat berupa barang berwujud atau tidak berwujud.

2. Kredit Tanpa Jaminan

Merupakan kredit yang diberikan tanpa jaminan barang atau orang tertentu dan dengan melihat prospek usaha, karakter, serta loyalitas si calon debitur selama berhubungan baik dengan kreditur

- **Jenis Kredit dari Segi Sektor Usaha.**

1. Kredit pertanian

Merupakan kredit yang diberikan untuk pembiayaan sektor perkebunan atau pertanian rakyat, dapat berupa jangka pendek atau jangka panjang.

2. Kredit peternakan

Merupakan kredit yang diberikan untuk pembiayaan perkembangan hewan yang ditanam.

3. Kredit industri

Merupakan kredit yang diberikan untuk pembiayaan pabrik-pabrik, manufaktur dari segala sector

4. Kredit pertambangan

Merupakan kredit yang diberikan untuk pembiayaan sektor pertambangan meliputi eksplorasi dan eksploitasi.

5. Kredit pendidikan

Merupakan kredit yang diberikan untuk pembiayaan di bidang pendidikan, sekolah, tempat kursus.

6. Kredit Profesi

Merupakan kredit yang diberikan kepada kalangan para profesional seperti, dosen, dokter atau pengacara.

7. Kredit Perumahan

Merupakan kredit untuk membiayai pembangunan atau pembelan perumahan

2.2.5. Jaminan Kredit

Ketidakmampuan nasabah dalam melunasi kreditnya, dapat ditutupi dengan suatu jaminan kredit. Fungsi jaminan kredit adalah untuk melindungi bank dari kerugian. Dengan adanya jaminan kredit dimana nilai jaminan, biasanya melebihi nilai kredit maka bank akan aman. Bank dapat mempergunakan atau menjual jaminan kredit untuk menutupi kredit apabila kredit yang diberikan macet. Jaminan kredit juga akan melindungi

bank dari nasabah yang nakal. Hal ini disebabkan tidak sedikit nasabah yang mampu tetapi tidak mau membayar kreditnya. Yang paling penting dalam jaminan kredit adalah mengikat nasabah untuk segera melunasi utang-utangnya, nasabah akan terikat dengan bank mengingat jaminan kredit akan disita oleh bank apabila nasabah tidak mampu membayar. Dengan jaminan kredit segala kemungkinan kerugian maupun kemacetan dapat diatasi.

Jaminan-jaminan tersebut ialah:

- **Kredit Tanpa Jaminan**

Kredit ini tanpa barang tertentu, akan tetapi melalui penilaian prospek usaha, *character*, nama baik, dan loyalitas debitur, sehingga kemungkinan terjadinya kredit macet sangatlah kecil.

- **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.

2.2.6. Analisis Kredit

Ada beberapa prinsip-prinsip penilaian kredit yang sering dilakukan yaitu dengan analisis 5 C, analisis 7 P dan studi kelayakan (Kasmir, 2010):

- Prinsip pemberian kredit dengan analisis 5 C, yaitu:

1. *Character*

Pengertian *character* adalah sifat atau watak seseorang dalam hal ini calon debitur yang merupakan ukuran untuk menilai “kemauan” nasabah membayar kreditnya dan bertujuan untuk memberikan keyakinan kepada bank bahwa, sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan kredit benar-benar dapat dipercaya.

2. *Capacity (capability)*

Merupakan kemampuan calon nasabah dalam membayar kredit yang dihubungkan dengan kemampuannya mengelola bisnis serta kemampuannya mencari laba. Semakin banyak sumber pendapatan seseorang maka semakin besar kemampuannya untuk membayar kredit.

3. *Capital*

Merupakan sumber-sumber pembiayaan yang dimiliki nasabah terhadap usaha yang akan dibiayai oleh bank.

4. *Collateral*

Merupakan jaminan yang diberikan oleh calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik yang berfungsi sebagai pelindung bank dari resiko kerugian.. Jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan.

5. *Condition*

Pemberian kredit juga dinilai melalui keadaan ekonomi, politik, sosial, ekonomi, budaya yang dapat mempengaruhi kelancaran usaha di masa tertentu.

- **Sedangkan penilaian dengan 7 P adalah sebagai berikut:**

1. *Personality*

Menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah lakunya sehari-hari maupun masa lalunya.

2. *Party*

Meeupakan pengklasifikasian nasabah ke dalam klasifikasi tertentu atau golongangolongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas serta karakternya.

3. *Purpose*

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

4. *Prospect*

Untuk menilai usaha nasabah di masa yang akan datang apakah menguntungkan atau tidak.

5. *Payment*

Untuk mengukur cara nasabah mengembalikan kredit yang telah diambil atau dari sumber mana saja dana untuk pengembalian kredit yang diperolehnya.

6. *Profitability*

Untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba.

7. *Protection*

Bertujuan untuk menjaga kredit yang diberikan oleh bank namun melalui suatu perlindungan. Perlindungan dapat berupa jaminan barang, orang, atau jaminan asuransi.

Disamping penilaian dengan 5 C dan 7 P, prinsip penilaian kredit dapat pula dilakukan dengan studi kelayakan, terutama untuk kredit dalam jumlah yang relatif besar.

Adapun penilaian kredit dengan studi kelayakan adalah sebagai berikut:

1. Aspek Hukum

Merupakan aspek untuk menilai keabsahan dan keaslian dokumen-dokumen yang dimiliki oleh calon debitur.

2. Aspek Pasar dan Pemasaran

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

3. Aspek Keuangan

Merupakan aspek untuk menilai kemampuan calon nasabah dalam membiayai dan mengelola usahanya. Penilaian aspek ini dengan menggunakan rasio-rasio keuangan.

4. Aspek Operasi atau Tekhnis

Merupakan aspek untuk menilai tata letak ruangan, lokasi usaha dan kapasitas produksi suatu usaha yang tercermin dari sarana dan prsarana yang dimilikinya.

5. Aspek Manajemen

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

6. Aspek Ekonomi atau Sosial

Merupakan aspek untuk menilai dampak ekonomi dan sosial yang ditimbulkan dengan adanya suatu usaha terutama terhadap masyarakat.

7. Aspek AMDAL

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

2.2.7. Metode Perhitungan Bunga

Pertama-tama, perlu diketahui bahwa suku bunga kredit dapat ditulis dalam dua bentuk (Jopie Jusuf,2008):

- *Flat*

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

Contoh :

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

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

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

Sehingga, jumlah angsuran yang dibayar setiap bulan adalah

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

- 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 :

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

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

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

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

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

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

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

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 belas (1 tahun)

- Sliding

Artinya, bunga pinjaman selalu dihitung dari sisa pokok pinjaman.

Dengan demikian, jumlah bunga yang dibayar dari bulan ke bulan adalah berbeda (semakin kecil) sehingga angsuran yang dibayarkan juga semakin menurun.

Contoh:

Surya mengajukan fasilitas kredit senilai Rp 12.000.000 dengan jangka waktu 1 tahun (12 bulan) dengan bunga 10% p.a

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

Untuk bunga pinjaman dihitung dengan sisa pinjaman:

Bulan pertama (Januari, 31 hari)

$$\text{Bunga} = \frac{10\% \times \text{Rp } 12.000.000 \times 31}{360} \times 1 = \text{Rp } 103.333$$

$$\text{Pokok Pinjaman} = \underline{\text{Rp. } 1.000.000}$$

$$\text{Jumlah Angsuran bulan pertama} = \text{Rp. } 1.103.333$$

Bulan kedua (Februari, 28 hari)

$$\text{Sisa pinjaman} = \text{Rp } 12.000.000 - \text{Rp } 1.000.000$$

$$= \text{Rp } 11.000.000$$

$$\text{Bunga} = \frac{10\% \times \text{Rp } 11.000.000 \times 28}{360} \times 1 = \text{Rp } 85.555$$

$$\text{Pokok Pinjaman} = \underline{\text{Rp. } 1.000.000}$$

$$\text{Jumlah Angsuran bulan pertama} = \text{Rp. } 1.085.555$$

Bulan ketiga (Maret, 31 hari)

$$\text{Sisa pinjaman} = \text{Rp } 11.000.000 - \text{Rp } 1.000.000$$

$$= \text{Rp } 10.000.000$$

$$\text{Bunga} = \frac{10\% \times \text{Rp } 10.000.000 \times 31}{360} \times 1 = \text{Rp } 86.111$$

$$\text{Pokok Pinjaman} = \underline{\underline{\text{Rp. 1.000.000}}}$$

$$\text{Jumlah Angsuran bulan pertama} = \text{Rp. 1.086.111}$$

Dan begitu seterusnya hingga bulan ke dua belas (1 tahun)

- *Floating Rate*

Floating rate (bunga mengambang) merupakan pembebanan bunga yang besarnya tidak ditetapkan untuk suatu jangka waktu, namun diambangkan 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 panjang lainnya.

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

$$\text{a) Money market rate} \quad 6 \text{ bulan} + 2\%$$

$$\text{b) LIBOR/SIBOR} \quad 6 \text{ bulan} + 2\%$$

Contoh :

Pratama mengajukan fasilitas kredit senilai Rp 36.000.000 dengan jangka waktu 6 tahun (72 bulan)

$$\begin{aligned} \text{a. Pokok Pinjaman} &= \frac{\text{pinjaman}}{\text{angsuran}} = \frac{\text{Rp } 36.000.000}{72} \\ &= \text{Rp } 500.000 \end{aligned}$$

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

$$\text{Bulan ke-1} = \frac{10\% \times \text{Rp } 36.000.000}{72 \times 1} = \text{Rp } 50.000$$

$$\text{Pokok pinjaman} = \text{Rp } 500.000$$

$$\text{Jumlah angsuran bulan ke-1} = \text{Rp } 550.000$$

$$\text{Bulan ke-6} = \frac{12\% \times \text{Rp } 36.000.000}{72 \times 1} = \text{Rp } 60.000$$

$$\text{Pokok pinjaman} = \text{Rp } 500.000$$

$$\text{Jumlah angsuran bulan ke-1} = \text{Rp } 560.000$$

Begitu seterusnya yang membedakan hanya persentase bunga per bulan saja.

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

Bunga flat untuk pinjaman tersebut adalah

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

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

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

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

Perhitungan In Advance

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

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

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

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

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

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

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

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

Dengan demikian, maka angsuran tiap bulan Rp 518.403

Bunga flat untuk pinjaman tersebut adalah

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

$$= \frac{(Rp\ 518.403 \times 24) - Rp\ 10.000.000}{Rp\ 10.000.000 \times 2} \times 100\%$$

$$= \frac{Rp\ 2.441.672}{Rp\ 10.000.000 \times 2} \times 100\%$$

$$= 12,21\ \% \text{ p.a.}$$

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.

2.2.8. 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 kesanggupan 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.

2.2.8.1. 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 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 (BLR) dengan perhitungan angsuran pokok dan bunga dihitung berdasarkan flat
5. Pembayaran angsuran pokok dan bunga paling lambat tanggal 5 – 7 bulan berjalan dan keterlambatan penyeteroran 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 professional atau wiraswasta
8. Memiliki pekerjaan atau penghasilan tetap:
 - Pegawai:

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

Memiliki penghasilan yang dapat diverifikasi dan telah berpengalaman dalam bidang usahanya minimal 2 tahun

9. Seluruh biaya yang timbul menjadi beban debitur, seperti:
biaya penilaian agunan, biaya administrasi, biaya notaris,
biaya premi asuransi
10. Provisi dikenakan sekali pada saat pencairan kredit

2.2.8.2. 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 Jatim.

2.2.8.3. 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

2.2.8.4. Peraturan Bank Indonesia

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

keuangan dilakukan melalui penetapan besaran *loan to value* (LTV) atau *financing to value* (FTV) untuk kredit atau pembiayaan pemilikan 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 kepemilikan properti (KPP) dan kredit konsumsi beragun properti (KKBP) yang telah diterima debitur atau nasabah di bank yang sama maupun bank lainnya.