

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Pengertian Bank

Bank (pengucapan bahasa Indonesia : [bang]) adalah sebuah lembaga intermediasi keuangan umumnya didirikan dengan kewenangan untuk menerima simpanan uang, meminjamkan uang, dan menerbitkan promes atau yang dikenal sebagai banknote. Secara Etimologi kata bank berasal dari bahasa Italia banque atau Italia banca berarti bangku atau tempat penukaran uang, para bankir Florence pada masa Renaissans melakukan transaksi mereka dengan duduk di belakang meja penukaran uang, berbeda dengan pekerjaan kebanyakan orang yang tidak memungkinkan mereka untuk duduk sambil bekerja. Sedangkan menurut Undang – Undang perbankan bank adalah Badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk – bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Menurut Undang – Undang Republik Indonesia No. 10 Tahun 1998 tanggal 10 November 1998 tentang perbankan, dapat disimpulkan bahwa usaha perbankan meliputi tiga kegiatan, yaitu menghimpun dana, menyalurkan dana, dan memberikan jasa bank lainnya. Kegiatan menghimpun dana dan menyalurkan dana merupakan kegiatan pokok bank, sedangkan memberikan jasa bank lainnya hanya kegiatan mendukung. Kegiatan menghimpun dana berupa mengumpulkan dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan giro, tabungan, dan deposito. Dengan diberikan

balas jasa yang menarik seperti, bunga dan hadiah sebagai rangsangan bagi masyarakat agar lebih sering menabung.

Dari pengertian – pengertian tersebut, maka pengertian bank adalah suatu tempat yang didirikan sebagai lembaga untuk menerima simpanan uang, meminjamkan uang, dan menerbitkan banknote dengan kegiatan menghimpun dana dan menyalurkan dana merupakan kegiatan pokok bank, sedangkan memberikan jasa bank lainnya hanya kegiatan mendukung.

2.2 **Fungsi Bank**

Bank memiliki fungsi sebagai berikut :

1. Penghimpun 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.
 - b. Dana yang berasal dari masyarakat luas yang dikumpulkan melalui usaha perbankan seperti usaha simpanan giro, deposito dan tabanas.
 - 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 Anda pernah mendengar beberapa bank dilikuidasi 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 pemberian kredit, pembelian surat-surat berharga, penyertaan, pemilikan harta tetap.
3. Pelayan Jasa 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.

Adapun secara spesifik bank bank dapat berfungsi sebagai *agent of trust, agent of development dan agen of services.*(Bintang Desi : 2011)

- a. **Penyalur / pemberi Kredit Bank** dalam kegiatannya tidak hanya menyimpan dana yang diperoleh, akan tetapi untuk pemanfaatannya bank menyalurkan kembali dalam bentuk kredit kepada masyarakat yang memerlukan dana segar untuk usaha. Tentunya dalam pelaksanaan fungsi ini diharapkan bank akan mendapatkan sumber pendapatan berupa bagi hasil atau dalam bentuk pengenaan bunga kredit. Pemberian kredit akan menimbulkan resiko, oleh sebab itu pemberiannya harus benar-benar teliti
- b. ***Agent Of Trust***

Yaitu lembaga yang landasannya kepercayaan. Dasar utama kegiatan perbankan adalah kepercayaan (trust), baik dalam penghimpun dana maupun penyaluran dana. Masyarakat akan mau menyimpan dana dananya di bank apabila dilandasi kepercayaan. Dalam fungsi ini akan di bangun kepercayaan baik dari pihak penyimpan dana maupun dari pihak bank dan kepercayaan ini akan terus berlanjut kepada pihak debitor. Kepercayaan ini penting dibangun karena dalam keadaan ini semua pihak ingin merasa

diuntungkan untuk baik dari segi penyimpangan dana, penampung dana maupun penerima penyaluran dana tersebut.

c. Agent Of Development

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

d. Agent Of Services

Yaitu lembaga yang memobilisasi dana untuk pembangunan ekonomi. Disamping melakukan kegiatan penghimpun dan penyalur dana, bank juga memberikan penawaran jasa perbankan yang lain kepada masyarakat. Jasa yang ditawarkan bank ini erat kaitannya dengan kegiatan perekonomian masyarakat secara umum.

2.3 Jenis Bank

Jenis - jenis bank yang ada di Indonesia diatur dalam Undang - Undang Perbankan. Jenis - jenis perbankan berdasarkan UU Perbankan No.10 tahun 1998 berbeda dengan ketentuan sebelumnya, yaitu UU No. 14 tahun 1967. Perbedaan jenis perbankan dapat dilihat dari fungsi bank, dan kepemilikan bank. Dari segi fungsi,

perbedaan terletak pada luasnya kegiatan atau jumlah produk yang dapat ditawarkan maupun jangkauan wilayah operasinya. Sedangkan kepemilikan perusahaan dapat dilihat dari segi pemilikan saham yang ada dan akte pendiriannya. Perbedaan lainnya adalah dilihat dari segi siapakah nasabah yang mereka layani, apakah masyarakat luas atau masyarakat di lokasi tertentu (kecamatan). Jenis perbankan juga diklasifikasikan berdasarkan caranya menentukan harga jual dan harga beli.

Di Indonesia terdapat beberapa jenis perbankan. Menurut Undang-Undang Perbankan Nomor 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. Adapun jenis perbankan dapat ditinjau dari beberapa segi, yaitu segi fungsi, kepemilikan, status, dan cara menentukan harga.

1. Dilihat Dari Segi Fungsi

Menurut UU Pokok Perbankan Nomor 10 Tahun 1998, jenis bank menurut fungsinya adalah sebagai berikut.

- a. Bank umum**, yaitu bank yang dapat memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Bank umum sering disebut juga sebagai bank komersial (commercial bank). Bank umum merupakan bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Dari definisi tersebut, kegiatan bank umum meliputi kegiatan berikut :

- 1) Menghimpun dana (funding) dalam bentuk :
 - a) simpanan giro (demand deposit), artinya simpanan di bank yang penarikannya dapat dilakukan dengan menggunakan cek/bilyet giro,
 - b) simpanan tabungan (saving deposit), artinya simpanan pada bank yang penarikannya sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan oleh bank,
 - c) simpanan deposito (time deposit), artinya simpanan yang memiliki jangka waktu tertentu (jatuh tempo) untuk penarikannya.
- 2) Menyalurkan dana (lending) atau menjual dana yang dihimpun dari masyarakat, dalam bentuk kredit investasi, kredit modal kerja, kredit perdagangan, kredit produktif, kredit konsumtif, dan kredit profesi.
- 3) Memberikan jasa-jasa bank lainnya, dalam bentuk :
 - a) kiriman uang (transfer), artinya jasa pengiriman uang lewat bank,
 - b) kliring (clearing), artinya penagihan warkat (suratsurat berharga) seperti cek, bilyet giro yang berasal dari dalam kota,
 - c) inkaso (collection), artinya penagihan warkat yang berasal dari luar kota atau luar negeri,
 - d) kartu kredit atau ATM atau bank card,
 - e) Letter of Credit (L/C), artinya pembayaran dari importir kepada eksportir melalui bank yang ditunjuk,
 - f) cek wisata (trevellers cheque) artinya cek perjalanan yang biasanya digunakan oleh turis atau wisatawan,
 - g) dan jasa-jasa lainnya.

b. Bank Perkreditan Rakyat, adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Usaha Bank Perkreditan Rakyat, meliputi hal-hal berikut :

- 1) Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa deposito berjangka, tabungan dan atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu.
- 2) Memberikan kredit.
- 3) Menyediakan pembiayaan bagi nasabah berdasarkan prinsip bagi hasil sesuai yang ditetapkan dalam peraturan pemerintah.
- 4) Menempatkan dananya dalam bentuk Sertifikat Bank Indonesia (SBI), deposito berjangka, sertifikat deposito dan atau tabungan pada bank lain.

2. Dilihat Dari Segi Kepemilikan

Jenis bank berdasarkan kepemilikannya dapat dibedakan sebagai berikut.

a. Bank Milik Pemerintah

Bank milik pemerintah merupakan bank yang akte pendiriannya maupun modal bank ini sepenuhnya dimiliki oleh pemerintah, sehingga keuntungannya dimiliki oleh pemerintah pula. Contoh bank milik pemerintah adalah Bank Mandiri, Bank Negara Indonesia (BNI), Bank Rakyat Indonesia (BRI), dan Bank Tabungan Negara (BTN). Contoh bank milik pemerintah daerah antara lain Bank DKI, Bank Jabar, Bank Jateng, Bank Jatim, Bank DIY, Bank Riau, Bank Sulawesi Selatan, dan Bank Nusa Tenggara Barat.

b. Bank Milik Swasta Nasional

Bank milik swasta nasional merupakan bank yang seluruh atau sebagian besar sahamnya dimiliki oleh swasta nasional, sehingga keuntungannya menjadi milik swasta pula. Contoh bank milik swasta nasional antara lain Bank Central Asia, Bank Lippo, Bank Mega, Bank Danamon, Bank Bumi Putra, Bank Internasional Indonesia, Bank Niaga, dan Bank Universal.

c. Bank Milik Koperasi

Bank milik koperasi merupakan bank yang kepemilikan saham-sahamnya oleh perusahaan yang berbadan hukum koperasi. Contoh bank milik koperasi adalah Bank Umum Koperasi Indonesia (Bukopin).

d. Bank Milik Asing

Bank milik asing merupakan cabang dari bank yang ada di luar negeri, atau seluruh sahamnya dimiliki oleh pihak asing (luar negeri). Contoh bank milik asing antara lain ABN AMRO Bank, American Express Bank, Bank of America, Bank of Tokyo, Bangkok Bank, City Bank, Hongkong Bank, dan Deutsche Bank.

e. Bank Milik Campuran

Bank milik campuran merupakan bank yang sahamnya dimiliki oleh pihak asing dan pihak swasta nasional dan secara mayoritas sahamnya dipegang oleh warga Negara Indonesia. Contoh bank campuran adalah Bank Finconesia, Bank Merincorp, Bank PDFCI, Bank Sakura Swadarma, Ing Bank, Inter Pacifik Bank, dan Mitsubishi Buana Bank.

3. Dilihat Dari Segi Status

Jenis bank dilihat dari segi status adalah sebagai berikut.

a. Bank Devisa

Bank devisa merupakan bank yang dapat melaksanakan transaksi ke luar negeri atau yang berhubungan dengan mata uang asing secara keseluruhan, misalnya transfer ke luar negeri, inkaso ke luar negeri, travellers cheque, dan pembayaran L/C. Persyaratan untuk menjadi bank devisa ditentukan oleh Bank Indonesia.

b. Bank Non Devisa

Bank nondevisa merupakan bank yang belum mempunyai izin untuk melaksanakan transaksi sebagai bank devisa, sehingga tidak dapat melaksanakan transaksi yang berhubungan dengan luar negeri.

4. Dilihat Dari Kegiatan Operasionalnya

Berdasarkan cara menentukan harga, bank dapat dibedakan dalam dua jenis.

- a. **Bank yang berdasarkan prinsip konvensional (Barat)** Pengertian kata “konvensional” menurut Kamus Umum Bahasa Indonesia adalah “menurut apa yang sudah menjadi kebiasaan”. Sementara itu, menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah “berdasarkan kesepakatan umum” seperti adat, kebiasaan, kelaziman. Berdasarkan pengertian itu, bank konvensional adalah bank yang dalam operasionalnya menerapkan metode bunga, karena metode bunga sudah ada terlebih dahulu, menjadi kebiasaan dan telah dipakai secara meluas dibandingkan dengan metode bagi hasil. Hampir semua bank

yang ada di Indonesia berdasarkan prinsip kerja konvensional. Bank konvensional mendapatkan keuntungan dengan cara menetapkan bunga sebagai harga, baik untuk simpanan seperti giro, tabungan maupun deposito. Harga untuk pinjaman (kredit) juga ditentukan berdasarkan tingkat suku bunga. Sedangkan penetapan keuntungan untuk jasa bank lainnya ditetapkan biaya dalam nominal atau persentase tertentu.

b. Bank yang berdasarkan prinsip syariah (Islam) Bank Syariah adalah bank yang melaksanakan kegiatannya dengan aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dengan pihak lain untuk penyimpanan dana dan atau pembayaran kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah Islam. Perbedaan pokok antara bank konvensional dengan bank syariah terletak pada landasan falsafah yang dianut. Bank syariah tidak melaksanakan sistem bunga, sedangkan bank konvensional dengan sistem bunga. Bagi bank syariah penentuan harga atau pencarian keuntungan didasarkan pada prinsip bagi hasil. Bank syariah juga bisa melakukan aktivitas di pasar devisa dan menjalankan jasa perbankan lainnya, seperti surat kredit dan surat jaminan. Selain itu dapat melakukan trust business, real estate, dan jasa konsultan. Prinsip bank syariah antara lain sebagai berikut :

1) Prinsip Mudharabah

(pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil), di mana bank memberi modal, nasabah memberikan keahliannya, laba dibagi menurut rasio nisbah yang disetujui.

2) Prinsip Murabahah

(prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan), di mana nasabah membeli suatu komoditi menurut rincian tertentu, bank mengirimkan kepada nasabah imbalan harga tertentu berdasarkan persetujuan awal kedua belah pihak.

3) Prinsip Musyarakah

(pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal), di mana bank dan nasabah menjadi mitra usaha yang masing-masing menyumbang modal dan menyepakati rasio laba di muka untuk waktu tertentu.

4) Prinsip Ijarah

Sewa atau ijarah dapat dipakai sebagai bentuk pembiayaan, yang merupakan teknik pembiayaan ketika kebutuhan pembiayaan investor untuk membeli aset terpenuhi, dan investor hanya membayar sewa pemakaian tanpa harus mengeluarkan modal yang cukup besar untuk membeli aset tersebut. (pembiayaan barang modal berdasarkan sewa murni tanpa pilihan).

5) Prinsip Ijarah Wa Iqtina

yaitu dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain.

2.4 Pembiayaan Bank Syariah

Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yaitu menurut UU No. 10 tahun 1998 tentang perbankan menyatakan :

“Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil”.

Pembiayaan bank syariah terbagi menjadi beberapa kategori, yaitu :

1. Pembiayaan dengan prinsip Jual Beli (Ba'i) yaitu Murabahah, Salam, Istishna.
2. Pembiayaan dengan prinsip Sewa yaitu Ijarah Murni dan Ijarah Muntahiyah Bittamlik
3. Pembiayaan dengan prinsip Bagi Hasil yaitu Mudharabah dan Musyarakah.

Pembiayaan aneka barang, perumahan, dan properti dapat dipenuhi dengan berbagai cara, antara lain :

Bagi Hasil : Musyarakah Mutanaqisah

Jual Beli : Murabahah

Sewa : Ijarah Muntahiyah Bittamlik

a. **Bagi Hasil**

Kebutuhan barang konsumsi, perumahan atau properti dapat dipenuhi dengan pembiayaan berpola bagi hasil dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah*, misalnya pembelian mobil, sepeda motor, rumah, apartemen, dan sebagainya. Dengan cara ini bank syariah dan nasabah bermitra untuk membeli aset yang diinginkan nasabah. Aset tersebut kemudian disewakan kepada nasabah. Bagian

sewa dari nasabah digunakan sebagai cicilan pembelian porsi asset yang dimiliki oleh bank syariah, sehingga pada periode waktu tertentu (saat jatuh tempo), aset tersebut sepenuhnya telah dimiliki oleh nasabah.

b. Jual Beli

Kebutuhan barang konsumsi, perumahan atau properti apa saja secara umum dapat dipenuhi dengan pembiayaan berpola jual beli dengan akad *Murabahah*. Dengan akad ini bank syariah memenuhi kebutuhan nasabah dengan membeli asset yang dibutuhkan nasabah dari supplier kemudian menjual kembali kepada nasabah dengan mengambil margin keuntungan yang diinginkan. Selain mendapatkan keuntungan margin, bank syariah juga hanya menanggung resiko yang minimal. Sementara itu, nasabah mendapatkan kebutuhan assetnya dengan harga yang tetap.

Jenis Murabahah ada dua yaitu :

- 1) Murabahah dengan pesanan, dalam murabahah jenis ini, penjual melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari pembeli. Murabahah dengan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat pembeli untuk membeli barang yang dipesannya. Kalau bersifat mengikat berarti pembeli harus membeli barang yang dipesannya dan tidak dapat membatalkan pesannya.
- 2) Murabahah tanpa pesanan, murabahah jenis ini bersifat tidak mengikat dan pembeli dapat membatalkan akad pembelian.

Karakteristik akad Murabahah

- 1) Proses pengadaan barang *murabahah* (aktiva *murabahah*) harus dilakukan oleh penjual. Jika penjual hendak mewakilkan kepada nasabah (wakalah) untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang menjadi milik penjual
- 2) Penjual dapat meminta uang muka pembelian kepada pembeli sebagai bukti keseriusannya ingin membeli barang tersebut. Uang muka menjadi bagian pelunasan piutang *murabahah* jika akad *murabahah* disepakati.
- 3) Jika penjual mendapat diskon sebelum akad maka diskon tersebut menjadi hak pembeli. Apabila diskon diberikan setelah akad, maka diskon yang didapat akan menjadi hak pembeli atau hak penjual sesuai dengan kesepakatan mereka di awal akad. Jika akad tidak mengatur, maka diskon tersebut menjadi hak penjual. Diskon yang terkait dengan pembelian barang, antara lain meliputi (PSAK No. 102 par 11) :
 - (a) Diskon dalam bentuk apapun dari pemasok atas pembelian barang;
 - (b) Diskon biaya asuransi dari perusahaan asuransi dalam rangka pembelian barang;
 - (c) Komisi dalam bentuk apapun yang diterima terkait dengan pembelian barang.
- 4) Cara Pembayaran dapat dilakukan tunai atau tangguh. Untuk Murabahah tangguh, pembayaran dilakukan secara tangguh.

- 5) Jika pembeli melunasi tepat waktu atau lebih cepat dari periode yang telah ditetapkan, maka penjual boleh memberikan potongan. Tetapi, besarnya potongan ini tidak boleh diperjanjikan diawal akad.
- 6) Apabila pembeli tidak dapat membayar utangnya sesuai dengan waktu yang ditetapkan, pembeli tidak boleh didenda atas keterlambatan Kecuali pembeli tersebut tidak membayar karena lalai.
- 7) Apabila pembeli mengalami kesulitan keuangan, maka penjual hendaknya memberi keringanan. Keringanan dapat berupa
 - (a) Menghapus sisa tagihan,
 - (b) Membantu menjualkan obyek murabahah pada pihak lain atau
 - (c) Melakukan restrukturisasi piutang.
- 8) Restrukturisasi piutang bisa dalam bentuk:
 - (a) Memberi potongan sisa tagihan, sehingga jumlah angsuran menjadi lebih kecil.
 - (b) Melakukan penjadualan ulang (*rescheduling*), dimana jumlah tagihan yang tersisa tetap (tidak boleh ditambah) dan perpanjangan masa pembayaran disesuaikan dengan kesepakatan kedua pihak sehingga besarnya angsuran menjadi lebih kecil.
 - (c) Mengkonversi akad murabahah, dengan cara menjual obyek murabahah kepada penjual sesuai dengan nilai pasar, kemudian dari uang yang ada digunakan untuk melunasi sisa tagihan. Kelebihannya (bila ada) digunakan sebagai uang muka akad ijarah atau sebagai bagian modal dari akad mudharabah musytarakah atau musyarakah. Sebaliknya, kekurangannya

tetap menjadi utang pembeli yang cara pembayarannya disepakati bersama.

- 9) Sebaiknya, penjualan tidak tunai (tangguh) dibuatkan kontrak/perjanjiannya secara tertulis dan dihadiri saksi-saksi. Kontrak memuat antara lain besarnya utang pembeli, jangka waktu akad, besarnya angsuran setiap periode, jaminan, siapa yang berhak atas diskon pembelian barang setelah akad dan lain sebagainya.
- 10) Untuk menghindari resiko, penjual dapat meminta jaminan.

c. Sewa

Kebutuhan barang konsumsi, properti dapat juga dipenuhi dengan pembiayaan berpola sewa dengan akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*. Dengan akad ini bank syariah membeli aset yang dibutuhkan nasabah kemudian menyewakannya kepada nasabah dengan perjanjian pengalihan kepemilikan diakhir periode dengan harga yang disepakati diawal akad. Dengan cara ini bank syariah tetap menguasai kepemilikan aset selama periode akad dan pada waktu yang sama menerima pendapatan dari sewa. Sementara itu, nasabah terpenuhi kebutuhannya dengan biaya yang dapat diperkirakan sebelumnya.

Pembiayaan pun dapat dibagi menjadi :

1. Berdasarkan Fasilitas :
 - a. Pembiayaan Funded adalah pembiayaan yang ketersediaan dananya telah dipersiapkan oleh bank

- b. Pembiayaan Non Funded adalah pembiayaan yang ketersediaannya belum dipersiapkan oleh bank

2. Pembiayaan berdasarkan Jenis Penggunaannya :

- a. Pembiayaan Konsumtif yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk dipakai memenuhi kebutuhan.
- b. Pembiayaan Modal kerja untuk memenuhi kebutuhan peningkatan produksi berupa barang maupun jasa, baik secara kuantitatif dan untuk keperluan perdagangan atau peningkatan utility of palace dari suatu barang

Perikatan adalah hubungan hukum antara dua subjek hukum yang memberikan hak pada satu pihak untuk menuntut suatu prestasi (janji) dari pihak lainnya sedangkan pihak lainnya tersebut berkewajiban untuk memenuhi prestasi (janji) tersebut. Setelah RMF mengajukan permohonan pembiayaan dan disetujui, maka dilakukan perikatan atas dasar SP3 (surat persetujuan prinsip pembiayaan) yang di tanda tangani bank dan nasabah. Perikatan pembiayaan ada 2 bagian :

1. Perikatan Untuk Pembiayaan

- a. Perikatan Autentik / notariel
- b. Perikatan di bawah tangan

2. Perikatan Untuk Jaminan (Barang Yang Diagunkan)

- a. Hipotik adalah hak kebendaan atas barang tak bergerak yang dijadikan jaminan dalam pelunasan suatu perikatan (sesuia KUHP per pasal 1162).

Objek hipotik adalah kapal setelah berlakunya UU hak tanggungan no 4 th 1996. Hapusnya perikatan Hipotik karena :

- 1) Hapusnya perikatan pokoknya
- 2) Pelepasan ikatan oleh bank
- 3) Oleh suatu penetapan pengadilan

Pemegang hipotik pertama kedudukan lebih kuat daripada hipotik kedua, ketiga & seterusnya, karena pemegang hipotik pertama dikategorikan sebagai kreditur / bank preferensi.

b. Hak Tanggungan adalah jenis perikatan jaminan yang objeknya adalah tanah & / bangunan. Nilai hak tanggungan dipasang sekurang – kurangnya sebesar nilai piutang / harga jual / pembiayaan ditambah dengan proyeksi biaya eksekusi jaminan, kecuali dalam hal nilai taksasi lebih kecil dari nilai piutang / harga jual, maka pembebanan nilai hak tanggungan minimal sebesar nilai pasar jaminan ditambah dengan 15% atau maksimal 70% dari nilai pasar tersebut pertahun selama masa pembiayaan. Hapusnya hak tanggungan :

- 1) Hapusnya hutang yang dijamin
- 2) Dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak
- 3) Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh ketua pengadilan negeri

Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan

Nilai taksasi > harga jual = Hak tanggungan

Nilai taksasi < harga jual → menggunakan presentase x nilai pasar

- c. Fiducia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda. Fiducia harus didaftarkan pada lembaga fiducia di kantor pendaftaran fiducia pada Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum Departemen Hukum dan HAM. Hapusnya jaminan fiducia :

- 1) Hapusnya hutang yang dijamin dengan fiducia
- 2) Pelepasan hak atas jaminan fiducia oleh penerima fiducia
- 3) Atau musnahnya benda yang menjadi objek jaminan fiducia

Jika yang dijaminan berupa fiducia maka yang digunakan adalah nilai likuiditas. Untuk dapat dijadikan jaminan Persediaan, piutang maksimal 65% dari total persediaan / piutang yang dimiliki oleh nasabah. Sedangkan untuk Fix asset minimal 35%

- d. Gadai adalah perikatan sesuatu (barang / emas / harta / uang / saham / surat berharga) yang dijadikan sebagai jaminan terhadap hak (piutang) yang mungkin dijadikan sebagai pembayaran hak (piutang) tersebut, baik seluruhnya maupun sebagian piutang, hak gadai itu tetap terletak atas keseluruhan jaminan barangnya.

Untuk Penilaian suatu barang ada beberapa pendekatan :

- 1) Pendekatan pasar
- 2) Pendekatan biaya

Dengan adanya perikatan, tentu saja dalam bank syariah adanya akad disetiap transaksinya. Akad adalah perikatan antara bank dan nasabah dengan cara yang disyaratkan, yang memiliki dampak hukum sesuai perikatan pada objeknya.

2.5 Pengertian Kredit

Secara umum kredit berarti hutang (*loan*) dan hutang adalah sesuatu yang kelak harus dibayar kembali kepada yang telah meminjamkannya. Istilah kredit berasal dari bahasa latin “credere” (“credo” dan ”creditum”) yang kesemuanya berarti kepercayaan (dalam bahasa inggris “faith” dan “trust”). Hubungan perkreditan ini antara kreditur (yang memberikan kredit, biasanya Bank) dalam hubungan perkreditan dengan debitur (nasabah, penerima kredit) mempunyai kepercayaan, bahwa debitur dalam waktu dan dengan syarat – syarat yang telah disepakati bersama, dapat mengembalikan (membayar kembali) kredit yang bersangkutan. Pasal 1 Angka 11 Undang - Undang Perbankan menyebutkan definisi dari kredit yaitu :

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Menurut kamus Bahasa Indonesia, kredit merupakan pinjaman uang dengan pembayaran pengembalian secara mengangsur atau pinjaman sampai batas jumlah tertentu yang diizinkan oleh bank atau badan lainnya.

Jadi pengertian kredit adalah perjanjian pinjam meminjam uang yang dilakukan pihak bank, pihak lain maupun nasabah peminjam dana dengan perjanjian pinjam meminjam uang tersebut atas dasar kepercayaan bahwa peminjam dalam tenggang waktu yang telah ditetapkan akan melunasi atau mengembalikan pinjaman uang tersebut kepada bank disertai pembayaran sejumlah bunga (bank konvensional) / bagi hasil (bank syariah) sebagai imbal jasa.

2.6 Jenis – Jenis Pembiayaan

Ada beberapa jenis kredit diantaranya adalah sebagai berikut :

1. Penggolongan Kredit Berdasarkan Tujuan Penggunaannya

a. Pembiayaan Produktif, yaitu kredit yang diberikan kepada usaha-usaha yang menghasilkan barang dan jasa sebagai kontribusi dari usahanya. Kredit produktif terdiri dari :

1) Pembiayaan Investasi

Dipergunakan untuk membeli barang modal atau barang tahan lama seperti : tanah, mesin, dan sebagainya. Namun demikian sering juga kredit ini disebut sebagai Kredit Bantuan Proyek.

2) Pembiayaan Modal kerja (*Working Capital Credit* / Kredit Eksploitasi)

Digunakan untuk membiayai modal lancar yang habis dalam pemakaian seperti barang dagangan, bahan baku, *overhead* produksi, dan sebagainya.

3) Pembiayaan Likuiditas

Diberikan dengan tujuan untuk membantu perusahaan yang sedang dalam kesulitan likuiditas. Misalnya kredit likuiditas dari Bank Indonesia yang diberikan untuk bank – bank yang memiliki likuiditas di bawah bentuk uang.

b. Pembiayaan Konsumtif, yaitu kredit yang diberikan kepada orang yang perorangan untuk memenuhi kebutuhan konsumtif, seperti kredit profesi, kredit perumahan, kredit kendaraan bermotor, pembelian alat – alat rumah tangga, dan lain sebagainya.

2. Penggolongan Pembiayaan Berdasarkan jangka waktunya

a. Pembiayaan Jangka Pendek, yaitu kredit yang diberikan tidak lebih dari satu tahun. Bentuknya dapat berupa kredit rekening koran, kredit penjualan, kredit pembelian, dan kredit wesel, juga dapat berbentuk kredit modal kerja yang digunakan untuk membiayai kebutuhan modal kerja atau proyek. Contoh lainnya untuk peternakan, misalnya kredit peternakan ayam atau jika untuk pertanian misalnya tanaman padi atau palawija.

b. Pembiayaan Jangka Menengah, yaitu kredit dengan jangka waktu lebih dari satu tahun tapi tidak lebih dari tiga tahun. Sebagai contoh kredit untuk pertanian seperti jeruk, atau peternakan kambing.

c. Pembiayaan Jangka Panjang, yaitu kredit dengan jangka waktu lebih dari tiga tahun. Pembiayaan jangka panjang ini pada umumnya yaitu kredit yang

bertujuan menambah modal perusahaan dalam rangka untuk melakukan rehabilitasi, ekspansi (perluasan), dan pendirian proyek baru. 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 pembiayaan yang ditetapkan). Debitur atau nasabah bebas melakukan penarikan-penarikan ke dalam rekening bersangkutan selama kredit berjalan.

1) Pembiayaan Rekening Koran Terbatas

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

2) Pembiayaan Rekening Koran Aflopend

Penarikan kredit dilakukan sekaligus dalam arti kata seluruh maksimum kredit pada waktu penarikan pertama telah sepenuhnya dipergunakan oleh nasabah.

3) Revolving credit

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

3. Penggolongan Pembiayaan Berdasarkan Jaminannya

Dari segi jaminannya penggolongan kredit dapat dibedakan, antara lain :

a. Pembiayaan Tanpa Jaminan atau **Pembiayaan Blanko** (*Unsecured Loan*)

Yang dimaksud dengan kredit tanpa jaminan adalah pemberian kredit tanpa jaminan materil (agunan fisik), pemberiannya sangat selektif dan ditunjukan

kepada nasabah besar yang telah teruji bonafiditas, kejujuran, dan ketaatannya baik dalam transaksi perbankan maupun kegiatan usaha yang dijalankannya. Kredit tanpa jaminan mengandung lebih besar resiko sehingga berlaku bahwa semua harta kekayaan debitur, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, yang sudah ada maupun yang akan ada seluruhnya menjadi jaminan pemenuhan pembayaran utang.

b. Pembiayaan Dengan Jaminan (*Secured Loan*)

Kredit / Pembiayaan ini diberikan kepada debitur selain didasarkan adanya keyakinan atas kemampuan debitur juga disandarkan pada adanya agunan atau jaminan yang berupa fisik (*collateral*) sebagai jaminan tambahan, misalnya berupa tanah, bangunan, alat – alat produksi, dan sebagainya. Agunan sebagai jaminan tambahan ini dimaksudkan untuk memudahkan kreditur, apabila debitur wanprestasi dan Bank (Kreditur) dapat menerima pelunasan utangnya melalui cara pelelangan agunan tersebut. Hal demikian dilakukan guna menekan seminimal mungkin resiko apabila terjadi kegagalan dalam pelaksanaan kredit yang diberikan kepada nasabahnya.

4. Penggolongan Pembiayaan Berdasarkan Aktifitas Perputaran Usaha

Dari segi besar kecilnya perputaran usaha, yaitu melihat dinamika sektor yang digeluti, aset yang dimiliki maka jenis kredit terdiri atas :

a. Pembiayaan Kecil

Adalah pembiayaan yang diberikan kepada pengusaha yang digolongkan sebagai pengusaha kecil. Menurut Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia

Nomor 30/4/KEP/DIR, tentang pemberian usaha kecil (4 April 1997) yang dimaksud Kredit Usaha Kecil (KUK) yaitu kredit investasi dan atau kredit modal kerja yang diberikan dalam rupiah atau valuta asing kepada nasabah usaha kecil dengan plafond kredit keseluruhannya maksimum tiga ratus lima puluh juta untuk membiayai usaha produktif.

b. Pembiayaan Menengah

Adalah Pembiayaan yang diberikan kepada pengusaha yang assetnya lebih besar daripada pengusaha kecil.

c. Pembiayaan Besar

Pembiayaan besar pada dasarnya ditinjau dari segi jumlah kredit yang diterima oleh debitur. Guna menekan resiko dana yang tersedia dapat disebar tidak hanya pada satu perusahaan saja sehingga pemberian kredit dilakukan dengan cara pembiayaan bersama (*joint financing*). Cara pembiayaan bersama ini dapat dilakukan antara bank milik negara, antara bank milik Negara dan bank milik Pemerintah Daerah serta antara bank milik Negara dan bankmilik Swasta atau bank Asing.

2.7 Fungsi dan Tujuan Pembiayaan

Pemberian suatu fasilitas kredit mempunyai tujuan tertentu. Tujuan pemberian kredit tersebut tidak akan lepas dari misi bank tersebut didirikan. Menurut Kasmir 2010 dalam bukunya Bank dan Lembaga Keuangan lainnya ada beberapa **Tujuan** umum pemberian suatu pembiayaan antara lain :

a. Berdasarkan Prinsip Syariah

Pembiayaan sesuai dengan nilai – nilai islam harus dapat dinikmati oleh sebanyak - banyaknya pengusaha yang bergerak dibidang industri, pertanian, dan perdagangan untuk menunjang kesempatan kerja dan menunjang produksi dan distribusi barang – barang dan jasa – jasa dalam rangka memenuhi kebutuhan dalam negeri maupun ekspor.

b. Membantu Usaha Nasabah

Tujuan lainnya adalah untuk membantu usaha nasabah yang memerlukan dana, baik dana investasi maupun dana untuk modal untuk mengembangkan dan memperluas usahanya.

c. Membantu Pemerintah

Bagi pemerintah semakin banyak kredit / pembiayaan berarti adanya peningkatan pembangunan diberbagai sector. Keuntungan bagi pemerintah dengn menyebarkan pemberian kredit adalah :

- 1) Penerimaan pajak, dari keuntungan yang diperoleh nasabah dan bank.
- 2) Pembiayaan pembangunan usaha baru atau perluasan usaha akan membutuhkan tenaga kerja baru sehingga dapat menyedot tenaga kerja yang masih menganggur.
- 3) Meningkatkan jumlah barang dan jasa
- 4) Menghemat devisa negara, terutama untuk produ-produk yang sebelumnya diimpor dan apabila sudah dapat diproduksi didalam negeri dengan fasilitas kredit yang ada jelas akan dapat menghemat devisa negara.

Menurut Kasmir dalam bukunya Dasar - Dasar Perbankan selain memiliki tujuan pemberian suatu fasilitas kredit juga memiliki suatu fungsi yang sangat luas.

Fungsi kredit yang secara luas tersebut antara lain :

a. Untuk Meningkatkan Daya Guna Uang

Maksudnya jika uang hanya disimpan saja tidak akan menghasilkan sesuatu yang berguna. Dengan diberikannya kredit, uang tersebut menjadi berguna untuk menghasilkan barang atau jasa oleh penerima kredit.

b. Untuk Meningkatkan Peredaran Dan Lalu Lintas Uang

Dalam hal ini uang yang diberikan atau disalurkan akan beredar dari satu wilayah ke wilayah lainnya sehingga, suatu daerah yang kekurangan uang dengan memperoleh tambahan uang dari lainnya.

c. Untuk Meningkatkan Daya Guna Barang

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

d. Meningkatkan Peredaran Barang

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

e. Sebagai Alat Stabilitas Ekonomi

Dengan memberikan kredit dapat dikatakan sebagai stabilitas ekonomi karena dengan adanya kredit yang diberikan akan menambah jumlah barang yang diperlukan oleh masyarakat.

f. Untuk Meningkatkan Kegairahan Berusaha

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

g. Untuk Meningkatkan Pemerataan Pendapatan

Semakin banyak kredit yang disalurkan maka akan semakin baik, dalam hal meningkatkan pendapatan.

h. Untuk Meningkatkan Hubungan Internasional

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

2.8 Jaminan Pembiayaan

Melakukan suatu usaha apapun tentu saja mengandung tingkat resiko dan kerugian, resiko kerugian dapat berasal dari musibah yang dialami oleh nasabah seperti bencana alam serta ketidakmampuan nasabah memenuhi kewajibannya dengan berbagai alasan tertentu. Dengan adanya resiko yang dialami oleh nasabah, untuk itu pihak kreditur atau bank dapat mengantisipasinya dengan meminta nasabah memberikan suatu jaminan kredit untuk menutupi ketidakmampuan nasabah melunasi kewajibannya.

Jaminan Pembiayaan digunakan untuk menjaga kredit yang diberikan kreditur mengalami kemacetan dalam pemenuhan kewajiban debitur, dan adanya jaminan yang diberikan membentuk nasabah untuk lebih bertanggung jawab terhadap kredit yang diberikan kepadanya. Dengan jaminan kredit segala kemungkinan kerugian

maupun kemacetan dapat diatasi karena nilai jaminan kredit melebihi dari nilai kredit yang diberikan, sehingga membuat bank atau kreditur akan aman. Bank dapat menggunakan atau menjual jaminan kredit yang diberikan nasabah apabila nasabah tidak mampu memenuhi kewajibannya, atau menyebabkan kredit macet.

Pada prakteknya yang dapat dijadikan jaminan kredit oleh nasabah atau debitur adalah :

1. Jaminan dengan Barang yaitu :
 - a. Tanah
 - b. Bangunan
 - c. Kendaraan bermotor
 - d. Mesin – mesin atau peralatan
 - e. Barang dagangan
 - f. Tanaman / kebun / sawah, dan
 - g. Barang dagang lainnya

2. Jaminan Surat Berharga seperti :
 - a. Sertifikat Saham
 - b. Sertifikat Obligasi
 - c. Sertifikat Tanah
 - d. Sertifikat Deposito
 - e. Promes
 - f. Wesel, dan
 - g. Surat berharga lainnya

3. Jaminan Orang atau Perusahaan :

Jaminan yang diberikan kepada seseorang atau perusahaan kepada bank terhadap fasilitas kredit yang diberikan. Apabila kredit tersebut macet, orang atau perusahaan yang memberikan jaminan itulah yang diminta untuk mempertanggung jawabkan atas kredit yang telah diberikan.

4. Jaminan Asuransi :

Pihak bank menjaminkan kredit tersebut kepada pihak asuransi terutama terhadap fisik objek kredit atas kehilangan atau kebakaran, maka pihak asuransi yang akan menanggung kerugian tersebut.

2.9 **Prinsip Pemberian Pembiayaan**

Jaminan yang diberikan nasabah kepada bank merupakan tambahan yang bertujuan untuk melindungi bank dari kerugian yang berasal dari kejadian yang dapat menyebabkan kredit macet dan tak tertagih.

Bagi bank nasabah yang dapat memenuhi criteria 5'C + 1'S dan 7'P adalah nasabah yang layak untuk dibiayai. Prinsip pemberian kredit dengan analisis 5'C sebagai berikut :

1. *Character*

Adalah sifat atau watak seseorang dalam hal ini adalah debitur. Pemberian kredit berdasarkan kepercayaan sehingga bertujuan untuk memberi keyakinan kepada pihak bank atas sifat atau watak nasabah dengan tingkat kejujuran yang tinggi untuk memenuhi kewajibannya.

2. *Capacity*

Melihat kemampuan calon nasabah dalam membayar dan melunasi kredit yang dihubungkan dengan kemampuan mengelola bisnis serta kemampuan mencari laba. Semakin banyak sumber pendapatan yang diperoleh dari jenis usahanya, maka akan semakin besar kemampuannya untuk melunasi kredit.

3. *Capital*

Adalah kondisi kekayaan nasabah untuk melunasi kredit. Penilaian ini dilihat dari kemampuan jenis usaha yang dikelola untuk dapat menghasilkan laba untuk melunasi kreditnya.

4. *Collateral*

Jaminan yang diberikan nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik. Jaminan yang diberikan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan.

5. *Condition Of Economic*

Adalah pembiayaan yang perlu mempertimbangkan kondisi ekonomi sekarang dan masa depan yang datang sesuai dengan sektor masing – masing dan yang dikaitkan dengan prospek usaha nasabah.

6. *Syariah*

Penilaian ini dilakukan untuk menegaskan bahwa suatu usaha yang akan dibiayai benar – benar usaha yang tidak melanggar syariah sesuai dengan Fatwa DSN “ *Pengelolaan tidak boleh menyalahi hukum syariah islam dalam tindakannya yang berhubungan dengan mudharabah.*”

Selain analisis dengan prinsip 5'C + 1'S , maka berikut mengenai prinsip 7'P yaitu :

1. *Personality*

Adalah menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah lakunya masa tingkah lalu sehari – hari

2. *Party*

Adalah mengklasifikasikan nasabah dalam klasifikasi tertentu atau golongan berdasarkan modal, loyalitas, serta karakternya sehingga nasabah dapat digolongkan tertentu.

3. *Perpose*

Untuk mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit, termasuk jenis kredit yang diinginkan nasabah. Tujuan kredit ini dapat bermacam – macam seperti untuk tujuan konsumtif, produktif, atau perdagangan.

4. *Prospect*

Untuk menilai usaha nasabah dimasa yang akan datang apakah menguntungkan atau tidak, sehingga memiliki prospek kedepannya atau sebaliknya.

5. *Payment*

Bagaimana cara nasabah mengembalikan kredit yang telah diberikan atau dari sumber mana saja dana untuk pengembalian kredit yang diperolehnya.

6. *Profitability*

Untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba. *Profitability* diukur dari periode ke periode, apakah tetap sama atau semakin meningkat.

7. *Protection*

Adalah bertujuan untuk menjaga kredit yang diberikan bank tetap melalui perlindungan agar bank tidak dirugikan.

2.10 Tahap – Tahap Pemberian Pembiayaan

Pemberian Pembiayaan terdiri dari beberapa tahapan menurut Rachmat Firdaus (2009) yaitu :

1. Tahap Persiapan Pembiayaan

Adalah kegiatan tahap permulaan dengan maksud untuk saling mengetahui informasi mengenai persyaratan dalam memberikan kredit oleh bank yang bersangkutan.

2. Tahapan Penelitian dan Analisa Manajemen

Dalam tahap ini di dalam penilain yang mendalam tentang keadaan usaha atau pemohon kredit. Penilaian tersebut meliputi beberapa aspek yaitu sebagai berikut :

- a. Aspek Manajemen
- b. Aspek Pasar dan Pemasaran
- c. Aspek Keuangan
- d. Aspek Sosial Ekonomi
- e. Aspek Hukum

3. Tahap Keputusan

Adalah tahap yang berdasarkan laporan kredit, maka pihak bank melalui pemutusan kredit dapat memutuskan apakah permohonan kredit tersebut layak untuk dibiayai atau tidak.

4. Tahap Pelaksanaan

Tahapan ini pihak bank akan memberikan kapan kredit tersebut akan direalisasikan. Sebelumnya seorang debitur harus menandatangani akad atau persetujuan, baik dibawah tangan maupun dihadapan notaris sebagai saksi. Pada saat itulah bank akan melakukan administrasi kredit secara arti luas.

5. Tahapan Administrasi Kredit (Pembiayaan) / Tata usaha kecil

Bank melalui bagian atau pejabat yang menangani usulan kredit tersebut melalui penyimpanan atau pemberkasan dokumen – dokumen kredit, surat – surat yang berkenaan dengan agunan.

6. Tahap Supervisi dan pembinaan debitur

Tahapan ini adalah tahapan terakhir dari suatu proses kredit ini adalah tahapan supervisi / pengawasan kredit dan pembinaan debitur, ialah upaya pengamanan kredit yang telah diberikan oleh bank dengan jalan yang harus mengikuti jalannya perusahaan serta memberikan saran agar perusahaan berjalan dengan baik.

2.11 **Perhitungan Pembiayaan KPR**

Pembiayaan terutama untuk kredit / pembiayaan sebuah rumah yang dilakukan oleh pihak bank tentu saja pelunasannya tidak semuanya secara langsung,

bahkan ada yang mengangsur dengan periode tertentu sesuai kesepakatan, dengan begitu tentu saja adanya balas jasa yang diberikan kepada bank atas pembiayaan yang telah dilakukannya. Pembiayaan berpola jual beli menggunakan akad *Murabahah*. Pihak bank akan membelikan rumah yang diminati oleh nasabah dari pihak pengembang / penjual, kemudian pihak bank akan menjual kembali kepada nasabah dengan ditambah margin keuntungan bagi pihak bank. Nasabah akan mencicil rumah tersebut sesuai jangka waktu yang telah disepakati saat akad *Murabahah* di tandatangani antara pihak bank dan pihak nasabah dengan besar cicilan tetap.

Untuk pembelian rumah dengan konsep pembiayaan ini, maka ketentuan untuk uang muka adalah

Jika Luas Rumah $< 70 \text{ m}^2$ DP 20% dari Harga Rumah

Jika Luas Rumah $> 70 \text{ m}^2$ DP 30% dari Harga Rumah

Contoh :

Seorang nasabah ingin dibeli rumah baru yang diinginkannya dengan melalui Bank Syariah, dan Bank melakukan pembelian rumah kepada developer rumah tersebut. Nasabah hanya mampu memberikan uang muka sebesar 10%, maka perhitungannya :

Harga rumah tersebut : Rp. 300.000.000

Down Payment (DP) 10% : Rp. 30.000.000

Margin Bank : 13 % per tahun

Jangka Waktu : 10 tahun / 120 bulan

Pokok pinjaman = Harga rumah – DP

$$= \text{Rp. } 300.000.000 - \text{Rp. } 30.000.000 = \text{Rp. } 270.000.000$$

Margin pokok = Margin Bank x Jangka waktu Angsuran (tahun) x Pokok pinjaman

$$= 13 \% \times 10 \text{ tahun} \times \text{Rp. } 270.000.000 = \text{Rp. } 351.000.000$$

Margin Total = Margin pokok + Pokok pinjaman

$$= \text{Rp. } 270.000.000 + \text{Rp. } 351.000.000 = \text{Rp. } 621.000.000$$

$$\text{Angsuran Perbulan} = \frac{\text{Margin Total}}{\text{Jangka waktu}} = \frac{\text{Rp. } 621.000.000}{120 \text{ bulan}} = \text{Rp. } 5.175.000$$

Jurnal Akutansinya :

1. Bank melakukan pembelian kepada Developer

D. Asset / Persediaan Murabahah Rp. 300.000.000

K. Kas / Rekening Developer Rp. 300.000.000

2. Nasabah menyerahkan uang muka (urbun) kepada Bank

D. Kas / Rekening Nasabah Rp. 30.000.000

K. Hutang uang muka (Titipan uang muka) Rp. 30.000.000

3. Pembayaran Angsuran pembiayaan

D. Kas / Rekening nasabah Rp 5.175.000

K. Piutang Murabahah Rp. 5.175.000

D. Margin Murabahah tangguhan Rp. 672.750

K. Pendapatan Margin Rp. 672.750

Caranya :

$$\text{Margin 1 bulan} = \text{Rp. } 5.175.000 \times 13 \% = \text{Rp. } 672.750$$

Margin 10 Tahun = Rp. 672.750 x 120 bulan = Rp. 80.730.000

Angsuran pokok 1 bulan = Rp. 5.175.000 - Rp. 672.750 = Rp. 4.502.250

Angsuran pokok 10 Tahun = Rp. 4.502.250 x 120 bulan = Rp 540.270.000

Total Angsuran 10 Tahun = Rp 540.270.000 + Rp. 80.730.000

= Rp 621.000.000

4. Penerimaan denda, disesuaikan dengan kebijakan bank dan perjanjian diawal antara nasabah dan bank. Apabila nasabah melanggar perjanjian dengan sengaja, maka jurnalnya :

D. Kas Rp. 150.000

K. Rekening dana kebajikan Rp. 150.000