

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Landasan Teori Tentang Perbankan

2.1.1 Pengertian Bank

Di Indonesia terdapat banyak lembaga keuangan yang tentunya mengelola dana masyarakat. Lembaga keuangan tersebut terdiri atas lembaga keuangan bank dan bukan bank. Lembaga keuangan merupakan bagian dari sistem keuangan dalam ekonomi modern yang melayani masyarakat pemakai jasa keuangan.

Jenis lembaga keuangan yang paling dominan dalam sistem keuangan adalah bank. Bank bukanlah sesuatu hal yang asing pada masa sekarang ini. Bank merupakan salah satu lembaga yang mempunyai peran penting dalam mendorong pertumbuhan perekonomian suatu negara. Kata *bank* berasal dari bahasa Italia *banca* berarti tempat penukaran uang. Bank dikatakan sebagai badan usaha yang kegiatan utamanya menerima simpanan dari masyarakat dan kemudian mengalokasikannya kembali untuk memperoleh keuntungan serta menyediakan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Menurut Kasmir (2012 : 13) , “Bank merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang keuangan, artinya usaha perbankan selalu berkaitan dengan bidang keuangan”. Sedangkan menurut Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998

Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kembali ke masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Dari pengertian bank diatas memberi tekanan bahwa usaha utama bank adalah menghimpun dana dalam bentuk simpanan yang merupakan sumber dana bank. Demikian pula dari segi penyaluran dananya, hendaknya bank tidak semata-mata mencari keuntungan yang sebesar-besarnya tetapi juga harus diarahkan pada peningkatan taraf hidup masyarakat.

2.1.2 Jenis Bank

Bank di Indonesia dibagi menjadi beberapa jenis. Menurut Ismail (2011 : 13) jenis bank dibedakan menjadi :

a. Jenis Bank Berdasarkan Fungsinya

Bank sesuai fungsinya dibedakan menjadi bank sentral, bank umum, dan bank perkreditan rakyat

1. Bank Sentral

Bank sentral merupakan bank yang berfungsi sebagai pengatur bank-bank yang ada dalam suatu negara. Bank sentral yang ada di Indonesia adalah Bank Indonesia. Bank Indonesia adalah lembaga negara yang independen dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya, bebas dari campur tangan pemerintah dan atau pihak lain. Tujuan bank Indonesia adalah untuk mencapai dan memelihara kestabilan nilai rupiah.

2. Bank Umum

Pengertian bank umum menurut Peraturan Bank Indonesia No. 9/7/PBI/2007 adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Jasa yang diberikan oleh bank umum bersifat umum, artinya dapat memberikan seluruh jasa perbankan yang ada. Bank umum sering disebut bank komersial (commercial bank).

3. Bank Perkreditan Rakyat

Bank Perkreditan Rakyat (BPR) adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Kegiatan BPR jauh lebih sempit jika dibandingkan dengan kegiatan bank umum. BPR dalam melakukan kegiatannya tidak sama dengan kegiatan yang dilakukan oleh bank konvensional (bank umum). BPR tidak dapat memberikan pelayanan dalam lalu lintas pembayaran atau giral.

b. Jenis Bank Ditinjau dari Segi Kepemilikan

Bank dilihat dari segi kepemilikannya, artinya siapa yang memiliki bank tersebut. Dari segi kepemilikannya, bank dibagi menjadi bank milik pemerintah, bank milik swasta nasional, bank milik asing, dan bank campuran.

1. Bank Milik Pemerintah

Bank milik pemerintah atau yang lebih dikenal dengan bank pemerintah merupakan bank yang kepemilikannya berada dibawah pemerintah. Bank milik pemerintah didirikan oleh pemerintah, dan pada awalnya seluruh sahamnya adalah milik pemerintah. Dalam akta pendirian bank pemerintah, tertuang jelas bahwa pemilik bank tersebut adalah pemerintah yang diwakili Badan Usaha Milik Negara (BUMN) ataupun Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) yang kepemilikannya dibawah pemerintah daerah.

2. Bank Swasta Nasional

Bank swasta nasional merupakan bank yang didirikan oleh swasta baik individu, maupun lembaga, sehingga seluruh keuntungan akan dinikmati oleh swasta, begitu pula sebaliknya. Dalam pemodalannya, bank swasta memiliki sumber dana individu ataupun lembaga dan dalam akte pendiriannya juga atas nama individu ataupun lembaga.

3. Bank Asing

Bank asing merupakan bank yang didirikan oleh pemerintah asing ataupun swasta asing. Bank asing berkantor pusat di wilayah negara Indonesia. Bank asing yang ada di Indonesia, merupakan cabang ataupun perwakilan dari bank asing yang berkantor pusat di negaranya masing-masing. Seluruh modalnya dimiliki oleh asing, sehingga keuntungan maupun kerugiannya akan menjadi milik asing pula.

4. Bank Campuran

Bank campuran merupakan bank yang sahamnya dimiliki oleh swasta asing dan nasional. Meskipun pemilik bank campuran adalah pihak asing dan pihak dalam negeri, akan tetapi kepemilikan saham mayoritasnya dimiliki oleh swasta nasional.

c. Jenis Bank Ditinjau dari Segi Statusnya

1. Bank Devisa

Bank devisa merupakan bank yang dapat melakukan aktivitas transaksi ke luar negeri dan/atau transaksi yang berhubungan dengan mata uang asing. Produk yang ditawarkan bank devisa lebih lengkap dibanding dengan produk yang ditawarkan bank nondevisa.

2. Bank Nondevisa

Bank nondevisa merupakan bank yang belum mempunyai izin untuk melaksanakan kegiatan seperti bank devisa. Transaksi yang dilakukan oleh bank nondevisa hanya terbatas pada transaksi dalam negeri dan/atau menggunakan mata uang rupiah saja.

d. Jenis Bank Ditinjau dari Cara Penentuan Harga

1. Bank Konvensional

Bank konvensional merupakan bank yang dalam penentuan harga menggunakan bunga sebagai balas jasa. Balas jasa yang diterima oleh bank atas penyaluran dana kepada masyarakat, maupun balas jasa yang dibayar oleh bank kepada masyarakat atas penghimpunan dana. Dalam memberikan balas jasa kepada bank yang menempatkan dananya, bank konvensional memberikan balas jasa berupa bunga untuk produk simpanan. Di sisi lain, bank akan mendapatkan bunga atas pinjaman yang diberikan kepada nasabah dan imbal jasa dari transaksi jasa perbankan.

2. Bank Syariah

Bank syariah adalah bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam, maksudnya adalah bank yang dalam operasinya mengikuti ketentuan-ketentuan syariah Islam, khususnya yang menyangkut tata cara bertransaksi secara Islam. Bank syariah merupakan bank yang kegiatannya mengacu pada

hukum islam, dan dalam kegiatannya tidak membebankan bunga, maupun tidak membayar bunga kepada nasabah. Imbalan yang diterima oleh bank syariah, maupun yang dibayarkan kepada nasabah tergantung dari akad dan perjanjian antara nasabah dan bank.

2.1.3 Fungsi Utama Bank

Bank memiliki kegiatan yang berkaitan dengan perekonomian dan keuangan. Menurut Ismail (2011 : 4) bank mempunyai tiga fungsi utama, diantaranya :

a. Menghimpun Dana dari Masyarakat

Fungsi bank yang pertama adalah menghimpun dana dari masyarakat yang kelebihan dana. Bank menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan. Masyarakat yang kelebihan dana sangat membutuhkan keamanan atas dana yang didimpannya, selain itu besaran imbalan atas dana yang disimpan juga menjadi kebutuhan bagi masyarakat.

b. Menyalurkan Dana Kepada Masyarakat

Fungsi bank yang kedua adalah menyalurkan dana kepada masyarakat yang membutuhkan dana. Menyalurkan dana merupakan aktivitas yang sangat penting bagi bank, karena bank akan memperoleh pendapatan dari dana yang disalurkan. Penyaluran dana kepada masyarakat sebagian besar berupa kredit.

c. Pelayanan Jasa Perbankan

Selain dua fungsi sebelumnya, bank juga mempunyai fungsi untuk memberikan pelayanan jasa perbankan dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat dalam melakukan aktivitasnya. Produk pelayanan jasa bank yang ditawarkan kepada masyarakat merupakan aktivitas pendukung yang dapat diberikan oleh bank. Aktivitas pelayanan jasa tersebut, bank akan menerima pendapatan non bunga yang biasa disebut *fee based income*.

2.1.4 Usaha Bank

Sebagai lembaga keuangan yang berorientasi bisnis, bank juga melakukan berbagai kegiatan, kegiatan bank sehari-hari tidak akan terlepas dari bidang keuangan. Berikut adalah kegiatan-kegiatan perbankan menurut Ismail (2011:23) yang ada di Indonesia.

a. Kegiatan Bank Umum

Bank umum atau yang lebih dikenal dengan nama bank komersil merupakan bank yang paling banyak beredar di Indonesia. Kegiatan bank umum secara lengkap meliputi kegiatan sebagai berikut.

1. Menghimpun Dana (*funding*)

Kegiatan menghimpun dana merupakan kegiatan membeli dana dari masyarakat. Kegiatan membeli dana dapat dilakukan dengan cara menawarkan berbagai jenis simpanan. Jenis-jenis simpanan yang diberikan antara lain :

- a. Simpanan Giro (*Demand Deposit*)
 - b. Simpanan Tabungan (*Saving Deposit*)
 - c. Simpanan Deposito (*Time Deposit*)
2. Menyalurkan Dana (*lending*)

Menyalurkan dana merupakan kegiatan menjual dana yang berhasil dihimpun dari masyarakat (kredit). Secara umum jenis-jenis kredit yang diberikan meliputi :

- a. Kredit Investasi
 - b. Kredit Modal Kerja
 - c. Kredit Perdagangan
 - d. Kredit Produktif
 - e. Kredit Konsumtif
 - f. Kredit Profesi
3. Memberikan Jasa-Jasa Bank Lainnya

Jasa-jasa bank lainnya merupakan kegiatan penunjang untuk mendukung kelancaran kegiatan menghimpun dana dan menyalurkan dana.

- a. Kiriman Uang (*Transfer*)
- b. Kliring (*Clearing*)
- c. Inkaso (*Collection*)
- d. *Safe Deposit Box*
- e. Kartu Kredit (Bank Card)
- f. Bank Notes

- g. Bank Garansi
 - h. Bank Draft
 - i. *Letter of Credit*
 - j. Cek Wisata (*Traveler Cheque*)
 - k. Menerima Setoran-Setoran
 - l. Melayani Pembayaran-pembayaran
 - m. Bermain Di dalam Pasar Modal
 - n. Jasa-jasa Lainnya
- b. Kegiatan Bank Perkreditan Rakyat (BPR)

Kegiatan BPR pada dasarnya sama dengan kegiatan bank umum, hanya yang menjadi perbedaan adalah jumlah jasa bank yang dilakukan BPR jauh lebih sempit. Dalam praktiknya BPR adalah sebagai berikut :

1. Menghimpun dana hanya dalam bentuk
 - a. Simpanan Tabungan
 - b. Simpanan Deposito
2. Menyalurkan Dana dalam bentuk
 - a. Kredit Investasi
 - b. Kredit Modal Kerja
 - c. Kredit Perdagangan
3. Larangan-larangan Yang Tidak Boleh dilakukan oleh BPR
 - a. Menerima Simpanan Giro
 - b. Mengikuti Kegiatan Valuta Asing

- c. Mengikuti Kliring
 - d. Melakukan Kegiatan perasurasian
- c. Kegiatan Bank Campuran dan Bank Asing

Bank-bank asing dan bank campuran yang bergerak di Indonesia adalah jelas bank umum. Kegiatan bank asing dan bank campuran, memiliki tugasnya sama dengan bank umum lainnya. Yang membedakan kegiatannya dengan bank umum milik Indonesia adalah mereka lebih dikhususkan dalam bidang-bidang tertentu dan ada larangan tertentu pula dalam melakukan kegiatannya. Adapun kegiatan-kegiatan bank asing dan bank campuran sebagai berikut

1. Dalam mencari dana bank asing dan bank campuran juga membuka simpanan giro dan simpanan deposito, namun dilarang menerima simpanan dalam bentuk tabungan.
2. Dalam hal pemberian kredit yang diberikan lebih diarahkan ke bidang-bidang tertentu saja seperti dalam bidang:
 - a. Perdagangan Internasional
 - b. Bidang Industri dan Produksi
 - c. Penanaman Modal Asing/Campuran
 - d. Kredit yang tidak dapat dipenuhi oleh bank swasta nasional
3. Jasa-jasa bank lainnya juga dapat dilakukan oleh bank umum campuran dan asing sebagaimana layaknya bank umum yang ada di Indonesia seperti:
 - a. Jasa Transfer

- b. Jasa Kliring
- c. Jasa Inkaso
- d. Jasa Jual Beli Valuta Asing
- e. Jasa Bank Card
- f. Jasa Bank Draft
- g. Jasa *Safe Deposit Box*
- h. Jasa Pembukaan dan Pembayaran L/C
- i. Jasa Bank Garansi
- j. Jasa Bank Notes
- k. Jasa Jual Beli *Travellers Cheque*
- l. Jasa Bank Umum Lainnya

2.2 Landasan Tentang Kredit

2.2.1 Pengertian Kredit

Dalam pengertian sederhana kredit merupakan penyaluran dana dari pihak yang memiliki dana ke pihak yang memerlukan dana. Penyaluran dana tersebut didasarkan kepada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pihak yang memerlukan dana. Istilah kredit berasal dari bahasa Yunani “Credere” yang berarti kepercayaan, oleh karena itu dasar dari kredit adalah kepercayaan. Artinya, pihak yang memberikan kredit percaya kepada pihak yang menerima kredit, bahwa kredit tersebut pasti akan terbayar.

Menurut Taswan (2008 : 215). Kredit yang diberikan oleh bank dapat didefinisikan sebagai 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 hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan.

Berdasarkan Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan, yang dimaksud dengan kredit adalah sebagai berikut :

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.

Secara ekonomi kredit dapat diartikan sebagai pemindahan daya beli dari satu tangan ke tangan lain, dan atau penciptaan daya beli. Kredit pada umumnya terkumpul dari sekian banyak simpanan dari banyak nasabah yang bersedia menyisihkan dananya untuk tidak dikonsumsi, melainkan disimpan di bank. Pada umumnya penyimpan dana kurang mengetahui untuk apa daya beli/uang simpanan mereka akan dipergunakan. Oleh karena itu, nasabah mempercayakan dananya pada bank. Bank bertanggung jawab atas penyaluran dana tersebut, dalam hal inilah kredit diartikan sebagai pemindahan daya beli.

Selanjutnya, dari sisi kreditur/peminjam, kredit merupakan penciptaan daya beli. Dengan fasilitas kredit yang diterimanya, para

kreditur telah mempunyai rencana untuk apa kredit tersebut dipergunakan, untuk konsumsi, investasi, ataupun modal kerja.

2.2.2 Unsur-unsur Kredit

Adapun unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian suatu fasilitas kredit adalah sebagai berikut (Kasmir, 2008):

1. Kepercayaan.

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

2. Kesepakatan.

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

3. Jangka Waktu.

Setiap kredit yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Jangka waktu tersebut bisa berbentuk jangka pendek, jangka menengah, atau jangka panjang.

4. Risiko.

Adanya suatu tenggang waktu pengembalian akan menyebabkan suatu risiko tidak tertagihnya / macet pemberian kredit. Semakin panjang suatu kredit semakin besar risikonya demikian pula sebaliknya. Risiko ini menjadi tanggungan bank, baik risiko yang disengaja oleh nasabah yang lalai, maupun oleh risiko yang tidak disengaja.

5. Balas Jasa.

Merupakan keuntungan atas pemberian suatu kredit atau jasa tersebut yang kita kenal dengan nama bunga. Balas jasa dalam bentuk bunga dan biaya administrasi kredit ini merupakan keuntungan bank. Sedangkan bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah balas jasanya ditentukan dengan bagi hasil.

2.2.3 Fungsi Kredit

Pada intinya fungsi kredit adalah pelayanan kepada masyarakat dalam memenuhi kebutuhannya. Dalam hal ini masyarakat merupakan individu, pengusaha, ataupun lembaga yang membutuhkan dana. Kredit ini berfungsi membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhannya melalui penyaluran dana yang diberikan oleh bank.

Menurut Ismail (2011 : 96) Fungsi kredit secara terperinci adalah sebagai berikut :

- a. Kredit yang diberikan dapat meningkatkan arus tukar menukar barang dan jasa. Kredit dapat meningkatkan arus tukar barang, jika belum

tersedia dana untuk pembayaran, maka kredit akan membantu melancarkan pembayaran.

- b. Kredit adalah alat untuk memanfaatkan dana yang menganggur atau *idle funds*. Satu pihak yang kelebihan dana dan tidak dapat memanfaatkan dana tersebut sehingga dananya *idle*, sementara ada pihak lain yang membutuhkan dana yang cukup. Oleh karena itu dana *idle* yang dimiliki pihak yang kelebihan dana tersebut dipinjamkan kepada pihak yang membutuhkan dana.
- c. Kredit dapat menciptakan alat pembayaran baru. Sebagai contoh pernyataan tersebut adalah kredit rekening koran yang diberikan oleh bank kepada usahawan. Pada dasarnya pada saat bank telah melakukan perjanjian kredit rekening koran, pada saat itu debitur sudah memiliki hak untuk menarik dana tersebut secara tunai dari rekening gironya.
- d. Kredit sebagai pengendali harga. Pemberian kredit yang sifatnya ekspansif akan memperbanyak jumlah uang yang beredar, dan akan mendorong kenaikan harga. Sebaliknya, pembatasan kredit akan berpengaruh pada penurunan harga.
- e. Kredit dapat mengaktifkan dan meningkatkan manfaat ekonomi. Apabila bank kredit produktif, yaitu kredit modal kerja atau investasi, maka pemberian kredit tersebut akan memiliki dampak pada kenaikan makroekonomi.

2.2.4 Manfaat Kredit

a. Manfaat Kredit Bagi Bank

1. Kredit yang diberikan kepada nasabah akan mendapat balas jasa berupa bunga.
2. Pendapatan bunga bank berpengaruh pada peningkatan profitabilitas bank.
3. Pemberian kredit pada nasabah secara sinergi akan memasarkan produk yang lain seperti produk dana dan jasa.
4. Kegiatan kredit dapat mendorong peningkatan kemampuan pegawai untuk lebih memahami secara rinci sector usaha nasabah. Dengan demikian para pegawai mendapat tambahan keterampilan.

b. Manfaat Kredit Bagi Debitur

1. Meningkatkan usaha nasabah. Kredit yang diberikan oleh bank memperluas volume usaha, misalnya kredit untuk membeli bahan baku, pengadaan peralatan.
2. Biaya kredit bank (provisi dan administrasi) pada umumnya murah.
3. Bank menawarkan berbagai jenis kredit sehingga debitur dapat memilih jenis kredit sesuai dengan tujuan penggunaannya.

4. Bank juga memberikan fasilitas lainnya kepada debitur, sehingga debitur dapat menikmati fasilitas yang ditawarkan oleh bank.
5. Jangka waktu kredit yang disesuaikan dengan kemampuan debitur dalam membayar kembali kredit yang telah diberikan, sehingga debitur dapat mengestimasi keuangannya dengan tepat.

c. Manfaat Kredit bagi Pemerintah

1. Kredit dapat digunakan sebagai alat untuk mendorong ekonomi.
2. Kredit bank sebagai pengendali moneter. Pada saat peredaran uang dimasyarakat cukup banyak maka kredit harus dikurangi, begitu juga sebaliknya.
3. Kredit bank dapat menciptakan lapangan kerja. Peningkatan lapangan kerja akan meningkatkan pendapatan masyarakat.
4. Secara tidak langsung kredit bank dapat meningkatkan pendapatan Negara melalui pajak. Pajak tersebut terjadi karena adanya pajak dari laba bank akibat dari kenaikan laba, pajak penghasilan dari debitur yang keuntungan usahanya meningkat akibat pemberian kredit. Dan yang terakhir, akibat dari meningkatnya konsumsi masyarakat.

d. Manfaat Kredit Bagi Masyarakat Luas

1. Mengurangi tingkat pengangguran. Kredit yang diberikan untuk perusahaan dapat meningkatkan volume produksi, yang tentu saja akan menambah jumlah pekerja.

2. Melibatkan masyarakat yang memiliki profesi tertentu, misalnya akuntan, notaris, *appraisal*, dan asuransi.
3. Penyimpanan dana akan mendapat bunga lebih tinggi dari bank apabila bank dapat meningkatkan keuntungannya.
4. Membantu kelancaran pembayaran dan konsumsi bagi masyarakat yang kesulitan dalam hal penyediaan dana.

2.2.5 Jenis Kredit

Menurut Taswan (2008:216) beragam jenis kegiatan usahanya mengakibatkan beragam pula kebutuhan akan jenis kreditnya. Dalam praktiknya, kredit yang ditawarkan kepada masyarakat terdiri dari beberapa jenis yang berbeda, begitupun dengan pemberian fasilitas kredit dari bank. Kredit di bank dikelompokkan kedalam jenis tertentu dilihat dari berbagai segi.

Secara umum jenis kredit yang diberikan oleh bank dapat dibagi kedalam berbagai kelompok sebagai berikut.

a. Dilihat dari tujuan penggunaan

Dilihat dari tujuan penggunaannya, kredit dibagi menjadi tiga yaitu kredit investasi, modal kerja, dan konsumtif. Perbedaan tujuan penggunaan ini juga akan berpengaruh pada cara angsuran.

1. Kredit Investasi

Kredit investasi merupakan kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur untuk mendanai pengadaan barang modal ataupun

aktiva tetap lainnya, yang mempunyai nilai ekonomis lebih dari satu tahun. Kredit investasi ini bernominal besar, maka biasanya jangka waktu kreditnya lebih dari satu tahun.

2. Kredit Modal Kerja

Kredit modal kerja merupakan kredit yang digunakan untuk modal kerja perusahaan dalam rangka pembiayaan aktiva lancar perusahaan yang biasanya habis dalam satu siklus produksi. Kredit modal kerja ini diberikan dalam jangka pendek, yaitu kurang dari satu tahun.

3. Kredit Konsumtif

Kredit konsumtif merupakan kredit yang diberikan dengan tujuan untuk memperlancar jalannya proses konsumsi, atau kredit yang digunakan untuk dikonsumsi secara pribadi. Kredit jenis ini tidak dapat digunakan untuk keperluan pribadi dan tidak digunakan untuk keperluan usaha.

b. Dilihat dari Jangka Waktunya

1. Kredit Jangka Pendek

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

2. Kredit Jangka Menengah

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

3. Kredit Jangka Panjang

Merupakan kredit yang masa pengembaliannya paling panjang. Kredit jangka panjang waktu pengembaliannya di atas tiga tahun atau lima tahun. biasanya kredit ini untuk investasi jangka panjang seperti perkebunan karet, kelapa sawit atau manufaktur dan untuk kredit konsumtif seperti kredit perumahan.

c. Dilihat dari Cara Penarikannya

1. Kredit Sekaligus

Kredit sekaligus atau disebut dengan *aflopend credit* yaitu kredit yang dicairkan sekaligus sesuai dengan plafon kredit yang disetujui. Kredit tersebut bisa dicairkan secara tunai, maupun nontunai yaitu pemindahbukuan.

2. Kredit Bertahap

Kredit yang pencairannya tidak sekaligus, akan tetapi dilakukan secara bertahap. Pencairan kredit disesuaikan dengan kebutuhan dana oleh debitur.

3. Kredit Rekening Koran

Kredit rekening Koran merupakan kredit yang penyediaan dananya dilakukan melalui pemindahbukuan ke dalam rekening

giro nasabah. Penarikan kredit ini dapat dilakukan sewaktu-waktu sesuai dengan kebutuhan. Jumlah yang ditarik juga bisa keseluruhan atau sebagian.

d. Dilihat Dari Segi Jaminan

1. Kredit Dengan Jaminan

Kredit dengan jaminan merupakan kredit yang diberikan dengan suatu jaminan. jaminan tersebut dapat berbentuk barang berwujud atau tidak berwujud atau jaminan orang. artinya setiap kredit yang dikeluarkan akan dilindungi minimal senilai jaminan atau untuk kredit tertentu jaminan harus melebihi jumlah kredit yang diajukan si calon debitur.

2. Kredit Tanpa Jaminan

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

2.3 Landasan Pemberian Kredit

Dalam pemberian kredit tentunya tidak bisa dilakukan secara serampangan. Harus ada prosedur dan aturan yang harus dipenuhi. Dalam praktinya sebelum pemberian kredit dilakukan analisis-analisis yang

digunakan sebagai penilaian kelayakan calon debitur atas kredit yang diterima.

2.3.1 Pengertian Analisis Kredit

Analisis kredit merupakan penelitian yang dilakukan oleh *account officer* terhadap kelayakan perusahaan, kelayakan nasabah, kebutuhan kredit, kemampuan menghasilkan laba; sumber pelunasan kredit serta jaminan yang tersedia untuk meng-*cover* permohonan kredit.

2.3.2 Tujuan Analisis Kredit

Hal yang menjadi tujuan utama dalam analisis kredit adalah untuk memperoleh keyakinan apakah nasabah layak untuk dibiayai, apakah nasabah mempunyai kemauan dan kemampuan untuk memenuhi kewajibannya secara baik dalam pembayaran kreditnya. Hal ini karena dalam pemberian kredit terdapat risiko kredit yang melekat, yaitu terganggunya pembayaran kredit ataupun risiko gagal bayar oleh nasabah yang akan menyebabkan kredit bermasalah atau *Not Performing Loan* (NPL).

2.3.3 Prinsip 6C's Analysis

Menurut Kasmir (2012 : 95) pemberian Kredit kepada nasabah harus memenuhi persyaratan yang dikenal dengan prinsip *5C's analysis*.

a. Character

Character atau yang kita kenal sebagai karakter adalah keadaan watak/sifat debitur, baik dalam kehidupan pribadi maupun dalam

lingkungan usaha. Kegunaan dari penilaian ini adalah untuk mengetahui sejauh mana itikad/kemauan debitur untuk memenuhi kewajibannya (*willingness to pay*) sesuai dengan perjanjian.

Alat untuk memperoleh gambaran tentang karakter dari calon nasabah dapat diperoleh melalui upaya :

1. Meneliti riwayat hidup
2. Meneliti reputasi calon nasabah
3. Melakukan *bank to bank information*
4. Mencari informasi di tempat kerja atau usaha debitur

b. *Capital*

Capital merupakan jumlah dana/modal sendiri yang dimiliki oleh calon debitur. Semakin besar modal sendiri dalam perusahaan tentu semakin tinggi kesungguhan calon debitur menjalankan usahanya.

c. *Capacity*

Capacity adalah kemampuan calon debitur dalam menjalankan usahanya guna memperoleh laba yang diharapkan. Penilaian ini berfungsi untuk mengetahui kemampuan calon debitur dalam mengembalikan utangnya.

d. *Collateral*

Collateral adalah barang yang diserahkan debitur sebagai agunan terhadap kredit. Penilaian terhadap agunan ini meliputi jenis jaminan, lokasi, bukti kepemilikan, dan status hukumnya.

e. *Condition of Economy*

Condition of Economy merupakan situasi politik, social, ekonomi, budaya yang memengaruhi usaha calon debitur dikemudian hari.

2.3.4 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 :

- a. Nilai kredit ditetapkan berdasarkan plafon kredit yang diterima oleh debitur sebagaimana tercantum dalam perjanjian kredit.
- b. 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:
 - a. 70% untuk luas bangunan di atas 70m²
 - b. 80% untuk luas bangunan dari 22m² sampai dengan 70m²
2. Fasilitas kredit atau pembiayaan kedua sebesar:
 - a. 60% untuk luas bangunan di atas 70m²
 - b. 70% untuk luas bangunan dari 22m² sampai dengan 70m²
3. Fasilitas kredit atau pembiayaan ketiga sebesar:
 - a. 50% untuk luas bangunan di atas 70m²
 - b. 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.

Namun kebijakan LTV tidak berlaku bagi semua kredit pemilikan rumah. Dalam pemberian kredit pemilikan rumah sederhana sehat, tidak terikat dengan aturan LTV. Pemberian kredit pemilikan rumah sederhana

sehat didukung dengan subsidi pemerintah melalui Kementerian Perumahan Rakyat diberikan dengan bekerja sama dengan bank-bank umum, diantaranya Bank BTN dengan produk KPR Sejahtera Tapak yang digunakan untuk pembelian rumah sederhana tapak.

2.4 Landasan Tentang Pembebanan Suku Bunga Kredit

Setiap pemberian kredit tentunya terdapat pengembalian dalam jangka waktu tertentu. Dalam hal pengembalian ini terdiri atas pokok dan bunga. Pembayaran pokok bunga biasanya dilakukan setiap periode bulanan tergantung pada perjanjian kreditnya.

2.4.1 Metode Perhitungan Bunga Kredit

Perhitungan bunga kredit yang digunakan bank akan menentukan besar kecilnya angsuran pokok dan bunga yang harus dibayar Debitur atas kredit yang diterima dari bank. Dalam perhitungannya dapat diketahui dengan dua cara (Jopie Jusuf,2008) :

a. Flat Rate

Perhitungan bunga didasarkan pada plafond kredit dan besarnya bunga yang dibebankan dialokasikan secara proporsional sesuai dengan jangka waktu kredit. Dengan cara ini, jumlah pembayaran pokok dan bunga kredit setiap bulan sama besarnya.

Rumus Perhitungan :

$$\text{Kewajiban pokok} = \frac{P}{n}$$

P = pokok pinjaman

n = jangka waktu

$$\text{Bunga pinjaman} = \frac{i \times P \times t}{n}$$

P = pokok pinjaman

n = jangka waktu dalam bulan

i = bunga

t = jangka waktu kredit dalam tahun

$$\text{Angsuran} = \text{Pokok} + \text{Bunga}$$

Contoh :

Seorang debitur mengajukan kredit ke Bank STIEP sebesar Rp12.000.000,00 dengan jangka waktu 6 bulan. Beban bunga yang dibebankan atas kredit tersebut sebesar 12% p.a. *flat rate*.

Tabel 2.1

TABEL ANGSURAN FLAT RATE

POKOK	ANGSURAN POKOK	ANGSURAN BUNGA	JUMLAH ANGSURAN
Rp12,000,000	Rp2,000,000	Rp120,000	Rp2,120,000
Rp10,000,000	Rp2,000,000	Rp120,000	Rp2,120,000
Rp8,000,000	Rp2,000,000	Rp120,000	Rp2,120,000
Rp6,000,000	Rp2,000,000	Rp120,000	Rp2,120,000
Rp4,000,000	Rp2,000,000	Rp120,000	Rp2,120,000
Rp2,000,000	Rp2,000,000	Rp120,000	Rp2,120,000
Jumlah	Rp12,000,000	Rp720,000	Rp12,720,000

(sumber : perhitungan)

b. Anuitas

Jumlah angsuran bulanan yang dibayar debitur tidak berubah selama jangka waktu kredit. Namun demikian komposisi besarnya angsuran pokok maupun angsuran bunga setiap bulannya akan berubah dimana angsuran bunga akan semakin mengecil sedangkan angsuran pokok akan semakin membesar.

Rumus perhitungan :

$$Angsuran = \frac{P \times i}{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}$$

P = pokok pinjaman

n = jangka waktu kredit (dalam bulan)

i = bunga

$$Bunga\ pinjaman = \frac{P \times i}{12}$$

P = pokok pinjaman

i = bunga

$$Pokok = Angsuran - bunga$$

Contoh :

Seorang debitur mengajukan kredit ke Bank STIEP sebesar Rp12.000.000,00 dengan jangka waktu 6 bulan. Beban bunga yang dibebankan atas kredit tersebut sebesar 12% p.a. anuitas.

Tabel 2.3

TABEL ANGSURAN ANUITAS

PLAFON	ANGSURAN POKOK	ANGSURAN BUNGA	JUMLAH ANGSURAN
Rp12,000,000	Rp1,950,580	Rp120,000	Rp2,070,580.40
Rp10,049,420	Rp1,970,086	Rp100,494	Rp2,070,580.40
Rp8,079,333	Rp1,989,787	Rp80,793	Rp2,070,580.40
Rp6,089,546	Rp2,009,685	Rp60,895	Rp2,070,580.40
Rp4,079,861	Rp2,029,782	Rp40,799	Rp2,070,580.40
Rp2,050,080	Rp2,050,080	Rp20,501	Rp2,070,580.40
Jumlah	Rp12,000,000	Rp423,482	Rp12,423,482

(sumber : perhitungan)

2.5 Landasan Tentang 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:

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

- c. Kredit pemilikan ruko (rumah toko) dan rukan (rumah kantor). Terdapat beberapa bank yang menggolongkan kredit ini ke dalam *commercial loan*, karena ruko berguna untuk usaha. Tetapi sebagian lainnya yang menggolongkan kredit ini ke dalam *consumer loan*.
- d. Kredit renovasi rumah untuk merenovasi rumah
- e. Kredit pembangunan rumah. Pada dasarnya kredit ini sama dengan *construction loan* di *commercial loan*. Pencairan dilakukan secara bertahap sesuai prestasi bangunan.