### **BAB II**

### LANDASAN TEORI

## 1.1 Landasan Teori Bank

## 1.1.1. Pengertian Bank

Mengenai arti bank bisa dipastikan semua orang sudah mengerti, baik yang pernah mengenyam pendidikan di sekolah ataupun yang tidak sekolahpun pasti tahu arti umum dari bank. Meskipun tidak semua orang mempunyai tabungan di bank, tapi kata bank sering dijumpai dalam kehidupan sehari hari, seperti iklan di TV yang sering menampilkan iklan bank, atau ketika bepergian kita melihat gedung bank.

Pengertian bank secara luas adalah tempat menyimpan uang atau menabung, dan juga tempat untuk meminjam uang. Asal dari kata bank adalah dari bahasa Italia yaitu *banca* yang berarti tempat penukaran uang. Berikut ini merupakan pengertian Bank menurut para ahli :

a. Menurut Undang-undang Negara Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tanggal 10 November 1998 tentang perbankan, yang dimaksud dengan 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.

b. Menurut Kuncoro dalam bukunya Manajemen Perbankan, Teori dan Aplikasi (2002: 68), definisi dari bank adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya adalah menghimpun dana dan menyalurkan kembali dana tersebut ke masyarakat dalam bentuk kredit serta memberikan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang.

Jadi ,secara umum pengertian bank adalah sebuah lembaga intermediasi keuangan yang umumnya didirikan dengan kewenangan untuk menerima simpanan uang, meminjamkan uang, dan menerbitkan promes atau yang dikenal sebagai Bank Note.

### 1.1.2. Fungsi dan Usaha Bank

### 1. Penciptaan uang

Uang yang diciptakan bank umum adalah uang giral, yaitu alat pembayaran lewat mekanisme pemindahbukuan (kliring). Kemampuan bank umum menciptakan uang giral menyebabkan possisi dan fungsinya dalam pelaksanaan kebijakan moneter.

### 2. Mendukung Kelancaran Mekanisme Pembayaran

Fungsi lain dari bank umum yang juga sangat penting adalah mendukung kelancaran mekanisme pembayaran. Hal ini dimungkinkan karena salah satu jasa yang ditawarkan bank umum adalah jasa-jasa yang berkaitan dengan mekanisme pembayaran. Beberapa jasa yang amat dikenal adalah kliring, transfer uang, penerimaan setoran-setoran, pemberian fasilitas pembayaran dengan tunai, kredit, fasilitas-fasilitas pembayaran yang mudah dan nyaman, seperti kartu plastik dan sistem pembayaran elektronik.

## 3. Penghimpunan Dana Simpanan Masyarakat

Dana yang paling banyak dihimpun oleh bank umum adalah dana simpanan. Di Indonesia dana simpanan terdiri atas giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, tabungan dan atau bentuk lainnya yang dapat dipersamakan dengan itu. Kemampuan bank umum menghimpun dana jauh lebih besar dibandingkan dengan lembaga-lembaga keuangan lainnya.

## 4. Mendukung Kelancaran Transaksi Internasional

Bank umum juga sangat dibutuhkan untuk memudahkan dan atau memperlancar transaksi internasional, baik transaksi barang/jasa maupun transaksi modal. Kesulitan-kesulitan transaksi antara dua pihak yang

berbeda negara selalu muncul karena perbedaan geografis, jarak, budaya dan sistem moneter masing-masing negara. Kehadiran memudahkan penyelesaian transaksi-transaksi tersebut. Dengan adanya bank umum yang beroperasi dalam skala internasional akan bank umum, kepentingan pihak-pihak yang melakukan transaksi transaksi internasional dapat ditangani dengan lebih mudah, cepat, dan murah.

#### 1.1.3. Jenis Bank

## 1. Dilihat dari bidang Usahanya

#### a. Bank Umum

Menurut Pasal 5 ayat (1) UUP sebagai salah satu jenis salah satu jenis usaha di dunia perbankan. Pengertian Bank Umum sendiri dijabarkan dalam pasal 1 angka 3 UUP yang mengemukakan, Bank Umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan/atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Sedangkan yang dimaksud dengan usaha perbankan secara konvensional adalah usaha perbankan memberi kredit kepada nasabah baik kepada orang pribadi maupun badan usaha. Adapun makna usaha perbankan berdasarkan prinsip syariah dijabarkan dalam Pasal 1 angka

UUP sebagai berikut: Prinsip Syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum islam antara bank kepada pihak lain untuk menyimpan dana dan/atau pembiayaan kegiatan usaha atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah, antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*), pembiayaan berdasarkan penyertaan modal (*musharakah*), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*), atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (*ijarah wa iqtina*).

## b. Bank Perkreditan Rakyat

Seperti halnya Bank Umum , terminologi Bank Perkreditan Rakyat dapat ditemui dalam Pasal 5 Ayat (1) UUP. Sedangkan pengertian Bank Perkreditan Rakyat dijabarkan dalam Pasal 1 angka 4 UUP sebagai berikut : Bank Perkredita n Rakyat adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Adapun bidang usaha Bank Perkreditan Rakyat dijabarkan dalam Pasal 13 UUP sebagai berikut :

- Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa deposito berjangka, tabungan, dan/atau bentuk lainnya yang dipersamakan itu
- b. Memberikan kredit
- c. Menyediakan pembiayaan dan penempatan dana berdasarkan prinsip syariah sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia
- d. Menempatkan dananya dalam bentuk Sertifikat Bank Indonesia (SBI) ,
   deposito berjangka, dan/atau tabungan pada bank lain.
  - Selanjutnya dalam pasal 14 UUP dikemukakan Bank Perkreditan Rakyat dilarang :
- Menerima simpanan berupa giro dan ikut serta dalam lalu lintas pembayaran.
- b. Melakukan kegiatan usaha dalam valuta asing
- c. Melakukan penyertaan modal
- d. Melakukan usaha peransuransian
- e. Melakukan usaha lain diluar kegiatan usaha sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 13 UUP
- Jadi disini tampak bidang usaha yang dapat dilakukan oleh BPR tidak seluas bidang usaha yang dapat dilakukan oleh Bank Umum.

### c. Bank Khusus

Dalam Pasal 5 Ayat (2) UUP dikemukakan, Bank Umum dapat mengkhususkan diri untuk melaksanakan kegiatan tertentu atau memberikan erhatian yang lebih besar kepada kegiatan tertentu. Selanjutnya dalam penjelasan pasal dikemukakan, yang dimaksud dengan "mengkhususkan diri untu melaksanakan kegiatan tertentu" adalah antara lain melaksanakan keiatan pembiayaan jangka panjang, pembiayaan untuk mengembangkan koperasi, pengembangan pengusaha golongan ekonomi lemah/pengusaha kecil, pengembangan ekspor nonmigas, dan pengembangan pembangunan perumahan.

Dari ketentuan diatas, tampak bahwa pembentuk undang-undang melihat kondisi masyarakat cukup majemuk baik dari segi pendidikan maupun latar belakang adat istiadat dirasakan perlu member ruang, jika ada keinginan untuk mendirikan bank yang bidang usahanya bersifat khusus. Sebutlah sekedar contoh, akhir-akhir ini muncul gagasan untuk mendirikan Bank Pertanian yang melayani khusus para petani ; Bank Guru yang mengkhususkan diri dalam melayani kepentingan guru dan Bank Tenaga Kerja Indonesia yang bertugas diluar negeri.

## 2. Dilihat Dari Segi Kepemilikannya

## a. Bank Milik Negara

Dilihat dari kepemilikannya, bank dapat dimiliki oleh Negara, dalam arti modal bank yang bersangkutan berasal dari pemerintah Pusat

maupun Pemerintah Daerah. Bank milik Negara sering juga digunakan istilah bank milik pemerintah. Sebelum diterbitkannya UUP tahun 1992, pengaturan tentang bank milik Negara diatur dalam undangundang tersendiri. setelah diterbitkannya UUP tahun 1992 semua bank milik Negara harus menyesuaiakan diri dengan undang-undang ini. Seiring dengan perkembangan ilmu dan teknologi yang juga membawa pengaruh dalam dunia usaha, dirasakan perlu untuk memperbaharui pengaturan tentang Badan Usaha Milik Negara yang selama bertahuntahun diatur dalam Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1969 diganti dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 Tentang Badan Usaha Milik Negara (UUBMN). Dalam Pasal 1 angka 1 UUBMN dijelaskan: dalam Undang-Undang ini, yang dimaksud dengan: Badan Usaha Milik Negara, yang selanjutnya disebut BUMN, adalah badan usaha yang seluruh atau sebagian besar modalnya di

Miliki oleh Negara melalui pernyataan secara langsung yang berasal dari kekayaan Negara yang dipisahkan.

Setelah diundangkannya UUUUBUMN tahun 2003, dalam undangundang ini hanya dikenal dua bentuk BUMN yakni pertama Peruahaan Umum (Perum) dan yang keua adalah Perusahaan Perseroan (Persero). Dilihat dari kedua bentuk ini , bagi Bank Milik Negara pilihannya Cuma satu yakni persero. Hal ini juga sejalan dengan bentuk hukum bank sebagaimana yang dijabarkan dalam Pasal 21 UUP tentang bentuk hukum bank. Adapun maksud dengan Perusahaan Perseroan dijabarkan dalam Pasal 1 angka 2 UUBUMN dikemukakan: Perusahaan perseroan yang selanjutnya disebut Persero adalah Badan Usaha Milik Negara yang bentuknya Perseroan terbatas yang modalnya terbagi, atas saham yang seluruh atau paling sedikitnya 51% sahamnya dimiliki oleh Negara Republik Indonesia yang tujuan utamanya adala mengejar keuntungan

### b. Bank Milik Swasta

Bank milik swasta dapat dibagi dalam 2 kategori yakni :

- a. Swasta Nasional, artinya modal bank yang bersangkutan dimiliki oleh
   Warga Negara Indonesia secara individual dan/atau badan hukum
   Indonesia
- b. Swasta Asing, artinya modal bank tersebut dimiliki oleh warga Negara asing dan/atau badan hukum asing. Dalam hal ini ada kemungkinan bank ini merupakan kantor cabang dari Negara asal bank yang bersangkutan.
- c. Disamping kedua jenis bank diatas, dalam dunia perbankan pun dikenal pula apa yang disebut dengan Bank Campuran. Yang dimaksud Bank Campuran adalah bank umum yang didirikan bersama oleh sati atau lebih Bank Umum yang berkedudukan di Indonesia dan/atau Badan Hukum Indonesia yang dimiliki sepenuhnya oleh

warga Negara Indonesia , dengan satu atau lebih bank yang berkedudukan diluar negeri

## 3. Dilihat Dari Segi Operasionalnya

Dilihat dari ruang lingkup operasional di bidang usahanya, bank dapat dibagi dalam 2 golongan yaitu :

- a. Bank Devisa, adalah bank yang memperoleh surat keputusan dari Bank
   Indonesia untuk melakukan transaksi perdagangan dengan menggunakan valuta asing
- b. Bank Non Devisa adalah bank yang tidak dapat melakukan transaksi pembayaran dengan menggunakan valuta asing.

Terkait dengan lalu lintas devisa, telah diatur dalam undang-undang tersendiri yakni Undang-undang Nomor 24 Tahun 1999 Tentang Lalu Lintas Devisa dan Sistem Nilai Tukar. Dalam Pasal 1 angka 2 dikemukakan : devisa adalah kewajiban financial yang digunakan dalam transaksi internasional. Pasal 1 angka 4 Sistem Nilai Tukar adalah system yang digunakan untuk pembentukan harga mata uang.

### 1.1.4. Landasan Bentuk Hukum Bank

- 1. Bentuk hukum suatu Bank Umum dapat berupa:
  - a. Perseroan Terbatas
  - b. Koperasi

- c. Perusahaan Daerah
- 2. Bentuk hukum suatu Bank Perkreditan Rakyat dapat berupa salah satu dari :
  - a. Perusahaan Daerah
  - b. Koperasi
  - c. Perseroan Terbatas
  - d. Bentuk lain yang ditetapkan dengan Peraturan Daerah
- 3. Bentuk hukum dari kantor perwakilan dan kantor cabang bank yang berkedudukan di luar negeri mengikuti kantor pusatnya

## 1.2. <u>Landasan Teori Tentang Kredit</u>

# 1.2.1. Pengertian Kredit

Kredit mempunyai pengertian yang bermacam-macam. Kredit yang berasal dari bahasa Yunani " *credere*" yang berarti kepercayaan. Kredit juga bisa diartikan dalam bahasa Latin "*creditum*" yang berarti kepercayaan dan kebenaran. Oleh karena itu dasar dari kredit adalah kepercayaan. Dalam artian pihak pemberi kredit mempercayai pihak penerima kredit. Jadi dengan kata lain, kredit merupakan bentuk interaksi berdasarkan kepercayaan. Berikut ini beberapa pengertian kredit menurut para ahli:

- Menurut Hasibuan, kredit adalah semua jenis pinjaman yang harus dibayar kembali bersama bunganya oleh peminjam sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.
- 2. Menurut Anwar, kredit adalah suatu pemberian prestasi oleh suatu pihak kepada pihak lain dan prestasi itu akan dikembalikan lagi pada jangka waktu tertentu pada masa yang akan datang yang disertai dengan kontraprestasi yang berupa uang.
- 3. Menurut Kasmir, kredit atau pembiayaan dapat berupa uang atau tagihan yang nilainya diukur dengan uang.

Dalam praktek sehari – hari pinjaman kredit dinyatakan dalam bentuk perjanjian tertulis baik dibawah tangan maupun secara materiil. Dan sebagai jaminan pengaman, pihak peminjam akan memenuhi kewajiban dan menyerahkan jaminan baik bersifat kebendaan. Sebenarnya sasaran kredit pokok dalam penyediaan pinjaman tersebut bersifat penyediaan suatu modal sebagai alat untuk melaksanakan kegiatan usahanya sehingga kredit (dana bank) yang diberikan tersebut tidak lebih dari pokok produksi semata.

#### 1.2.2. Unsur-unsur Kredit

Berikut ini merupakan unsur-unsur yang terdapat dalam kredit:

1. Kepercayaan

Keyakinan pihak bank selaku pemberi kredit terhadap prestasi yang diberikan kepada nasabah debitur untuk melunasi cicilan sesuai jangka waktu yang telah ditentukan.

## 2. Jangka Waktu

Adanya jangka waktu yang telah disepakati bersama mengenai pemberian kredit oleh pihak bank dan pelunasan kredit oleh pihak nasabah debitur.

### 3. Prestasi

Prestasi boleh dikatakan sebagai objek berupa bunga atau imbalan yang telah disepakati bank dan nasabah debitur.

### 4. Risiko

Untuk menghindari risiko buruk dalam perjanjian kredit, diadakan pengikatan angunan atau jaminan yang dibebankan pada pihak nasabah debitur atau peminjam.

## 1.2.3. Tujuan dan Fungsi Kredit

Berikut ini merupakan beberapa tujuan kredit :

 Bank selaku pemberi kredit mendapatkan keuntungan berupa bunga, biaya administrasi, imbalan, provisi, dan biaya-biaya lain yang dibebankan pada nasabah debitur atau peminjam.

- Usaha nasabah debitur atau peminjam akan meningkat. Dengan pemberian kredit investasi maupun kredit modal, peminjam diharapkan dapat meningkatkan usahanya.
- Banyaknya kredit yang disalurkan bank mampu meningkatkan pelaksanaan pembangunan di sektor ekonomi. Dengan demikian, pemberian kredit dapat membantu tugas pemerintah.

## Berikut ini merupakan beberapa fungsi dari kredit :

- a. Kredit sebagai alat stabilitas ekonomi yaitu dalam menghadapi keadaan perekonomian yang kurang sehat, maka kredit dapat sebagai alat stabilitas ekonomi misalnya dalam usaha pengendalian inflasi, peningkatan ekspor serta pemenuhan kebutuhan pokok rakyat.
- b. Kredit sebagai jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional.Bantuan kredit digunakan para usahawan untuk memperbesar volume usaha produksinya. Peningkatan usaha nantinya diharapkan akan meningkatkan profit. Bila keuntungan secara kumulatif dikembangkan lagi dalam arti kata dikembalikan ke dalam struktur permodalan, maka peningkatan akan berlangsung terus menerus dan akibatnya pendapatan terus meningkat

c. Meningkatkan daya guna uang, meningkatkan jumlah uang serta lalu lintas uang, meningkatkan nilai atau daya guna barang, meningkatkan peredaran atau penyebaran barang. Sebagai alat penunjang stabilitas perekonomian. Meningkatkan dan mengaktifkan kegunaan atau potensi ekonomi yang ada. Sebagai salah satu jembatan peningkatan pemerataan pendapatan nasional. Sebagai salah satu alat untuk menjalin hubungan internasional.

# 1.2.4. Jenis – jenis Kredit

Ada beberapa jenis kredit yang dikemukakan oleh Kasmir dalam bukunya Manajemen Perbankan (2010:76), diantaranya :

## Dilihat dari segi kegunaan

### 1. Kredit Investasi

Kredit investasi merupakan kredit jangka panjang yang biasanya digunakan untuk keperluan perluasan usaha atau membangun proyek/pabrik baru.

## 2. Kredit Modal Kerja

Kredit modal kerja merupakan kredit yang digunakan untuk keperluan meningkatkan produksi dalam operasionalnya.

## Dilihat dari segi tujuan

### 1. Kredit Produktif

Kredit yang digunakan untuk peningkatan usaha atau produksi investasi. Kredit ini diberikan untuk menghasilkan barang dan jasa. Sebagai contohnya kredit untuk membangun pabrik yang nantinya akan menghasilkan produk pertanian, kredit pertambangan menghasilkan bahan tambang atau kredit industry akan menghasilkan barang industry.

### 2. Kredit Konsumtif

Fasilitas kredit yang diberikan oleh bank kepada perorangan untuk keperluan konsumtif dengan agunan berupa rumah tinggal / apartemen / ruko / rukan yang dimiliki. Yang bertujuan membantu memenuhi kebutuhan masyarakat umum atau pegawai instansi/perusahaan untuk tujuan konsumtif seperti pembelian mobil atau kebutuhan lainnya

## 3. Kredit Perdagangan

Merupakan kredit yang diberikan kepada pedagang dan digunakan untuk membeli aktivitas perdagangannya seperti untuk membeli

barang dagangan yang pembayarannya diharapkan dari hasil penjualan barang dagangan tersebut. Kredit ini sering diberikan kepada supplier atau agen-agen perdagangan yang akan membeli barang dalam jumlah yang besar.

## Dilihat dari Segi Waktu

# 1. Kredit Jangka Pendek

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

## 2. Kredit Jangka Menengah

Jangka waktu kreditnya bekisar antara 1 tahun sampai dengan 3 tahun dan biasanya kredit ini digunakan untuk melakukan investasi. Sebagai contoh kredit untuk pertanian seperti jeruk atau peternakan sapi.

## 3. Kredit Jangka Panjang

Merupakan kredit yang masa pengembaliannya paling panjang. Kredit jangka panjang waktu pengembaliannya bekisar diatas 3 atau 5 tahun. Biasanya kredit ini untuk investasi jangka panjang seperti perkebunan karet, kelapa sawit atau manufaktur.

## Dilihat dari Segi Jaminan

## 1. Kredit dengan Jaminan

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

## 2. Kredit Tanpa Jaminan

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

#### 2.2.5. Analisis Kredit

Dalam proses pemberian kredit, biasanya pihak bank memiliki table yang berisikan data besarnya angsuran perbulan yang harus dibayar oleh debitur , jangka waktu kredit, prosentase bunga kredit dan data lainnya, sehingga analis kredit dan nasabah tinggal melihat kemampuan untuk melunasinya berdasarkan tabel yang telah tersedia. Yang perlu diperhatikan bagi analis bank adalah sebagai berikut :

- 1. Pastikan keaslian dari berkas-berkas permohonan calon debitur
- Pastikan kebenaran dari besarnya penghasilan calon debitur dengan cara melakukan pengecekan atau konfirmasi kepada instansi tempat bekerja bagi karyawan, dan menandatangani tempat usaha bagi wiraswasta

Analisis permohonan kredit terkait dengan calon debitur, langkah yang dilakukan bank sampai dengan menganalisis permohonan kredit.

### 1. Permohonan Kredit

Tahap pertama dalam pemberian kredit adalah pengajuan permohonan kredit oleh calon debitur.Permohonan ini bisa diajukan secara tertulis tetapi dalam prakteknya lebih banyak dilakukan secara lisan.

## 2. Pengumpulan data dan pengamatan jaminan.

Apabila permohonan kredit dinilai layak, maka pihak bank akan melakukan pengumpulan data lapangan baik menyangkut data pribadi maupun reputasi dan hal-hal lain yang berkaitan dengan bisnis calon debitur.

### 3. Analisis Kredit

Tahap yang paling menentukan dalam analisis dan pengambilan keputusan pemberian kredit adalah. penentuan layak atau tidak permohonan kredit calon debitur.Pihak bank dituntut obyektif dan konsisten atas hasil analisis dengan berpegang pada prinsip kelayakan kredit.

Prinsip analisis kredit dalam dunia perbankan dikenal dengan konsep 5C, yaitu:

### 1. *Character* (watak)

Karakter pemohon kredit dapat diperoleh dengan cara mengumpulkan informasi dari referensi dan bank-bank lain tentang perilaku nasabah meliputi kejujuran,pergaulan dan ketaatan memenuhi pembayaran angsuran kredit yang diajukannnya

## 2. *Capacity* (Kemampuan)

Kemampuan calon debitur perlu dianalisis apakah ia mampu memimpin perusahaan dengan baik dan benar. Kalau ia mampu meminpin perusahaan, ia akan dapat membayar pinjaman sesuai dengan perjanjian dan perusahaannya tetap berdiri.

## 3. *Capital* (Modal)

Modal dari calon debitur harus dianalisis mengenai besar dan struktur modalnya yang terlihat dari neraca lajur perusahaan calon debitur.

## 4. Condition (Kondisi)

Analisis terhadap aspek ini meliputi analisis terhadap variabel makro yang melingkupi perusahaan baik variabel regiona1, nasional maupun internasional. Variabel yang diperhatikan terutama adalah variabel ekonomi.

## 5. Collateral (Jaminan)

Penilaian ini meliputi penilaian terhadap jaminan yang diberikan sebagai pengaman kredit yang diberikan bank. Penilaian tersebut meliputi kecenderungan nilai jaminan dimasa depan dan tingkat kemudahan mengkonversikannya menjadi uang tunai (Marketability). Selain konsep atau prinsip 5C tersebut diatas, dalam prakteknya bank juga seringkali menerapkan dasar penilaian lain yang sering disebut dengan prinsip 5P yaitu:

### 1. Personality

Bank mencari data tentang kepribadian calon debitur seperti riwayat hidupnya, hobi, keadaan keluarga, sosial standing, serta

hal-hal lain yang erat hubungannya dengan kepribadian sipeminjam.

## 2. Purpose

Bank mencari data tentang tujuan atau keperluan penggunaan kredit.

## 3. Prospect

Bank mencari data tentang harapan masa depan dari bidang usaha atau kegiatan usaha si peminjam.

## 4. Payment

Bank mencari data tentang bagaimana perkiraan pembayaran kembali pinjaman yang akan diberikan.

### 5. Party

Party (golongan) dari calon-calon peminjam bank perlu menggolongkan calon debiturnya menjadi beberapa golongan menurut caracter, capacity dan capital. Penggolongan ini akan memberi arah analisis bank bagaimana ia harus bersikap. Selain konsep atau prinsip 5C dan 5P bank juga menerapkan dasar penilaian lain yang sering disebut dengan prinsip 3R yaitu:

#### 1. Return

Yaitu penilaian atas hasil yang akan dicapai oleh perusahaan calon peminjam setelah mendapatkan

kredit, apakah hasil tersebut cukup untuk menutup hasil pinjaman sekaligus yang memungkinkan pula usahanya untuk berkembang terus

## 2. Repayment

Sebagai kelanjutan dari return diatas, yang kemudian diperhitungkan kemampuan, jadwal serta jangka waktu pengembalian kembali kredit.

## 3. Risk Bearing Activity

Yaitu sejauh mana ketahanan suatu perusahaan calon peminjam untuk menanggung resiko kegagalan andaikata terjadi suatu hal dikemudian hari yang tidak diinginkan..

## 2.2.6. Pihak yang terkait dalam Kredit

Sehubungan dengan transaksi kredit, beberapa pihak utama yang umumnya terlibat adalah *supplier* atau penyedia produk / barang sebagai objek yang akan dikredit, kreditur atau lembaga keuangan (bank / non bank) sebagai penyedia / pemilik dana, dan pembeli yang membutuhkan produk / barang atau yang kemudian disebut sebagai debitur.Selain itu ada beberapa pihak yang terlibat sebagai akibat dari adanya transaksi kredit, antara lain notaris yang dalam hal ini dibutuhkan dalam rangka legalisasi proses

perikatan perjanjian di antara 3 pihak utama di atas, dan perusahaan asuransi yang dalam hal ini menyediakan produk asuransi kerugian yang dibutuhkan untuk melindungi objek kredit dari resiko kerusakan atau kehilangan yang biasanya dipersyaratkan oleh pihak kreditur untuk melindungi piutang (untuk kebaikan semua pihak) selama masa kredit.

Keseluruhan pihak-pihak terkait transaksi kredit tersebut di atas tentu saja harus merupakan pihak-pihak yang legal dan patut secara hukum untuk dapat melakukan transaksi kredit di wilayah hukum negara Republik Indonesia.

### 2.2.7. Jaminan Kredit

Jaminan diperlukan ketika mengajukan kredit untuk mengurangi risiko kegagalan peminjam membayar kewajibannya kepada bank. Jaminan ini sangat penting, karena jika bank menganggap aset yang Anda ajukan bernilai rendah, maka bank bisa menolak pengajuan kredit Anda.

## Jenis-jenis Jaminan Kredit

Berikut adalah jenis-jenis jaminan kredit dilihat dari beberapa sudut pandang, yaitu:

## Jaminan dilihat dari obyek yang dibiayai:

- Jaminan pokok, yaitu barang atau obyek yang dibiayai oleh kredit. Misalnya Anda mengajukan KPR, maka jaminan pokoknya adalah rumah yang Anda beli dengan KPR itu.
- Jaminan Tambahan, adalah aset yang dijadikan jaminan untuk menambah jaminan pokok. Biasanya jaminan tambahan ini dikarenakan bank menganggap jaminan pokok Anda bernilai rendah. Jaminan tambahan yang bernilai tinggi misanya adalah tanah dan bangunan yang memiliki sertifikat HM/HGU/HGB dan IMB.

## Dilihat dari wujud barang:

- Jaminan berwujud, yaitu aset yang dapat dilihat dan disentuh. Misalnya rumah, mesin produksi, dan kendaraan.
- Jaminan tak berwujud, yaitu jaminan yang bentuk berupa komitmen atau janji, namun tetao didokumentasikan ke dalam tulisan. Misalnya garansi perorangan dan garansi perusahaan.

## Dilihat dari pergerakannya:

 Barang bergerak, yaitu dapat berpindah tempat dan ikat secara notarial dengan penyerahan jaminan dan kuasa untuk menjual . Misalnya persediaan barang dagangan, mesin pabrik, kendaraan bermotor. 2. Barang tidak bergerak, yaitu barang tidak dapat dipindahkan ke tempat lain dan di ikat secara notarial dengan SKMH apabila fasilitas kreditnya dibawah Rp. 50 juta, namun apabila fasilitas kredit lebih dari Rp 50 juta maka akan diikat dengan hipotik efektif. Contohnya tanah dan bangunan.

## Dilihat dari pengawasan barang:

- Barang mudah dikontrol, yaitu jaminan yang mudah diawasi karena tidak dapat bergerak, misalnya tanah dan bangunan.
- 2. Barang tidak mudah dikontrol, adalah barang jaminan yang sulit diawasi karena pergerakannya cepat. Seperti, persediaan barang dan piutang.

#### 2.2.8. Manfaat Kredit

## 1. Bagi Debitur

- a. Meningkatkan usahanya dengan pengadaan berbagai faktor produksi.
- b. Kredit bank relatif mudah diperoleh bila usaha debitur layak dibiayai.
- c. Dengan jumlah yang banyak, memudahkan calon debitur memilih bank yang cocok dengan usahanya.
- d. Bermacam-macam jenis kredit dapat disesuaikan calon debitur.
- e. Rahasia keuangan debitur terlindungi.

## 2. Bagi Bank

a. Bank memperoleh pendapatan dari bunga yang diterima dari debitur.

- b. Dengan adanya bunga kredit diharapkan rentabilitas bank akan membaik dan perolehan laba meningkat.
- c. Dengan pemberian kredit akan membantu dalam memasarkan produk atau jasa perbankan lainnya.
- d. Pemberian kredit untuk merebut pangsa pasar dalam industri perbankan.
- e. Pemberian kredit untuk mempertahankan dan menggembangkan usaha bank.

## 3. Bagi Pemerintah

- a. Alat untuk memacu pertumbuhan ekonomi secara umum.
- b. Alat untuk megendalikan kegiatan moneter.
- c. Alat untuk menciptakan lapangan usaha.
- d. Meningkatkan pendapatan negara.
- e. Menciptakan dan memperluas pasar.

## 4. Bagi Masyarakat

- a. Mendoorong pertumbuhan dan perluasan ekonomi.
- b. Mengirangi tingkat pengangguran.
- c. Meningkatkan pendapatan masyarakat.
- d. Memberikan rasa aman bagi masyarakat yang menyimpan uangnya di bank.

## 2.2.9. Ketentuan Penyediaan Kredit Konsumtif

- 1. Limit kredit dari Rp. 25 juta sampai dengan Rp. 1 milyar
- 2. Plafond kredit sampai dengan maksimum 70% dari nilai agunan sesuai perhitungan bank
- 3. Jangka waktu maksimal 10 tahun
- Suku bunga berdasarkan ketentuan bank, atau 1-2% diatas base lending rate (BLR) dengan perhitungan angsuran pokok dan bunga dihitung berdasarkan flat
- Pembayaran angsuran pokok dan bunga paling lambat tanggal 5 atau 7
   bulan berjalan dan keterlambatan penyetoran dikenakan denda
- 6. Jumlah angusuran perbulan sampai dengan maksimum 40% dari penghasilan perbulan
- WNI , umur minimal 20 tahun dan maksimal pada saat kredit berakhir
   tahun untuk pegawai dan maksimal 60 tahun untuk professional atau wiraswasta
- 8. Memiliki pekerjaan atau penghasilan tetap :

- a. Pegawai : status pegawai tetap,masa kerja minimal 2 tahun ,
   penghasilan minimum Rp. 2.000.000
- b. Professional/ wiraswasta : memiliki penghasilan yang dapat
   diverifikasi, telah berpengalaman dalam bidang usahanya minimal 2
   tahun
- Seluruh biaya yang timbul menjadi beban debitur, seperti : biaya penilaian agunan, biaya administrasi, biaya notaries, biaya premi asuransi
- 10. Provisi dikenanakan sekali pada saat pencairan kredit

### 2.2.10. Peraturan Bank Indonesia

Kebijakan dalam rangka meningkatkan kehati-hatian Bank dalam memberikan kredit. Kredit konsumsi beragun seperti *property* dan kredit atau pembiayaan lainnya. Serta kebijakan untuk memperkuat ketahanan sektok keuangan dilakukan melalui penetapan *loan to value* (LTV) atau *financing to value* (FTV) untuk kreedit atau pembiayaan property dan kredit atau pembiayaan konsumsi yang beraguna properti. *Rasio loan to value* atau financing to value adalah rasio antara nilai kredit atau pembiayaan yang dapat diberikan oleh bank terhadap nilai agunan berupa *property* 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 :
  - 1. Nilai kredit ditetapkan berdasarkan plafon kredit yang diterima oleh debitur sebagaimana tercantum dalam perjanjian kredit
  - 2. Nilai agunan ditetapkan berdasarkan nilai taksiran bank terhadap *property* yang menjadi agunan. Bank dalam melakukan traksiran dapat menggunakan penilai intern bank atau nilai independent dengan berpedoman pada ketentuan Bank Indonesia penilaian kualitas asset 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 dai 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 22 m2 sampai dengan 70 m2

### 2.3. Landasan Perjanjian Kredit Perbankan

## 2.3.1. Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit merupakan perjanjian konsensuil antara Debitur dengan Kreditur (dalam hal ini Bank) yang melahirkan hubungan hutang piutang, dimana Debitur berkewajiban membayar kembali pinjaman yang diberikan

oleh Kreditur, dengan berdasarkan syarat dan kondisi yang telah disepakati oleh para pihak.

Dalam Buku III KUH Perdata tidak terdapat ketentuan yang khusus mengatur perihal Perjanjian Kredit. Namun dengan berdasarkan asas kebebasan berkontrak, para pihak bebas untuk menentukan isi dari perjanjian kredit sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, kesusilaan, dan kepatutan. Dengan disepakati dan ditandatanganinya perjanjian kredit tersebut oleh para pihak, maka sejak detik itu perjanjian lahir dan mengikat para pihak yang membuatnya sebagai undang-undang.

# 2.3.2. Bentuk Perjanjian Kredit

Sebagaimana yang tertuang dalam interaksi Presidium Nomor 15/IN/10/66 tentang Pedoman Kebijakan di Bidang Perkreditan tanggal 3 Oktober 1966 junto Surat Edaran Bank Negara Indonesia Unit 1 Nomor 2/539/UPK/Pemb. Tanggal 20 Oktober 1966 dan instruksi Presidium Kabinet Nomor 10/EK/2/1967 tanggal 6 Februari 1967, yang menyatakan bahwa Bank dilarang melakukan pemberian kredit dalam berbagai bentuk tanpa adanya Perjanjian kredit yang jelas antara bank dan nasabah atau bank sentral dengan bank-bank lainnya. Dari sini jelaslah bahwa dalam memberikan kredit dalam berbagai bentuk wajib dibuatkan perjanjian atau akad kredit lainnya. Dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 27/162/KEP/DIR dan Surat

Edaran Bank Indonesia Nomor 27/7/UPPB masing-masing tanggal 31 Maret 1995 tentang kewajiban penyusunan dan pelaksanaan kebijakan Prekreditan Bank bagi Bank Umum yang menyatakan bahwa setiap kredit yang disetujui dan disepakati pemohon kredit dituangkan dalam perjanjian kredit atau akad kredit secara tertulis.

Dengan demikian Perjanjian Kredit wajib dituangkan dalam perjanjian Kredit Tertulis, baik dengan akta dibawah tangan maupun akta notariil. Perjanjian Kredit dalam Perbankan merupakan perjanjian baku dimana isi atau klausa-klausa Perjanjian Kredit tersebut telah dibakukan dan dituangkan dalam bentuk formulir (blanko), tetapi tidak terikat dalam suatu bentuk tertentu.

## 2.3.3. Isi Perjanjian Kredit Perbankan

Berdasarkan pasal 1339 dan pasal 1347 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dapat disimpulkan elemen dari perjanjian adalah :

## 1. Isi Perjanjian itu sendiri

Artinya adalah apa yang dinyatakan secara tegas oleh kedua belah pihak mengenai hak dan kewajiban mereka di dalam perjanjian tersebut.

### 2. Kepatutan

Kepatutan yang dimaksudkan adalah berdasarkan pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata , yang bersama-sama dengan kebiasaan dan Undang-uandang harus diperhatikan pihak-pihak melaksanakan perjanjian. Sudah tentu Undang-undang yang dimaksud oleh ketentuan ini adalah Undang-undang pelengkap karena Undang-undang yang bersifat memaksa tidak disimpangi para pihak.

#### 3. Kebiasaan.

Kebiasaan yang diatur dalam Pasal 1339 kitab undang-undang hukum perdata adalah kebiasaan pada umumnnya dan kebiasaan yang diatur oleh pasal 1347 kitab undang-undang hukum perdata adalah kebiasaan setempat (khusus) atau kebiasaan yang lazim berlaku dalam golongan tertentu

## 4. Undang-undang

Agar suatu perjanjian kredit diakui secara yuridis, harusnya sesuai dengan syarat-syarat sahnya perjanjian atau persetujuan yang diatur dalam pasal 1320.

Kitab undang-undang hukum perdata yang meliputi empat syarat:

## a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri

Kedua subjek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang diadakan itu, sepakat mengandung arti apa yang di kehendaki pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain

## b. Kecapakan untuk membuat suatu perikatan

Cakap artinya orang-orang yang membuat perjanjian harus cakap menurut hukum yaitu dewasa/akil balik, sehat jasmani maupun rohani sehingga dapat membuat perjanjian. Sedangkan yang tidak dianggap cakap menurut hukum yaitu ditentukan dalam pasal 1330 KUH Perdata yaitu orang yang belum dewasa dan orang yang ditaruh dibawah pengampuan.

### c. Suatu hal tertentu

Suatu hal atau objek tertentu artinya dalam membuat perjanjian apa yang diperjanjikan harus jelas sehingga hak dan kewajiban para pihak bisa ditetapkan.

## d. Suatu sebab hal

Suatu perjanjian adalah sah apabila tidak bertentangan dengan undangundang , kesusilaan dan ketertiban umum. Para pihak yang terikat dalam perjanjian wajib pula memperhatikan asas-asas perjanjian :

#### a. Asas Konsensualitas

Perjanjian terjadi ketika ada sepakat, hal ini dapat dilihat dari syarat-syarat sahnya suatu perjanjian (Pasal 1320 ayat 1 KUH Perdata).

#### b. Asas Kebebasan Berkontrak

Setiap orang berhak untuk membuat perjanjian apa saja asal tidak betentangan dengan kesusilaan, ketertiban umum dan undang-undang (Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata)

### c. Asas Pacta Sunservanda

Perjanjian dibuat secara sah berlakunya sebagai undangundang bagi mereka yang membuatnya (Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata) asas itikad baik dibedakan dalam pengertian subyektif dan obyektif. Pengertian subyektif adalah kejujuran dari pihak terkait dalam melaksanakan perjanjian, sedangkan pengertian obyektif bahwa perjanjian tidak boleh bertentangan dengan norma-norma yang berlaku dalam masyarakat (Pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata)

Susunan sebuah perjanjian kredit bank pada umumnya meliputi :

## a. Judul

Judul berfungsi sebagai nama dari perjanjian yang dibuat.

## b. Komparisi

Komparisi berisikan identitas, dasar hukum, dan kedudukan subjek hukum Perjanjian Kredit Bank.

### c. Subtantif

Sebuah perjanjian kredit berisikan klausula-klausula yang merupakan ketentuan dan syarat-syarat pemberian kredit, minimal harus memuat maksimum kredit, bunga dan denda, jangka waktu kredit, cara pembayaran kembali kredit, agunan kredit, opeinsbaar clause dan pilihan hukum

## 2.3.4. Hapusnya Perjanjian Kredit Perbankan

Pasal 1381 kitab undang-undang hukum perdata mengatur cara hapusnya perikatan dapat berlakukan pula pada perjanjian kredit bank. Umumnya perjanjian kredit bank berakhir karena :

#### a. Pelunasan

Pembayaran (lunas) ini merupakan pemenuhan prestasi dari debitur baik pembayaran utang pokok bunga,denda, maupun biaya lainnya yang wajib dibayar lunas oleh debitur

# b. Subrograsi

Pasal 1382 kitab undang-undang hukum perdata menyebutkan kemungkinan pembayaran (pelunasan) utang dilakukan oleh pihak ketiga kepada pihak berpiutang , sehingga terjadi penggantian kedudukan atau hak-hak kreditor pihak ketiga.

## c. Pembaruan Hutang

Pembaruan utang terjadi dengan jalan mengganti utang baru, debitur lama dengan debitur baru dan kreditur lama dengan kreditur baru.

## d. Perjumpaan Hutang

Kempensasi adalah perjumpaan dua hutang yang berupa benda-benda yang ditentukanmenurut jenis yang dipunyai 2 orang atau pihak secara timbale balik, dimana masing-masing pihak berkeudukan bank sebagai kreditur maupun debitur terhadap orang lain, sampai jumlah terkecil yang ada diantara kedua utang tersebut

## 2.4.Landasan Bunga Kredit

## 2.4.1. Metode Perhitungan Bunga Kredit

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

### a. Flat Rate

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

Total Bunga =  $Pl \times i \times n$ Bunga per bln =  $Pl \times \frac{i}{12}$  Pl = Plafond kredit i = suku bunga per tahun n = jangka waktu kredit (tahun)

# b. Efektif (Sliding Rate)

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

Bunga per bln = 
$$SA \times 1/12$$
 $SA$  = saldo akhir periode
 $i$  = suku bunga per tahun

#### e. Anutitas

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

Angs. Bulanan = 
$$Pl \times \sqrt[j]{12} \times \frac{1}{1 + \sqrt[j]{12}}$$
 $Pl = \text{plafond kredit}$ 
 $i = \text{suku bunga per tahun}$ 
 $m = \text{jumlah periode pembayaran}$ 

Sistem angsuran ini dapat dibagi menjadi dua jenis, yaitu:

### 1. In Arrear

Angsuran pertama dari kredit dilakukan satu bulan setelah pencairan kredit dilakukan.

Rumus untuk menghitung angsuran dengan system in arrear

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

## Keterangan:

Angsuran = angsuran (cicilan) per bulan

Pokok = pokokawalkredit

Rate = sukubungaefektif per bulan (dalam %)

n = jumlahbulanangsuran (cicilan)

### 2. In Advance

Angsuran pertama dari kredit langsung dilakukan pada saat kredit dicairkan atau dengan kata lain, angsuran dilakukan di muka.

Rumus untuk menghitung angsuran dengan system in advance

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

# Keterangan:

Angsuran = angsuran (cicilan) per bulan

Pokok = pokokawalkredit

Rate = sukubungaefektif per bulan (dalam %)

n = jumlahbulanangsuran (cicilan)

Rumus untuk menghitung konversi bunga efektif ke bunga flat adalah sebagai berikut:

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

# 2.4.2. Contoh Perhitungan Bunga Kredit

## a. Flat Rate

Contoh: Bank A memberikan kredit sebesar Rp. 6.000.000 selama 6 bulan kepada debitur C dengan tingkat bunga 12% pertahun flat rate

**Tabel 2.4.2.1 Angsuran Debitur C Flat Rate** 

Bulan	Saldo	Angsuran	Angsuran	Jumlah
		Pokok	Bunga	Angsuran
1	Rp.6.000.000	Rp.1.000.000	Rp.60.000	Rp.1.060.000
2	Rp.5.000.000	Rp.1.000.000	Rp.60.000	Rp.1.060.000
3	Rp.4.000.000	Rp.1.000.000	Rp.60.000	Rp.1.060.000
4	Rp.3.000.000	Rp.1.000.000	Rp.60.000	Rp.1.060.000
5	Rp.2.000.000	Rp.1.000.000	Rp.60.000	Rp.1.060.000
6	Rp.1.000.000	Rp.1.000.000	Rp.60.000	Rp.1.060.000
	Jumlah	Rp.6.000.000	Rp.360.000	Rp.6.360.000

# b. Efektif (Sliding Rate)

Contoh: bank A memberikan kredit sebesar Rp.6.000.000 selama 6 bulan kepada debitur C dengan tingkat bunga 12% pertahun sliding rate.

**Tabel 2.4.2.2 Angsuran Debitur C** *Sliding Rate* 

Bulan	Saldo	Angsuran	Angsuran	Jumlah
		Pokok	Bunga	Angsuran
1	Rp.6.000.000	Rp.1.000.000	Rp.62.000	Rp.1.062.000
2	Rp.5.000.000	Rp.1.000.000	Rp.46.667	Rp.1.046.667
3	Rp.4.000.000	Rp.1.000.000	Rp.41.333	Rp.1.041.333
4	Rp.3.000.000	Rp.1.000.000	Rp.30.000	Rp.1.030.000
5	Rp.2.000.000	Rp.1.000.000	Rp.20.667	Rp.1.020.667
6	Rp.1.000.000	Rp.1.000.000	Rp.10.000	Rp.1.010.000
	Jumlah	Rp.6.000.000	Rp.210.000	Rp.6.210.000

### c. Anuitas

Contoh: Bank A memberikan kredit sebesar Rp.6.000.000 selama 6 bulan kepada debitur C dengan tingkat bunga 12% per tahun anuitas. Jumlah angsuran yang harus dibayar debitur C setiap bulannya adalah

**Tabel 2.4.2.3 Angsuran Debitur C Anuitas** 

Bulan	Saldo	Angsuran	Angsuran	Jumlah
		Pokok	Bunga	Angsuran
1	Rp.6.000.000	Rp.975.290	Rp.60.000	Rp.1.035.290
2	Rp.5.024.710	Rp.985.043	Rp.50.247	Rp.1.035.290
3	Rp.4.039.667	Rp.994.893	Rp.40.397	Rp.1.035.290
4	Rp.3.044.774	Rp.1.004.842	Rp.30.448	Rp.1.035.290
5	Rp.2.039.932	Rp.1.014.891	Rp.20.399	Rp.1.035.290
6	Rp.1.025.041	Rp.1.025.040	Rp.10.250	Rp.1.035.290
	Jumlah	Rp.6.000.000	Rp.211.740	Rp.6.211.740

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

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

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

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

Angsuran = 
$$\frac{Rp\ 200.000}{1-0.6217}$$

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

Angsuran = Rp 528.681

Dengan demikian, maka angsuran tiap bulan Rp 528.681

Bunga flat untuk pinjaman tersebut adalah

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

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

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

$$= 13,44 \%$$
 p.a.

Perhitungan In Advance

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

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

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

Angsuran = 
$$\frac{Rp\ 200.000 - (0.02\ x\ angsuran)}{0.3658}$$

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

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

$$0,3858 \times Angsuran = Rp \ 200.000$$

$$Angsuran = Rp 518.403$$

Dengan demikian, maka angsuran tiap bulan Rp518.403

Bunga flat untuk pinjaman tersebuta adalah

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

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

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

$$= 12,21 \% \ p.a.$$

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*) ternyatajauh lebih kecil dibandingkan dengan suku bunga efektif yang sebenarnya.