

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Pengertian, Jenis-Jenis, dan Fungsi Bank

2.1.1 Pengertian Bank

Bank dikenal sebagai lembaga keuangan yang kegiatan utamanya menerima simpanan giro, tabungan dan deposito. Kemudian bank juga dikenal sebagai tempat untuk meminjam uang (kredit) bagi masyarakat yang membutuhkannya. Disamping itu, bank juga dikenal sebagai tempat untuk menukar uang, memindahkan uang atau menerima segala macam bentuk pembayaran dan setoran seperti pembayaran listrik, telepon, air, pajak, uang kuliah dan pembayaran lainnya.

Menurut Undang-Undang RI 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 peningkatan taraf hidup rakyat banyak.”*

Dari pengertian diatas dapat dijelaskan secara lebih luas lagi bahwa bank merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang keuangan, artinya aktivitas perbankan selalu berkaitan dalam bidang keuangan.

Aktivitas perbankan yang pertama adalah menghimpun dana dari masyarakat luas yang dikenal dengan istilah di dunia perbankan adalah kegiatan *funding*. Pengertian menghimpun dana maksudnya adalah mengumpulkan atau mencari dana dengan cara membeli dari masyarakat luas.

Setelah memperoleh dana dalam bentuk simpanan dari masyarakat, maka oleh perbankan dana tersebut diputar kembali atau dijual kembali ke masyarakat dalam bentuk pinjaman atau lebih dikenal dengan istilah kredit (*lending*). Dalam pemberian kredit juga dikenakan jasa pinjaman kepada penerima kredit dalam bentuk bunga dan biaya administrasi. Sedangkan bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah dapat berdasarkan bagi hasil atau penyertaan modal.

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

- a. Jasa Pemindahan Uang
- b. Jasa Penagihan
- c. Jasa Kliring
- d. Jasa Penjualan Mata Uang Asing
- e. *Jasa Safe Deposit Box*
- f. *Travellers Cheque*
- g. *Bank Card*
- h. *Bank Draft*

- i. *Letter of Credit*
- j. Bak Garansi dan Referensi Bank
- k. Serta jasa bank lainnya

2.1.2 Jenis-jenis Bank

1. Bank Sentral

Yaitu bank yang tugasnya dalam menerbitkan uang kertas dan logam sebagai alat pembayaran yang sah dalam suatu negara dan mempertahankan konversi uang dimaksud terhadap emas atau perak atau keduanya.

2. Bank Umum

Yaitu bank yang bukan saja dapat meminjamkan atau menginvestasikan berbagai jenis tabungan yang diperolehnya, tetapi juga dapat memberikan pinjaman dari menciptakan sendiri uang giral.

3. Bank Perkreditan Rakyat (BPR)

Yaitu bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

4. Bank Syariah

Yaitu bank yang beroperasi berdasarkan prinsip bagi hasil (sesuai kaidah ajaran islam tentang hukum riba).

2.1.3 Fungsi Bank

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 tabungan.
 - c. Dana yang bersumber dari Lembaga Keuangan yang diperoleh dari pinjaman dana yang berupa Kredit Likuiditas dan *Call Money* (dana yang sewaktu-waktu dapat ditarik oleh bank yang meminjam) dan memenuhi persyaratan. Mungkin pernah mendengar beberapa bank 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. 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 dapat dikatakan sebagai *agent of trust, agent of development dan agen of services*.

1. *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 debitur. Kepercayaan ini penting dibangun karena dalam keadaan ini semua pihak ingin merasa diuntungkan untuk baik dari segi penyimpanan dana, penampung dana maupun penerima penyaluran dana tersebut.

2. *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.

3. *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.

2.2 Pengertian, Tujuan, Fungsi, Unsur, Jenis-Jenis, Jaminan, Analisa, dan Metode Perhitungan Bunga Kredit

2.2.1 Pengertian Kredit

Dalam bahasa latin kredit disebut "*credere*" yang artinya percaya. Maksudnya si pemberi kredit percaya kepada sipenerima kredit, bahwa kredit yang disalurkan pasti akan dikembalikan sesuai perjanjian. Sedangkan bagi si penerima kredit berarti menerima kepercayaan, sehingga mempunyai kewajiban untuk membayar kembali pinjaman tersebut sesuai dengan jangka waktunya. Oleh karena itu, untuk meyakinkan bank bahwa si nasabah benar-benar dapat dipercaya maka sebelum kredit diberikan terlebih dahulu bank mengadakan analisa kredit. Analisa kredit mencakup latar belakang nasabah atau perusahaan, prospek usahanya, jaminan yang diberikan, serta faktor-faktor lainnya. Tujuan analisa ini adalah agar bank yakin bahwa kredit yang diberikan benar-benar aman.

Pemberian kredit tanpa dianalisis terlebih dahulu akan sangat membahayakan bank. Nasabah dalam hal ini dengan mudah memberikan data-data fiktif sehingga mungkin saja kredit sebenarnya tidak layak. Kemudian jika salah dalam menganalisis, maka kredit yang disalurkan sebenarnya tidak layak menjadi layak sehingga akan berakibat sulit untuk ditagih atau macet. Namun, faktor salah analisis ini bukanlah merupakan penyebab utama kredit macet. Penyebab lainnya mungkin disebabkan oleh bencana alam yang memang tidak dapat dihindari oleh nasabah. Misalnya banjir atau gempa bumi atau dapat pula kesalahan dalam pengelolaan usaha yang dibiayai.

Pengertian kredit menurut Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Sedangkan pengertian pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat 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.

Dari pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa kredit atau pembiayaan dapat berupa uang atau tagihan yang nilainya diukur dengan uang. Contoh berbentuk tagihan (kredit barang), misalnya bank membiayai kredit untuk pembelian rumah atau mobil. Kredit ini berarti nasabah tidak memperoleh uang

tetapi rumah, karena bank membayar langsung kepada developer dan nasabah hanya membayar cicilan rumah tersebut setiap bulan. Kemudian adanya kesepakatan antara bank (*kreditor*) dengan nasabah penerima kredit (*debitur*), bahwa mereka sepakat sesuai dengan perjanjian yang telah dibuatnya. Dalam perjanjian kredit tercakup hak dan kewajiban masing-masing pihak, termasuk jangka waktu serta bunga yang ditetapkan bersama. Demikian pula dengan masalah sanksi apabila si debitur ingkar janji terhadap perjanjian yang telah dibuat bersama.

Yang menjadi perbedaan antara kredit yang diberikan oleh bank berdasarkan konvensional dengan pembiayaan yang diberikan oleh bank berdasarkan prinsip syariah adalah terletak pada keuntungan yang diharapkan. Bagi bank berdasarkan prinsip konvensional keuntungan yang diperoleh melalui bunga, sedangkan bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah berupa imbalan atau bagi hasil.

2.2.2 Unsur-Unsur Kredit

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

1. Kepercayaan

Kepercayaan merupakan suatu keyakinan bagi si pemberi kredit bahwa kredit yang diberikan benar-benar diterima kembali dimasa yang akan datang sesuai dengan jangka waktu kredit. Kepercayaan diberikan oleh bank sebagai dasar utama yang melandasi mengapa suatu kredit diberikan.

2. Kesepakatan

Disamping unsur percaya didalam kredit juga mengandung unsur kesepakatan antara si pemberi kredit dengan si penerima kredit. Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing. Kesepakatan ini kemudian dituangkan dalam akad kredit dan ditandatangani kedua belah pihak sebelum kredit diberikan.

3. Jangka Waktu

Setiap kredit yang berikan memiliki jangka waktu tertentu, janka waktu ini mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Jangka waktu tersebut bisa berbentuk jangka pendek (di bawah 1 tahun), jangka menengah (1 sampai 3 tahun) atau jangka panjang (diatas 3 tahun). Jangka waktu merupakan batas pengembalian angsuran kredit yang sudah disepakati kedua belah pihak.

4. Resiko

Akibat adanya tenggang waktu, maka pengembalian kredit akan memungkinkan suatu resiko tidak tertagihnya pemberian suatu kredit. Semakin panjang suatu jangka waktu kredit, maka semakin besar resikonya, demikian pula sebaliknya.

5. Balas Jasa

Bagi bank balas jasa merupakan keuntungan atau pendapatan atas pemberian suatu kredit. Dalam bank konvensional balas jasa dienal dengan nama bunga. Disamping balas jasa dalam bentuk bunga bank juga

membebankan kepada nasabah biaya administrasi kredit yang juga merupakan keuntungan bagi bank. Bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah balas jasanya ditentukan dengan bagi hasil.

2.2.3 Tujuan Kredit

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

Tujuan pemberian suatu kredit yaitu sebagai berikut :

1. Mencari Keuntungan

Tujuan utama pemberian kredit adalah untuk memperoleh keuntungan. Hasil keuntungan ini diperoleh dalam bentuk bunga yang diterima oleh bank sebagai balas jasa dan biaya administrasi kredit yang diberikan kepada nasabah.

2. Membantu Usaha Nasabah

Tujuan selanjutnya adalah untuk membantu usaha nasabah yang memerlukan dana, baik dana untuk investasi maupun dana untuk modal kerja. Dengan dana tersebut, maka pihak debitur akan dapat mengembangkan dan memperluas usahanya.

3. Membantu Pemerintah

Tujuan lainnya adalah membantu pemerintah dalam berbagai bidang. Bagi pemerintah semakin banyak kredit yang disalurkan oleh pihak perbankan, maka semakin baik mengingat semakin banyak kredit

berarti adanya pemberian dana dalam rangka peningkatan pembangunan di beberapa sektor, terutama sektor riil.

2.2.4 Fungsi Kredit.

Fungsi kredit perbankan dalam kehidupan perekonomian dan perdagangan antara lain sebagai berikut :

1. Untuk meningkatkan daya guna uang

Dengan adanya kredit dapat meningkatkan daya guna uang, maksudnya jika uang hanya disimpan saja dirumah tidak akan menghasilkan sesuatu yang berguna. Dengan diberikannya kredit uang tersebut menjadi berguna untuk menghasilkan barang atau jasa oleh si penerima kredit. Kemudian juga dapat memberikan penghasilan tambahan kepada pemilik dana.

2. 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 kredit, maka daerah tersebut akan memperoleh tambahan uang dari daerah lainnya.

3. Untuk meningkatkan daya guna barang

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

4. Meningkatkan peredaran barang

Kredit dapat pula menambah atau memperlancar arus barang dari satu wilayah ke wilayah lainnya, sehingga jumlah barang yang beredar dari satu wilayah ke wilayah lainnya bertambah atau kredit dapat pula meningkatkan jumlah barang yang beredar. Kredit untuk meningkatkan peredaran barang biasanya untuk kredit perdagangan atau kredit ekspor impor

5. Sebagai alat stabilitas ekonomi

Dengan memberikan kredit dapat pula dikatakan sebagai alat stabilitas ekonomi, karena dengan adanya kredit yang diberikan akan menambah jumlah barang yang diperlukan oleh masyarakat. Kredit dapat pula membantu mengekspor barang dari dalam negeri ke luar negeri sehingga dapat meningkatkan devisa negara.

6. Untuk meningkatkan kegairahan berusaha

Bagi si penerima kredit tentu akan dapat meningkatkan kegairahan berusaha, apalagi si nasabah memang modalnya pas-pasan. Dengan memperoleh kredit nasabah bergairah untuk dapat memperbesar atau memperluas usahanya.

7. Untuk meningkatkan pemerataan pendapatan

Sekamin banyak kredit yang disalurkan, maka akan semakin baik terutama dalam hal meningkatkan pendapatan. Jika sebuah kredit diberikan untuk membangun pabrik, maka pabrik tersebut tentu membutuhkan tenaga kerja sehingga dapat mengurangi pengangguran.

8. Untuk meningkatkan hubungan internasional

Dalam hal pinjaman internasional akan dapat meningkatkan saling membutuhkan antara si penerima kredit dengan si pemberi kredit. Pemberian kredit oleh negara lain akan meningkatkan kerja sama dibidang lainnya, sehingga dapat pula tercipta perdamaian dunia.

2.2.5 Jenis-Jenis kredit

Kredit yang diberikan bank umum dan bank perkreditan rakyat untuk masyarakat terdiri dari berbagai jenis. Secara umum jenis-jenis kredit dapat dilihat dari berbagai segi antara lain :

1. Dilihat dari segi kegunaan

a. Kredit modal kerja (*working capital loan*)

Merupakan kredit yang digunakan untuk keperluan meningkatkan produksi dalam operasionalnya.

b. Kredit investasi (*investment Loan*)

Merupakan kredit jangka panjang yang biasanya digunakan untuk keperluan perluasan usaha atau membangun proyek/pabrik baru atau untuk keperluan rehabilitasi

2. Dilihat dari segi tujuan kredit

a. Kredit produktif

Adalah kredit yang digunakan untuk peningkatan usaha atau produksi atau investasi. Kredit ini diberikan untuk menghasilkan barang atau jasa.

b. Kredit konsumtif

Adalah kredit yang digunakan untuk dikonsumsi secara pribadi. Dalam kredit ini tidak ada penambahan barang dan jasa yang dihasilkan, karena memang untuk digunakan atau dipakai oleh seseorang atau badan usaha.

c. Kredit perdagangan

Adalah kredit yang diberikan kepada pedagang dan digunakan untuk membiayai aktifitas perdagangannya seperti untuk membeli barang dagangan yang pembayarannya diharapkan dari hasil penjualan barang dagangan tersebut.

3. Dilihat dari segi jangka waktu

a. 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

b. Kredit jangka menengah

Jangka waktu kreditnya berkisar antara satu sampai dengan tiga tahun dan biasanya kredit ini digunakan untuk melakukan investasi.

c. Kredit jangka panjang

Merupakan kredit yang masa pengembaliannya paling panjang. Kredit jangka panjang waktu pengembaliannya diatas tiga tahun atau lima tahun.

4. Dilihat dari segi jaminan

a. Kredit dengan jaminan

Merupakan kredit yang diberikan dengan suatu jaminan. Jaminan tersebut dapat berbentuk barang berwujud atau tidak berwujud.

b. Kredit tanpa jaminan

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

5. Dilihat dari segi sektor usaha

a. Kredit pertanian

Merupakan kredit yang dibiayai untuk sektor perkebunan atau pertanian. Sektor usaha pertanian dapat berupa jangka pendek atau jangka panjang.

b. Kredit peternakan

Merupakan kredit yang diberikan untuk sektor peternakan baik jangka pendek maupun jangka panjang.

c. Kredit industri

Merupakan kredit yang diberikan untuk membiayai industri, baik industri kecil, industri menengah atau industri besar.

d. Kredit pertambangan

Merupakan kredit yang diberikan kepada usaha tambang. Jenis usaha tambang yang dibiayai biasanya dalam jangka panjang, seperti tambang emas, minyak atau timah.

e. Kredit pendidikan

Merupakan kredit yang diberikan untuk membangun sarana dan prasarana pendidikan atau dapat pula berupa kredit untuk para mahasiswa.

f. Kredit profesi

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

g. Kredit perumahan

Merupakan kredit yang diberikan untuk membiayai pembangunan atau pembelian perumahan dan biasanya berjangka panjang.

h. Dan sektor-sektor lainnya

2.2.6 Jaminan Kredit

Jaminan adalah penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan dari debitur kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban untuk menanggulangi pembayaran kembali suatu utang. Tujuan jaminan adalah untuk melindungi kredit dari resiko kerugian baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja.

Kredit dapat dibedakan menjadi dua yaitu kredit dengan jaminan dan kredit tanpa jaminan. Kredit tanpa jaminan sangat membahayakan posisi bank, mengingat jika nasabah mengalami suatu kemacetan, maka akan sulit untuk menutupi kerugian terhadap kredit yang disalurkan. Sebaliknya, dengan jaminan kredit relatif lebih aman mengingat setiap kredit macet akan dapat ditutupi oleh jaminan tersebut.

1. Kredit Dengan Jaminan

a. Jaminan benda berwujud

- Tanah
- Bangunan
- Kendaraan bermotor
- Mesin-mesin/peralatan
- Barang dagangan
- Tanaman/kebun/sawah
- dan lainnya

b. Jaminan benda tidak berwujud

- Sertifikat saham
- Sertifikat obligasi
- Sertifikat tanah
- Sertifikat deposito
- Rekening tabungan yang dibekukan
- Rekening giro yang dibekukan
- Promes
- Wesel
- dan surat taguhan lainnya

2. Kredit Tanpa Jaminan

Kredit tanpa jaminan maksudnya adalah bahwa kredit yang diberikan bukan dengan jaminan barang tertentu. Biasanya kredit ini diberikan untuk perusahaan yang memang benar-benar bonafid dan profesional, sehingga kemungkinan kredit tersebut macet sangat kecil. Kredit tanpa jaminan hanya mengandalkan kepada penilaian terhadap prospek usahanya atau dengan pertimbangan untuk pengusaha-pengusaha yang memiliki loyalitas yang tinggi.

2.2.7 Analisa Kredit

1. Pengertian Analisa Kredit

Analisa kredit adalah penelitian yang dilakukan oleh *account officer* terhadap kelayakan permohonan kredit yang diajukan oleh calon debitur, untuk menentukan diterima atau tidaknya suatu permohonan kredit.

2. Tujuan Analisa Kredit

Tujuan utama analisa kredit adalah untuk memperoleh kepastian apakah calon debitur layak untuk diberikan kredit. Hal ini dilakukan oleh bank karena ingin meminimalisir terjadinya resiko yaitu tidak kembalinya uang yang dipinjamkan.

3. Prinsip-Prinsip Penilaian Kredit

Dalam melakukan penilaian atau penganalisaan suatu permohonan kredit terdapat beberapa prinsip yang sangat berguna bagi pimpinan lembaga kredit. Prinsip tersebut adalah :

1. Prinsip 5C

a. *Character*

Menggambarkan keyakinan bahwa sifat atau watak seseorang benar-benar dapat dipercaya, hal ini tercermin dari latar belakang nasabah baik yang bersifat latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi. Uraian ini dapat disebut sebagai kemampuan membayar.

b. *Capacity*

Melihat pada kemampuan nasabah dalam mengembalikan kredit yang disalurkan.

c. *Capital*

Menunjukkan pada kekuatan finansial nasabah terutama dengan melihat jumlah modal sendiri yang dimilikinya. Ukuran yang dilakukan dilihat dari segi likuiditas, solvabilitas dan rentabilitas.

d. *Collateral*

Menggambarkan jumlah aktiva yang dijadikan jaminan oleh nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik, jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan dan diteliti keabsahannya.

e. *Conditions of Economic*

Menunjukkan kepada keadaan ekonomi secara umum dan pengaruhnya pada kemampuan dalam memenuhi kewajibannya

2. Prinsip 5P

a. *Party* (Golongan)

Yaitu mencoba menggolongkan calon peminjam kedalam kelompok tertentu menurut *character*, *capacity* dan *capital* dengan jalan penilaian terhadap ketiga prinsip C tersebut.

b. *Purpose* (Tujuan)

Yaitu tujuan penggunaan kredit yang diajukan, apa tujuan yang sebenarnya dari kredit tersebut, apakah mempunyai aspek-aspek sosial yang positif dan luas atau tidak.

c. *Payment* (Sumber Pembayaran)

Setelah mengetahui tujuan yang sebenarnya dari kredit tersebut maka hendaknya diperlukan atau dihitung kemungkinan-kemungkinan besarnya pendapatan yang akan dicapai atau dihasilkan.

d. *Profitability* (Kemampuan untuk mendapatkan keuntungan)

Yang dimaksud disini bukanlah keuntungan yang akan dicapai oleh debitur melainkan dinilai dan dihitung keuntungan-keuntungan yang mungkin akan dicapai oleh pihak bank.

e. *Protection* (Hasil Yang Dicapai)

Proteksi dimaksudkan untuk berjaga-jaga terhadap hal-hal yang tidak diduga-duga sebelumnya, maka bank perlu melindungi kredit yang diberikannya dengan jalan meminta colleteral dari debiturnya bahkan mungkin dari kreditnya maupun jaminannya yang diasuransikan

2.2.8 Metode Perhitungan Bunga

Dalam pemberian kredit ada beberapa perhitungan bunga yang digunakan, yaitu :

1. *Flat Rate (pro rata/add on)*

Flat Rate merupakan Pembebanan bunga terhadap nilai pokok pinjaman tetap dari satu periode ke periode lainnya sesuai dengan jangka waktu dan nominal kredit sehingga bunga yg dikenakan tetap setiap bulan walaupun pokok kredit menurun karena diangsur setiap bulan.

Rumus Perhitungan *Flat Rate*, yaitu sebagai berikut :

a. Pokok Pinjaman

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

P = pokok pinjaman

n = jangka waktu kredit

b. Bunga Pinjaman

$$\text{Kewajiban bunga} = \frac{i \times P \times t}{n}$$

P = pokok pinjaman

i = tingkat bunga/rate

T = jangka waktu kredit dlm tahun

N = jangka waktu kredit dlm bulan

c. Kewajiban angsuran

Kewajiban pokok + bunga pinjaman

Misalkan kita hendak meminjam uang dari bank untuk membeli rumah. Nilai hutang yang hendak kita pinjam adalah Rp. 120.000.000 dengan tingkat suku bunga 6% flat dan jangka waktu 2 tahun.

Perhitungannya :

$$\begin{aligned}
 \text{Kewajiban pokok} &= \frac{P}{n} \\
 &= \frac{\text{Rp. 120.000.000}}{24} \\
 &= \text{Rp. 5.000.000}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{Kewajiban bunga} &= \frac{i \times P \times t}{n} \\
 &= \frac{6\% \times \text{Rp.120.000.000} \times 2}{24} \\
 &= \frac{\text{Rp. 14.400.000}}{24} \\
 &= \text{Rp. 600.000}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{Kewajiban Angsuran} &= \text{Kewajiban pokok} + \text{bunga pinjaman} \\
 &= \text{Rp. 5.000.000} + \text{Rp. 600.000} \\
 &= \text{Rp. 5.600.000}
 \end{aligned}$$

Tabel ilustrasi bunga flat dapat dilihat di bawah ini

Bulan	Pokok Hutang	Bunga	Angsuran	Sisa Hutang
0				Rp120.000.000
1	Rp 5.000.000	Rp600.000	Rp5.600.000	Rp115.000.000
2	Rp 5.000.000	Rp600.000	Rp5.600.000	Rp110.000.000
3	Rp 5.000.000	Rp600.000	Rp5.600.000	Rp105.000.000
4	Rp 5.000.000	Rp600.000	Rp5.600.000	Rp100.000.000
5	Rp 5.000.000	Rp600.000	Rp5.600.000	Rp95.000.000
6	Rp 5.000.000	Rp600.000	Rp5.600.000	Rp90.000.000
7	Rp 5.000.000	Rp600.000	Rp5.600.000	Rp85.000.000
8	Rp 5.000.000	Rp600.000	Rp5.600.000	Rp80.000.000
9	Rp 5.000.000	Rp600.000	Rp5.600.000	Rp75.000.000
10	Rp 5.000.000	Rp600.000	Rp5.600.000	Rp70.000.000
11	Rp 5.000.000	Rp600.000	Rp5.600.000	Rp65.000.000

12	Rp 5.000.000	Rp600.000	Rp5.600.000	Rp60.000.000
13	Rp 5.000.000	Rp600.000	Rp5.600.000	Rp55.000.000
14	Rp 5.000.000	Rp600.000	Rp5.600.000	Rp50.000.000
15	Rp 5.000.000	Rp600.000	Rp5.600.000	Rp45.000.000
16	Rp 5.000.000	Rp600.000	Rp5.600.000	Rp40.000.000
17	Rp 5.000.000	Rp600.000	Rp5.600.000	Rp35.000.000
18	Rp 5.000.000	Rp600.000	Rp5.600.000	Rp30.000.000
19	Rp 5.000.000	Rp600.000	Rp5.600.000	Rp25.000.000
20	Rp 5.000.000	Rp600.000	Rp5.600.000	Rp20.000.000
21	Rp 5.000.000	Rp600.000	Rp5.600.000	Rp15.000.000
22	Rp 5.000.000	Rp600.000	Rp5.600.000	Rp10.000.000
23	Rp 5.000.000	Rp600.000	Rp5.600.000	Rp5.000.000
24	Rp 5.000.000	Rp600.000	Rp5.600.000	Rp0

Dari tabel ilustrasi diatas kita dapat melihat bahwa bunga yang dibayarkan setiap bulannya selalu bernilai Rp. 600.000. Oleh karena itulah cara perhitungan ini disebut bunga flat, karena nilai bunganya selalu rata.

a. Jurnal Realisasi Kredit

D / KYD (Kredit Yang dberikan)	Rp. 120.000.000
K / Tabungan nasabah	Rp. 120.000.000
D / Tabungan nasabah	Rp. 600.000
K/ Pendapatan provisi	Rp. 600.000

b. Jurnal Angsuran Kredit

• Pokok

D / Tabungan Nasabah	Rp. 5.000.000
K / Kredit Yang Diberikan	Rp. 5.000.000

• Bunga

D / Tabungan Nasabah	Rp. 600.000
K / Pend. Bunga	Rp. 600.000

c. Jurnal Pelunasan Kredit

$$\begin{aligned} \text{Biaya admimistrasi} &= 0,5\% \times \text{Rp } 5.600.000 \\ &= \text{Rp. } 28.000 \end{aligned}$$

Sehingga pada saat pelunasan membayar Rp. 5.600.000 (sisa hutang) + Rp. 28.000 (biaya adm) yaitu sebesar Rp. 5.628.000

D / Tabungan Nasabah	Rp. 5.628.000
K / Kredit Yang Diberikan	Rp. 5.600.000
K / Pend administrasi	Rp. 28.000

2. *Sliding Rate*

Sliding Rate merupakan pembebanan bunga setiap bulan akan disesuaikan dengan sisa pinjamannya, sehingga angsuran (cicilan) bunga akan menurun seiring dengan berkurangnya nilai pinjaman tetapi angsuran pokok akan tetap

Rumus Perhitungan *Sliding Rate*, yaitu sebagai berikut :

a. Pokok Pinjaman

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

P = pokok pinjaman

n = jangka waktu kredit

b. Bunga Pinjaman

$$\text{Kewajiban bunga bln ke 1} = \frac{i \times P \times \text{hari}}{360}$$

P = pokok pinjaman

i = tingkat bunga/rate

c. Kewajiban angsuran

Kewajiban pokok + bunga pinjaman

Misalkan kita hendak meminjam uang dari bank untuk membeli rumah. Nilai hutang yang hendak kita pinjam adalah Rp. 120.000.000 dengan tingkat suku bunga 8% dan jangka waktu 2 tahun.

Perhitungannya :

$$\begin{aligned} \text{Kewajiban pokok} &= \frac{P}{n} \\ &= \frac{\text{Rp. 120.000.000}}{24} \\ &= \text{Rp. 5.000.000} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Kewajiban bunga bln ke-1} &= \frac{i \times P \times \text{hari}}{360} \\ &= \frac{8\% \times 120.000.000 \times 30}{360} \\ &= \frac{288.000.000}{360} \\ &= 800.000 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Kewajiban angsuran bulan 1} &= \text{Kewajiban pokok} + \text{bunga pinjaman} \\ &= 5.000.000 + 800.000 \\ &= 5.800.000 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Kewajiban bln ke-2} &= \frac{8\% \times 115.000.000 \times 30}{360} \\ &= \frac{276.000.000}{360} \\ &= 766.666,67 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Kewajiban angsuran bulan 2} &= \text{Kewajiban pokok} + \text{bunga pinjaman} \\ &= 5.000.000 + 766.666,67 \\ &= 5.766.666,67 \end{aligned}$$

Tabel ilustrasi bunga sliding dapat dilihat di bawah ini

Bulan	Pokok Hutang	Bunga	Angsuran	Sisa Hutang
0				Rp120.000.000
1	Rp 5.000.000	Rp800.000	Rp5.800.000	Rp115.000.000
2	Rp 5.000.000	Rp766.667	Rp5.766.667	Rp110.000.000
3	Rp 5.000.000	Rp733.333	Rp5.733.333	Rp105.000.000
4	Rp 5.000.000	Rp700.000	Rp5.700.000	Rp100.000.000
5	Rp 5.000.000	Rp666.667	Rp5.666.667	Rp95.000.000
6	Rp 5.000.000	Rp633.333	Rp5.633.333	Rp90.000.000
7	Rp 5.000.000	Rp600.000	Rp5.600.000	Rp85.000.000
8	Rp 5.000.000	Rp566.667	Rp5.566.667	Rp80.000.000
9	Rp 5.000.000	Rp533.333	Rp5.533.333	Rp75.000.000
10	Rp 5.000.000	Rp500.000	Rp5.500.000	Rp70.000.000

11	Rp 5.000.000	Rp466.667	Rp5.466.667	Rp65.000.000
12	Rp 5.000.000	Rp433.333	Rp5.433.333	Rp60.000.000
13	Rp 5.000.000	Rp400.000	Rp5.400.000	Rp55.000.000
14	Rp 5.000.000	Rp366.667	Rp5.366.667	Rp50.000.000
15	Rp 5.000.000	Rp333.333	Rp5.333.333	Rp45.000.000
16	Rp 5.000.000	Rp300.000	Rp5.300.000	Rp40.000.000
17	Rp 5.000.000	Rp266.667	Rp5.266.667	Rp35.000.000
18	Rp 5.000.000	Rp233.333	Rp5.233.333	Rp30.000.000
19	Rp 5.000.000	Rp200.000	Rp5.200.000	Rp25.000.000
20	Rp 5.000.000	Rp166.667	Rp5.166.667	Rp20.000.000
21	Rp 5.000.000	Rp133.333	Rp5.133.333	Rp15.000.000
22	Rp 5.000.000	Rp100.000	Rp5.100.000	Rp10.000.000
23	Rp 5.000.000	Rp66.667	Rp5.066.667	Rp5.000.000
24	Rp 5.000.000	Rp33.333	Rp5.033.333	Rp0

a. Jurnal Realisasi Kredit

D / KYD (Kredit Yang diberikan) Rp. 120.000.000

K / Tabungan nasabah Rp. 120.000.000

D / Tabungan nasabah Rp. 600.000

K/ Pendapatan provisi Rp. 600.000

b. Jurnal Angsuran Kredit

• Pokok

D / Tabungan Nasabah	Rp. 5.000.000
K / Kredit Yang Diberikan	Rp. 5.000.000

• Bunga

D / Tabungan Nasabah	Rp. 800.000
K / Pend. Bunga	Rp. 800.000

c. Jurnal Pelunasan Kredit

$$\begin{aligned} \text{Biaya admimistrasi} &= 0,5\% \times \text{Rp } 5.000.000 \\ &= \text{Rp. } 25.000 \end{aligned}$$

Sehingga pada saat pelunasan membayar Rp 5.000.000 (sisa hutang) + Rp. 25.000.000 (biaya adm) yaitu sebesar Rp. 5.025.000

D / Tabungan Nasabah	Rp. 5.025.000
K / Kredit Yang Diberikan	Rp. 5.0000.000
K / Pend administrasi	Rp. 25.000

3. *Anuitas (Effective Rate)*

Aniutas Rate berarti bahwa bunga kredit selalu dihitung dari pokok awal kredit sehingga jumlah pokok dan bunga yg dibayar setiap bulan adalah sama. Tetapi angsuran pokok semakin lama semakin besar sedangkan bunga semakin lama semakin menurun.

Rumus Perhitungan *Anuitas Rate*, yaitu sebagai berikut :

a. Kewajiban Angsuran

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

b. Bunga Pinjaman

$$\text{Bunga} = \frac{\text{pinjaman} \times \text{rate}}{12}$$

c. Pokok Pinjaman

$$\text{Pokok} = \text{Angsuran bulanan} - \text{bunga pinjaman}$$

Misalkan kita hendak meminjam uang dari bank untuk membeli rumah. Nilai hutang yang hendak kita pinjam adalah Rp. 120.000.000 dengan tingkat suku bunga 10% p.a dan jangka waktu 5 tahun.

Perhitungannya :

$$\begin{aligned} \text{Angsuran} &= \frac{\text{Pokok} \times \text{rate}}{1 - \frac{1}{(1 + \text{rate})^n}} \\ &= \frac{120.000.000 \times 0,83\%}{1 - \frac{1}{(1 + 0,83\%)^{60}}} \end{aligned}$$

$$= \frac{996.000}{1 - \frac{1}{1,642}}$$

$$= \frac{996.000}{1 - 0,609}$$

$$= \frac{996.000}{0,391}$$

$$= 2.547.314,58$$

Bunga = pinjaman x rate

$$= \frac{120.000.000 \times 10\%}{12}$$

$$= \frac{120.000.000 \times 0,1}{12}$$

$$= \frac{120.000.000 \times 0,0083}{12}$$

$$= 996.000$$

Pokok = Angsuran bulanan – bunga pinjaman

$$= 2.547.314,58 - 996.000$$

$$= 1.551.314,58$$

Tabel ilustrasi bunga anuitas dapat dilihat di bawah ini

Bulan	Angsuran	Angsuran		Sisa Hutang
		Pokok	Bunga	
0				Rp120.000.000,00
1	Rp2.547.314,58	Rp1.551.314,58	Rp996.000,00	Rp118.448.685,42
2	Rp2.547.314,58	Rp1.564.190,49	Rp983.124,09	Rp116.884.494,93
3	Rp2.547.314,58	Rp1.577.173,27	Rp970.141,31	Rp115.307.321,66
4	Rp2.547.314,58	Rp1.586.420,23	Rp960.894,35	Rp113.720.901,42
5	Rp2.547.314,58	Rp1.599.640,40	Rp947.674,18	Rp112.121.261,02
6	Rp2.547.314,58	Rp1.612.970,74	Rp934.343,84	Rp110.508.290,28
7	Rp2.547.314,58	Rp1.626.412,16	Rp920.902,42	Rp108.881.878,12
8	Rp2.547.314,58	Rp1.639.965,60	Rp907.348,98	Rp107.241.912,53
9	Rp2.547.314,58	Rp1.653.631,98	Rp893.682,60	Rp105.588.280,55
10	Rp2.547.314,58	Rp1.667.412,24	Rp879.902,34	Rp103.920.868,31
11	Rp2.547.314,58	Rp1.681.307,34	Rp866.007,24	Rp102.239.560,97
12	Rp2.547.314,58	Rp1.695.318,24	Rp851.996,34	Rp100.544.242,73
13	Rp2.547.314,58	Rp1.709.445,89	Rp837.868,69	Rp98.834.796,84
14	Rp2.547.314,58	Rp1.723.691,27	Rp823.623,31	Rp97.111.105,56
15	Rp2.547.314,58	Rp1.738.055,37	Rp809.259,21	Rp95.373.050,20
16	Rp2.547.314,58	Rp1.752.539,16	Rp794.775,42	Rp93.620.511,04
17	Rp2.547.314,58	Rp1.767.143,65	Rp780.170,93	Rp91.853.367,38
18	Rp2.547.314,58	Rp1.781.869,85	Rp765.444,73	Rp90.071.497,53

19	Rp2.547.314,58	Rp1.796.718,77	Rp750.595,81	Rp88.274.778,76
20	Rp2.547.314,58	Rp1.811.691,42	Rp735.623,16	Rp86.463.087,34
21	Rp2.547.314,58	Rp1.826.788,85	Rp720.525,73	Rp84.636.298,49
22	Rp2.547.314,58	Rp1.842.012,09	Rp705.302,49	Rp82.794.286,39
23	Rp2.547.314,58	Rp1.857.362,19	Rp689.952,39	Rp80.936.924,20
24	Rp2.547.314,58	Rp1.872.840,21	Rp674.474,37	Rp79.064.083,99
25	Rp2.547.314,58	Rp1.888.447,21	Rp658.867,37	Rp77.175.636,77
26	Rp2.547.314,58	Rp1.904.184,27	Rp643.130,31	Rp75.271.452,50
27	Rp2.547.314,58	Rp1.920.052,48	Rp627.262,10	Rp73.351.400,03
28	Rp2.547.314,58	Rp1.936.052,91	Rp611.261,67	Rp71.415.347,11
29	Rp2.547.314,58	Rp1.952.186,69	Rp595.127,89	Rp69.463.160,42
30	Rp2.547.314,58	Rp1.968.454,91	Rp578.859,67	Rp67.494.705,51
31	Rp2.547.314,58	Rp1.984.858,70	Rp562.455,88	Rp65.509.846,81
32	Rp2.547.314,58	Rp2.001.399,19	Rp545.915,39	Rp63.508.447,62
33	Rp2.547.314,58	Rp2.018.077,52	Rp529.237,06	Rp61.490.370,11
34	Rp2.547.314,58	Rp2.034.894,83	Rp512.419,75	Rp59.455.475,28
35	Rp2.547.314,58	Rp2.051.852,29	Rp495.462,29	Rp57.403.622,99
36	Rp2.547.314,58	Rp2.068.951,06	Rp478.363,52	Rp55.334.671,94
37	Rp2.547.314,58	Rp2.086.192,31	Rp461.122,27	Rp53.248.479,62
38	Rp2.547.314,58	Rp2.103.577,25	Rp443.737,33	Rp51.144.902,37
39	Rp2.547.314,58	Rp2.121.107,06	Rp426.207,52	Rp49.023.795,31
40	Rp2.547.314,58	Rp2.138.782,95	Rp408.531,63	Rp46.885.012,36

41	Rp2.547.314,58	Rp2.156.606,14	Rp390.708,44	Rp44.728.406,22
42	Rp2.547.314,58	Rp2.174.577,86	Rp372.736,72	Rp42.553.828,36
43	Rp2.547.314,58	Rp2.192.699,34	Rp354.615,24	Rp40.361.129,01
44	Rp2.547.314,58	Rp2.210.971,84	Rp336.342,74	Rp38.150.157,17
45	Rp2.547.314,58	Rp2.229.396,60	Rp317.917,98	Rp35.920.760,57
46	Rp2.547.314,58	Rp2.247.974,91	Rp299.339,67	Rp33.672.785,66
47	Rp2.547.314,58	Rp2.266.708,03	Rp280.606,55	Rp31.406.077,63
48	Rp2.547.314,58	Rp2.285.597,27	Rp261.717,31	Rp29.120.480,36
49	Rp2.547.314,58	Rp2.304.643,91	Rp242.670,67	Rp26.815.836,45
50	Rp2.547.314,58	Rp2.323.849,28	Rp223.465,30	Rp24.491.987,18
51	Rp2.547.314,58	Rp2.343.214,69	Rp204.099,89	Rp22.148.772,49
52	Rp2.547.314,58	Rp2.362.741,48	Rp184.573,10	Rp19.786.031,01
53	Rp2.547.314,58	Rp2.382.430,99	Rp164.883,59	Rp17.403.600,03
54	Rp2.547.314,58	Rp2.402.284,58	Rp145.030,00	Rp15.001.315,45
55	Rp2.547.314,58	Rp2.422.303,62	Rp125.010,96	Rp12.579.011,83
56	Rp2.547.314,58	Rp2.442.489,48	Rp104.825,10	Rp10.136.522,35
57	Rp2.547.314,58	Rp2.462.843,56	Rp84.471,02	Rp7.673.678,79
58	Rp2.547.314,58	Rp2.483.367,26	Rp63.947,32	Rp5.190.311,53
59	Rp2.547.314,58	Rp2.504.061,98	Rp43.252,60	Rp2.686.249,54
60	Rp2.547.314,58	Rp2.524.929,17	Rp22.385,41	Rp161.320,38

a. Jurnal Realisasi Kredit

D / KYD (Kredit Yang dberikan)	Rp. 120.000.000
K / Tabungan nasabah	Rp. 120.000.000
D / Tabungan nasabah	Rp. 600.000
K/ Pendapatan provisi	Rp. 600.000

b. Jurnal Angsuran Kredit

• Pokok

D / Tabungan Nasabah	Rp 1.551.314,58
K / Kredit Yang Diberikan	Rp 1.551.314,58

• Bunga

D / Tabungan Nasabah	Rp 996.000,00
K / Pend. Bunga	Rp 996.000,00

c. Jurnal Pelunasan Kredit

Biaya admimistrasi = $0,5\% \times \text{Rp } 161.320,38$

= Rp. 806,61

Sehingga pada saat pelunasan membayar Rp 161.320,38 (sisa hutang) +

Rp. 806,61 (biaya adm) yaitu sebesar Rp. 162.126,99

D / Tabungan Nasabah	Rp. 162.126,99
K / Kredit Yang Diberikan	Rp 161.320,38
K / Pend administrasi	Rp. 806,6

2.2.9 Kredit Kepemilikan Rumah

Kredit Pemilikan Rumah merupakan kredit *non revolving* yang tujuannya untuk pembiayaan pembelian atau perbaikan rumah bagi yang memenuhi syarat dengan pembayaran secara angsuran dengan besar angsuran perbulan tetap yaitu (pokok + bunga) dengan jangka waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan. Kredit Pemilikan Rumah ditujukan bagi masyarakat umum baik yang berpenghasilan tetap maupun tidak tetap.

Bila dilihat dari segi tujuannya, Kredit Pemilikan Rumah merupakan kredit konsumtif yaitu kredit yang ditujukan untuk pembiayaan kegiatan yang bersifat konsumtif. Pengembalian kredit konsumtif bukan dari hasil pengelolaan barang yang diberikan modal dengan kredit, melainkan dari pendapatan tetap yang diterima debitur sebelum memperoleh kredit. Dalam pemberian kredit ini wajib diperhatikan kemampuan debitur dalam membayar angsuran kredit karena hanya sebagian penghasilan dari debitur yang digunakan untuk membayar angsuran sedangkan sebagian lagi untuk kebutuhan yang lainnya seperti kebutuhan rumah tangga.