

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Pengertian Bank

Pengertian Bank menurut Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998, Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau dalam bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Dari pengertian ini disimpulkan bahwa usaha perbankan meliputi tiga kegiatan utama yaitu menghimpun dana, menyalurkan dana dan memberikan jasa bank lainnya.

Bank adalah suatu lembaga atau badan usaha yang tugas utamanya sebagai lembaga perantara keuangan (*Financial Intermediaries*) yang menyalurkan dana dari pihak yang kelebihan dana (*sur`plus unit*) kepada pihak yang membutuhkan dana atau kekurangan dana (*deficit spending unit*) pada waktu yang ditentukan.

Menurut Kasmir (2008 : 1) Bank adalah lembaga keuangan yang kegiatan utamanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut ke masyarakat dan memberikan jasa bank lainnya.

Dari pengertian ini dapat disimpulkan bahwa kegiatan usaha pokok bank adalah untuk menghimpun dana masyarakat dan menyalurkannya kembali ke

masyarakat. Jadi bank memperoleh keuntungan dari pelayanan jasa tersebut dan jasa-jasa lain dalam memperlancar lalu lintas pembayaran.

2.2 Fungsi Bank

Fungsi utama perbankan menurut Undang – Undang Nomor 7 tahun 1992 pasal 3 bab 2 adalah sebagai penghimpun dan penyaluran dana masyarakat. Biasanya dalam bentuk kredit, dengan kata lain bank juga dapat disebut sebagai lembaga pemberi kedit, dan sebagai lembaga yang melancarkan transaksi perdagangan dan pembayaran uang. Fungsi bank pada umumnya adalah :

1. Menerima berbagai bentuk simpanan dari masyarakat
Dana dihimpun oleh bank dalam bentuk simpanan seperti Giro, Tabungan, Deposito kemudian disalurkan kembali ke masyarakat dalam bentuk kredit.
2. Memberikan kredit, baik bersumber dana dari yang diterima dari masyarakat maupun berdasarkan atas kemampuannya menciptakan tenaga beli baru.
3. Memberikan jasa–jasa lalu lintas pembayaran
Bank menerima pembayaran listrik, pembayaran pajak, pembayaran gaji pegawai dan juga dapat membeli pulsa telepon melalui bank.
4. Alat pembayaran dan peredaran uang
Bank umum menciptakan uang sebagai alat pembayaran sah yang digunakan oleh masyarakat luas.

2.3 Jenis Bank

Di dalam Undang-Undang Perbankan No. 10 Tahun 1998 terdapat beberapa perbedaan jenis perbankan. Perbedaan jenis perbankan dapat dilihat dari segi fungsi, dari segi kepemilikan, dan dari segi menentukan harga dan dari segi status.

1. Dilihat dari segi Fungsinya

Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 jenis bank menurut fungsinya.

a. Bank Umum

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. Selain pemberian kredit, bidang usaha lain yang dapat dilakukan oleh bank umum dijabarkan dalam Pasal 6 UUP, sebagai berikut: Usaha Bank Umum meliputi :

- a) Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, tabungan atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu.
- b) Memberikan kredit.
- c) Menerbitkan surat pengakuan utang.
- d) Membeli, menjual atau menjamin atas resiko sendiri maupun untuk kepentingan dan atas perintah nasabahnya :

1. Surat-surat wesel termasuk wesel yang diakseptasi oleh bank yang masa berlakunya tidak lebih lama daripada kebiasaan dalam perdagangan surat-surat dimaksud.
 2. Surat pengakuan utang dan kertas dagang lainnya yang masa berlakunya tidak lebih lama dari kebiasaan dalam perdagangan surat-surat dimaksud.
 3. Kertas perbendaharaan Negara dan surat jaminan pemerintah.
 4. Sertifikat Bank Indonesia (SBI)
 5. Obligasi
 6. Surat dagang berjangka waktu sampai dengan 1 (satu) tahun.
 7. Instrumen surat berharga lain yang berjangka waktu sampai dengan 1 (satu) tahun.
- e) Memindahkan uang baik untuk kepentingan sendiri maupun untuk kepentingan nasabah.
- f) Memindahkan dana kepada, menjamin dana dari, atau menjaminkan dana bank lain, baik dengan menggunakan surat, sarana telekomunikasi maupun dengan wesel unjuk, cek atau sarana lainnya.
- g) Menerima pembayaran dari tagihan atas surat berharga dan melakukan perhitungan dengan atau antar pihak ketiga.
- h) Menyediakan tempat untuk menyimpan barang dan surat berharga.
- i) Melakukan kegiatan penitipan untuk kepentingan pihak lain berdasarkan suatu kontrak.

- j) Melakukan penempatan dana dari nasabah kepada nasabah lainnya dalam bentuk surat berharga yang tidak tercatat di bursa efek.
 - k) Melakukan kegiatan anjak piutang, usaha kartu kredit dan kegiatan wali amanat.
 - l) Menyediakan pembiayaan atau melakukan kegiatan lain berdasarkan prinsip syariah sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.
 - m) Melakukan kegiatan lain yang lazim dilakukan oleh bank sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang ini dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Bank Perkreditan Rakyat

Bank Perkreditan Rakyat dijabarkan dalam pasal 1 angka 4 UUP sebagai berikut: Bank Perkreditan Rakyat adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayarannya.

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

- a. Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa deposito berjangka, tabungan dan atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan 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, sertifikat deposito dan atau tabungan pada bank lain.

Selanjutnya dalam Pasal 14 UUP dikemukakan Bank Perkreditan Rakyat dilarang :

- a. 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 perasuransian.
- e. Melakukan usaha lain di luar kegiatan usaha sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 13 UUP.

2. Jenis bank berdasarkan kepemilikannya

a. Bank Pemerintah (BUMN)

Menurut Undang-Undang Nomor 19 tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dalam Pasal 1 angka 1 UUBUMN dijelaskan : dalam undang-undang ini, yang dimaksud dengan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) adalah badan usaha yang seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki oleh Negara melalui penyertaan secara langsung yang berasal dari kekayaan Negara yang dipisahkan.

b. Bank Swasta Nasional

Yaitu modal bank yang bersangkutan dimiliki oleh Warga Negara Indonesia secara individual dan atau Badan Hukum Indonesia.

c. Bank Asing

Yaitu 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.

d. Bank Campuran

Yaitu bank yang sebagian sahamnya dimiliki oleh pihak asing dan sebagian lagi dimiliki oleh pihak swasta nasional.

3. Jenis bank dilihat dari segi menentukan harganya

a. Bank yang berdasarkan prinsip konvensional

Dalam mencari keuntungan dan menentukan harga kepada para nasabah, bank yang berdasarkan prinsip konvensional menggunakan dua metode yaitu :

a. Menetapkan bunga sebagai harga jual, baik untuk prosuk simpanan seperti giro, deposito dan tabungan.

b. Untuk jasa-jasa bank lainnya pihak perbankan konvensional menggunakan dan menerapkan biaya-biaya dalam nominal maupun presentase tertentu seperti biaya administrasi, biaya provisi, biaya sewa iuran dan biaya-biaya lainnya.

b. Bank berdasarkan Prinsip Syariah

Bank berdasarkan prinsip syariah menerapkan perjanjian-perjanjian berdasarkan hukum islam antara bank dengan pihak lain baik dalam hal untuk menyimpan dana atau pembiayaan usaha atau kegiatan perbankan lainnya.

4. Jenis bank dilihat dari segi status

a. Bank devisa

Bank devisa disini adalah bank yang memperoleh surat keputusan dari Bank Indonesia untuk melakukan transaksi perdagangan dengan menggunakan valuta asing. Misalnya transfer ke luar negeri, *Traveller Check* dan pembayaran *Letter of Credit (L/C)*.

b. Bank Non Devisa

Bank non devisa merupakan bank yang tidak dapat melakukan transaksi pembayaran dengan menggunakan valuta asing.

2.3.1 Landasan Hukum Bentuk Hukum Badan Usaha Bank

Dalam uraiannya sebelumnya telah dikemukakan landasan hukum pembentukan suatu badan usaha bank dijabarkan dalam pasal 21 UUP, sebagai berikut :

1) Bentuk hukum suatu Bank Umum dapat berupa :

a. Perseroan Terbatas

Badan usaha yang berbentuk Perseroan Terbatas, secara yuridis formal diatur dalam Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang

Perseroan Terbatas Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 106 (UUPT). Dalam pasal 1 angka 1 UUPT dikemukakan, Perseroan Terbatas, yang selanjutnya disebut Perseroan adalah badan hukum yang merupakan persekutuan modal didirikan berdasarkan perjanjian melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini serta peraturan pelaksanaannya.

b. Koperasi

Untuk badan usaha Koperasi diatur dalam Undang-Undang nomor 25 tahun 1992. Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1992 nomor 116 (UUK). Hal ini dijabarkan dalam pasal 1 angka 1 UUK, Koperasi adalah badan usaha yang beranggotakan orang seorang atau badan hukum koperasi dengan melandaskan kegiatannya berdasarkan prinsip koperasi sekaligus sebagai gerakan ekonomi rakyat yang mendasar atas asas kekeluargaan.

c. Perusahaan Daerah

Untuk jenis perusahaan ini, pengaturannya dapat dilihat dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1962 Tentang Perusahaan Daerah, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1962 (UUPD). Dalam pasal 2 UUPD dikemukakan, yang dimaksud dengan Perusahaan Daerah ialah semua perusahaan yang didirikan berdasarkan undang-undang ini yang modalnya untuk seluruhnya atau untuk

sebagian merupakan kekayaan daerah yang dipisahkan, kecuali jika ditentukan lain dengan atau berdasarkan undang-undang.

1.4 Pengertian Kredit

Kredit berasal dari kata credere atau creditum. Credere dari bahasa Yunani yang berarti kepercayaan, sementara creditum dari bahasa Latin yang berarti kepercayaan akan kebenaran. Kredit dalam arti ekonomi adalah suatu penundaan pembayaran. Maksudnya adalah uang atau barang diterima sekarang dan dikembalikan pada masa yang akan datang. Pengertian kredit menurut UU No 10 Tahun 1998 tentang Perkreditan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak meminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga atau bagi hasil yang telah ditetapkan.

Menurut Kasmir (2008 : 96) pengertian kredit yaitu “ kredit merupakan 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 berbagai macam uraian pengertian kredit di atas secara umum dapat disimpulkan bahwa “ kredit merupakan suatu perjanjian atau suatu prestasi dari satu pihak ke pihak lain, yang pengembalian prestasi itu akan dilakukan pada

waktu yang telah ditetapkan di sertai dengan kontra prestasi berupa bunga “. Dengan demikian nilai ekonominya sepadan dengan kata lain kredit yang merupakan penundaan pembayaran. Oleh karena itu, kredit menyangkut masalah waktu yang akan datang, kepercayaan merupakan suatu syarat untuk memperoleh kredit.

1.4.1 Manfaat Kredit

Manfaat kredit cukup banyak apabila dilihat dari sudut pihak yang berkepentingan (stakeholder) sebagai berikut :

1. Manfaat bagi debitur
2. Manfaat bagi bank
3. Manfaat bagi pemerintah / Negara
4. Manfaat bagi masyarakat

Manfaat kredit Bagi Kreditur yaitu antara lain :

1. Kredit bank relatif mudah diperoleh apabila usaha debitur layak dibiayai.
2. Jumlah bank cukup banyak, calon debitur dapat memilih bank yang cocok dengan usahanya.
3. Biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh kredit bank (provisi dan bunga) relatif murah.
4. Banyak produk bank yang disediakan perbankan, calon debitur dapat memilih jenis yang paling sesuai.

5. Dengan memperoleh kredit, biasanya debitur sekaligus terbuka menikmati produk atau jasa bank lainnya.
6. Rahasia keuangan debitur terlindungi.
7. Jangka waktu kredit dapat disesuaikan dengan kebutuhan calon debitur.

Manfaat Kredit bagi Bank yaitu antara lain :

1. Bank memperoleh pendapatan bunga yang diperoleh dari debitur, juga pendapatan dari provisi atau biaya administrasi, denda (penalty), fee base income (biaya transfer, kliring, iuran credit card / ATM).
2. Diterimanya pendapatan bunga; diharapkan rentabilitas bank akan membaik karena perolehan laba yang meningkat.
3. Dengan pemberian kredit sekaligus bank memasarkan produk atau jasa-jasa bank lainnya (cross selling product).

Manfaat Kredit bagi Pemerintah / Negara yaitu antara lain :

1. Kredit bank dapat dipergunakan sebagai alat untuk mendorong pertumbuhan ekonomi baik secara umum atau sektor tertentu saja.
2. Kredit bank dapat dijadikan alat pengendalian moneter.
3. Menciptakan dan meningkatkan lapangan usaha dan lapangan kerja.
4. Meningkatkan pemerataan pendapatan masyarakat.
5. Secara tidak langsung; pemberian kredit dapat meningkatkan pendapatan melalui penerimaan pajak.
6. Pemberian kredit bank yang sahamnya dimiliki oleh pemerintah atau Negara atau daerah yang berhasil meningkatkan labanya akan menambah

pendapatan pemerintah atau Negara atau daerah berupa setoran laba atau deviden.

Manfaat Kredit bagi Masyarakat yaitu antara lain :

1. Adanya kredit yang mendorong pertumbuhan dan perluasan ekonomi, maka akan mengurangi tingkat pengangguran dan menaikkan tingkat pendapatan masyarakat.
2. Untuk konsultan proyek dapat terlibat dalam pembuatan project proposal atau studi kelayakan proyek, bagi akuntan publik dapat terlibat dalam penyusunan proyeksi neraca dan sistem akuntansi, bagi notaries dapat terlibat pembuatan akta perjanjian kredit dan pengikatan jaminan.
3. Pemilik dana dapat menyimpan dananya di bank.
4. Adanya jenis kredit-kredit tertentu seperti bank garansi atau L/C akan memberikan rasa aman dan ketenangan bagi pihak yang terlibat.

2.5 Jenis-Jenis Kredit

Menurut Kasmir (2008 ; 56) secara umum jenis-jenis kredit di salurkan oleh bank dapat dilihat dari berbagai segi yaitu sebagai berikut adalah :

1. Dilihat dari segi kegunaan
 Dilihat dari segi kegunaan adalah untuk melihat kegunaan uang tersebut tambah. Jika ditinjau dari segi kegunaan terdapat dua jenis kredit yaitu :
 - a. Kredit investasi yaitu kredit yang biasanya digunakan untuk keperluan perluasan usaha atau membangun proyek/pabrik baru dimana masa

pemakaiannya untuk suatu periode yang relatif lebih lama dan biasanya kegunaan kredit ini adalah untuk kegiatan utama suatu perusahaan.

- b. Kredit Modal Kerja yaitu kredit yang digunakan untuk keperluan meningkatkan produksi dalam operasinya. Contoh pemberian kredit modal kerja adalah untuk pembelian bahan baku, membayar gaji pegawai atau membayar gaji-gaji pegawai lainnya yang berkaitan dengan proses produksi perusahaan. Kredit modal kerja ini merupakan kredit yang dicarikan untuk mendukung kredit investasi yang sudah ada.

2. Dilihat dari segi tujuan kredit

Jenis ini dilihat tujuan pemakaian dari suatu kredit, apakah bertujuan untuk diusahakan kembali atau dipakai untuk keperluan pribadi. Jenis kredit adalah :

a. Kredit Produktif

Yaitu kredit yang digunakan untuk peningkatan usaha, produksi atau investasi. Kredit ini diberikan untuk menghasilkan barang atau jasa. Artinya kredit ini digunakan untuk usaha yang menghasilkan suatu produk baik berupa barang maupun jasa.

b. Kredit Konsumtif

Merupakan kredit yang digunakan untuk dikonsumsi atau dipakai secara pribadi oleh debitur. Dalam jenis kredit ini tidak ada penambahan barang atau jasa yang dihasilkan, karena memang untuk digunakan atau dipakai secara pribadi oleh seseorang atau badan usaha. Contohnya untuk pembelian property (rumah), mobil, dan barang-barang konsumtif lainnya.

c. Kredit Perdagangan

Merupakan kredit yang digunakan untuk kegiatan perdagangan dan biasanya untuk membeli bahan dagangan yang pembayarannya diharapkan dari hasil penjualan barang dagangan itu sendiri. Kredit seperti ini biasanya digunakan oleh supplier atau agen-agen perdagangan yang akan membeli barang dalam jumlah tertentu.

3. Dilihat dari segi jangka waktu

Dilihat dari segi lamanya masa pemberian waktu mulai dari pertama kali diberikan pada masa pelunasannya. Yang termasuk jenis kredit ini adalah :

a. Kredit jangka pendek

Merupakan kredit yang jangka waktu pembeliannya kurang dari satu tahun atau paling lama adalah satu tahun dan biasanya digunakan untuk keperluan modal kerja. Bentuknya dapat berupa rekening Koran, kredit penjualan, kredit pembelian, dan kredit wesel.

b. Kredit jangka menengah

Kredit yang berjangka waktu sekitar satu tahun sampai tiga tahun biasanya digunakan sebagai kredit investasi dan modal kerja. Beberapa bank yang ada yang menganggap bahwa kredit menengah adalah kredit jangka panjang.

c. Kredit jangka panjang

Kredit dengan jangka waktu pembeliannya paling panjang yaitu diatas tiga atau lima tahun. Biasanya kredit seperti ini digunakan untuk investasi

jangka panjang seperti kredit pemilikan rumah untuk kredit konsumtif dan untuk manufaktur seperti perkebunan karet, kelapa sawit.

4. Dilihat dari segi jaminan

Maksudnya adalah setiap pemberian suatu fasilitas kredit harus dilindungi oleh suatu barang atau surat-surat berharga minimal senilai kredit yang diberikan. Jenis kredit ini adalah :

a. Kredit dengan jaminan

Merupakan kredit yang diberikan dengan suatu jaminan tertentu. Jaminan tersebut dapat berupa barang berwujud atau tidak berwujud. Artinya, setiap kredit yang dikeluarkan akan dilindungi senilai jaminan yang diberikan si calon debitur.

b. Kredit tanpa jaminan

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

5. Dilihat dari segi sektor usaha

Setiap sektor memiliki karakteristik yang berbeda-beda. Oleh karena itu, pemberian fasilitas kredit pun berbeda juga. Jenis kredit jika dilihat dari segi sektor usaha adalah sebagai berikut :

a. Kredit pertanian

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

b. Kredit peternakan

Dalam hali ini kredit diberikan untuk jangka waktu yang relatif pendek misalnya peternakan ayam dan untuk kredit jangka panjang seperti kambing dan sapi.

c. Kredit Industri

Yaitu kredit untuk membiayai industry pengolahan baik untuk industri kecil, menengah maupun besar.

d. Kredit pertambangan

Yaitu jenis kredit untuk usaha tambang yang dibiayainya, biasanya dalam jangka panjang, seperti tambang emas, minyak dan tambang timah.

e. Kredit pendidikan

Yaitu kredit yang diberikan untuk membangun sarana prasarana pendidikan atau dapat pula berupa kredit untuk para Mahasiswa yang sedang belajar.

f. Kredit profesi

Yaitu kredit yang diberikan untuk kepala kalangan para profesi seperti Dosen, Dokter, dan Pengacara.

g. Kredit perumahan

Yaitu kredit yang diberikan untuk membiayai pembangunan atau pembelian rumah.

2.6 Jaminan Kredit

Di dalam menjalani suatu usaha apapun tentu mengandung tingkat kerugian. Resiko kerugian seperti ini dapat berasal dari musibah seperti bencana alam atau dari nasabah yang tidak dapat membayar kewajibannya dengan berbagai alasan tertentu. Resiko seperti ini yang harus diantisipasi agar tidak terkena kredit macet atau tidak terbayar lagi.

Ketidak mampuan nasabah untuk melunasi kewajibannya dapat ditutupi dengan suatu jaminan kredit. Jaminan kredit digunakan untuk menjaga kredit yang diberikan kreditur dari kerugian, mengalami kemacetan dan jaminan yang diberikan akan membentuk nasabah untuk lebih bertanggung jawab terhadap kredit yang digunakannya. Dengan jaminan kredit segala kemungkinan kerugian maupun kemacetan dapat diatasi karena nilai jaminan kredit ini melebihi nilai kredit sehingga membuat bank akan aman. Bank dapat menggunakan atau menjual jaminan kredit untuk menutupi kredit apabila kredit yang diberikan macet.

Jaminan kredit adalah mengikat nasabah untuk segera melunasi hutang-hutangnya mengingat jaminan kredit akan disita oleh bank jika nasabah tidak mampu membayar. Tetapi untuk masalah-masalah khusus bank dapat memberikan

kredit tanpa jaminan. Hal ini tentu dengan pertimbangan yang matang seperti jumlah yang kecil atau untuk kredit social.

Pada prakteknya yang dapat dijadikan jaminan kredit oleh calon debitur adalah :

a. Jaminan dengan barang-barang yaitu :

1. Tanah
2. Bangunan
3. Kendaraan bermotor
4. Mesin-mesin atau peralatan
5. Barang dagangan
6. Tanaman/kebun/sawah
7. Dan barang dagang lainnya

b. Jaminan surat berharga seperti :

1. Sertifikat saham
2. Sertifikat obligasi
3. Sertifikat tanah
4. Sertifikat deposito
5. Promes
6. Wesel
7. Dan surat berharga lainnya

c. Jaminan orang atau perusahaan

Yaitu jaminan yang diberikan oleh seseorang atau perusahaan kepada bank terhadap fasilitas kredit yang diberikan. Apabila kredit tersebut macet, maka

orang atau perusahaan yang memberikan jaminan itulah yang diminta pertanggungjawaban atau menanggung resikonya.

d. Jaminan asuransi

Yaitu bank menjaminkan kredit tersebut kepada pihak asuransi, terutama terhadap fisik obyek kredit, seperti kendaraan, gedung dan lainnya. Jadi apabila terjadi kehilangan atau kebakaran, maka pihak asuransinya yang akan menanggung kerugian tersebut.

2.6.1 Analisis Kredit

Analisis kredit adalah proses pengolahan informasi dasar yang telah diperoleh menjadi informasi lengkap. Informasi lengkap terdiri dari beberapa faktor, diantaranya peluang dan ancaman yang akan mempengaruhi usaha serta kelancaran pembayaran kredit. Analisis kredit juga dilengkapi dengan evaluasi dan kebutuhan modal yang dibutuhkan nasabah.

Tujuan utama analisa adalah untuk menyaring permohonan kredit, untuk menentukan permohonan mana yang ditolak atau sebaliknya. Analisa yng dilakukan pada permulaan antara lain sebagai berikut :

1. Reputasi calon debitur
2. Jenis usaha calon debitur
3. Mempelajari jenis jaminan yang dikaitkan dengan jenis jaminan.

Untuk memustuskan bahwa permohonan kredit dapat dikabulkan atau ditolak, perlu dianalisis secara terukur dengn baik dari aspek kuantitatif maupun

aspek kualitatif. Sehingga bank memerlukan orang-orang yang memiliki pengetahuan, kemampuan dan keterampilan serta dalam pengalaman dalam bidang perkreditan.

2.7 Fungsi dan Tujuan Kredit

Di dalam melakukan pemberian fasilitas kredit pasti mempunyai fungsi dan beberapa tujuan yang hendak dicapai. Menurut Kasmir (2008 : 105) tujuan dan fungsi kredit sebagai kredit sebagai berikut :

Kredit dapat meningkatkan utilitas (kegunaan) dari uang

Keberadaan uang atau modal yang disimpan oleh para pemilik uang atau modal pada suatu lembaga keuangan (bank) atau sejenisnya, akan disalurkan oleh lembaga keuangan tersebut kepada sektor-sektor usaha produktif.

1. Kredit meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang

Melalui kredit, peredaran uang kartal maupun uang giral akan lebih berkembang karena kredit menciptakan mobilitas usaha sehingga penggunaan uang akan bertambah, baik secara kuantitatif maupun kualitatif.

2. Kredit dapat meningkatkan kegairahan berusaha

Dengan adanya kredit, pihak peminjam atau yang diberikan kredit akan bekerja semaksimal mungkin agar dari usaha yang dijalannya dihasilkan keuntungan yang besar sehingga dapat melunasi kredit tersebut.

3. Kredit sebagai alat stabilitas ekonomi

Untuk meningkatkan laju inflasi, peningkatan ekspor, dan pemenuhan kebutuhan pokok yaitu dengan menyalurkan kredit hanya pada sektor-sektor usaha yang produktif dan sektor prioritas yang secara langsung berpengaruh pada hajat hidup masyarakat.

4. Kredit sebagai sarana peningkatan pendapatan nasional

Dengan banyaknya pengusaha baik dari industri skala kecil maupun besar yang mendapatkan fasilitas kredit, diharapkan dapat meningkatkan pendapatan mereka dan secara nasional diharapkan akan dapat meningkatkan pendapatan nasional.

Sedangkan tujuan dari kredit sendiri menurut Kasmir (2008 : 100) pemberian fasilitas kredit memiliki beberapa tujuan yaitu sebagai berikut adalah :

1. Mencari keuntungan

Tujuan utama bank memberi kredit adalah untuk mendapat keuntungan dari hasil pemberian kredit tersebut. Keuntungan ini sebagai penopang kelangsungan hidup bank.

2. Membantu usaha nasabah

Membantu nasabah yang memerlukan dana, baik dana untuk investasi maupun dana untuk modal kerja. Dengan dana tersebut, maka debitur dapat mengembangkan usahanya.

3. Membantu pemerintah

Membantu pemerintah dalam berbagai bidang. Bagi pemerintah semakin banyak kredit yang disalurkan oleh pihak perbankan, maka akan banyak pembangunan di berbagai sektor terutama sektor riil.

2.8 Prinsip Pemberian Kredit

Bagi bank, nasabah yang memenuhi Criteria 5C adalah orang yang layak untuk mendapatkan pembiayaan. Bank melihat orang yang mempunyai karakter kuat, kemampuan mengembalikan uang, jaminan yang berharga, modal yang kuat, dan kondisi perekonomian yang aman. Orang seperti ini adalah nasabah potensial untuk diajak bekerja sama atau orang yang layak mendapatkan penyaluran kredit. Orang yang mempunyai 5C yang baik adalah manusia yang ideal, menurut criteria orang bank.

Dalam dunia perbankan pertimbangan yang digunakan untuk mengevaluasi calon nasabah disebut dengan prinsip 5C atau “ *the five C’s principles* “.

1. Character

Character adalah sifat atau watak seseorang dalam hal ini adalah calon debitur. Pemberian kredit berdasarkan kepercayaan sehingga bertujuan untuk member keyakinan kepada pihak bank bahwa sifat atau watak orang-orang yang akan diberikan kredit dapat benar-benar dipercaya. Sehingga debitur yang

memiliki character yang baik adalah debitur yang memiliki tingkat kejujuran yang tinggi untuk memenuhi kewajiban-kewajibannya.

2. Capacity

Merupakan kemampuan calon nasabah untuk melunasi kreditnya. Penilaian ini dapat dilihat dari kemampuan jenis usaha untuk menghasilkan laba dan mengelola usahanya untuk melunasi kredit. Sehingga pada akhirnya akan terlihat kemampuannya dalam mengembalikan kredit yang disalurkan. Semakin banyak sumber pendapatan yang diperoleh dari jenis usahanya maka akan semakin besar kemampuannya untuk melunasi kredit.

3. Capital

Adalah kondisi kekayaan yang dimiliki oleh perusahaan yang dikelolanya. Hal ini dapat dilihat dari neraca, laporan laba-rugi, struktur permodalan. Dari kondisi di atas dapat dinilai apakah layak calon pelanggan diberi pembiayaan, dan berapa besar plafond pembiayaan yang layak diberikan.

4. Collateral

Merupakan jaminan yang mungkin akan disita apabila ternyata calon pelanggan benra-benar tidak bisa memenuhi kewajibannya. Collateral ini diperhitungkan paling akhir, artinya jika masih ada suatu kesangsian dalam pertimbangan-pertimbangan yang lain, maka dapat menilai harta yang mungkin bisa dijadikan suatu jaminan.

5. Condition Of Economic

Adalah pembiayaan yang diberikan juga perlu mempertimbangkan kondisi ekonomi yang dikaitkan dengan prospek usaha calon nasabah. Ada suatu usaha yang sangat tergantung dari kondisi perekonomian, oleh karena itu perlu mengaitkan kondisi ekonomi dengan usaha calon pelanggan.

2.9 **Tahap – Tahap Pemberian Kredit**

Dalam pemberian kredit terdiri dari beberapa tahapan dalam pemberian kredit. Menurut Rachmat Firdaus (2009) sebagai berikut adalah :

1. Tahap persiapan kredit

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

2. Tahap penelitian dan Analisa Kredit

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

1) Aspek manajemen

Aspek untuk menilai sumber daya manusia yang dimiliki oleh perusahaan, baik dari segi kuantitas maupun segi kualitas, menilai struktur organisasi

perusahaan, serta latar belakang pendidikan dan pengalaman sumber daya manusianya.

2) Aspek pasar dan pemasaran

Aspek untuk menilai prospek usaha nasabah, besar kecilnya permintaan terhadap produk yang dihasilkan sekarang dan di masa yang akan datang.

3) Aspek keuangan

Aspek untuk menilai kemampuan calon nasabah dalam membiayai dan mengelola usahanya. Dari aspek ini tergambar bahwa berapa besar biaya dan pendapat yang akan dikeluarkan dan diperoleh. Penilaian aspek-aspek ini menggunakan rasio-rasio keuangan sehingga dapat dinilai layak atau tidak usaha tersebut, termasuk keuntungan yang diharapkan.

4) Aspek social ekonomi

Aspek untuk menilai dampak ekonomi dan social yang ditimbulkan dengan adanya suatu usaha terutama terhadap masyarakat, apakah lebih banyak benefit atau costnya.

5) Aspek hukum

Aspek untuk melihat keabsahan dan keaslian dokumen-dokumen atau surat-surat yang dimiliki calon debitur. Contohnya akte notaries, izin usaha atau sertifikat tanah dan dokumen.

3. Tahap Keputusan

Atas dasar laporan kredit, maka pihak bank melalui pemutus kredit, dan memutuskan apakah pemohon kredit tersebut layak untuk diberikan kredit atau tidak.

4. Tahap Pelaksanaan

Pada tahap ini bank akan memberikan kapan kredit tersebut dapat direalisasikan. Calon debitur harus menandatangani akad atau persetujuan karena baik dibawah tangan maupun dihadapan notaris sebagai saksi. Pada saati itulah bank akan melakukan administrasi kredit dalam arti luas.

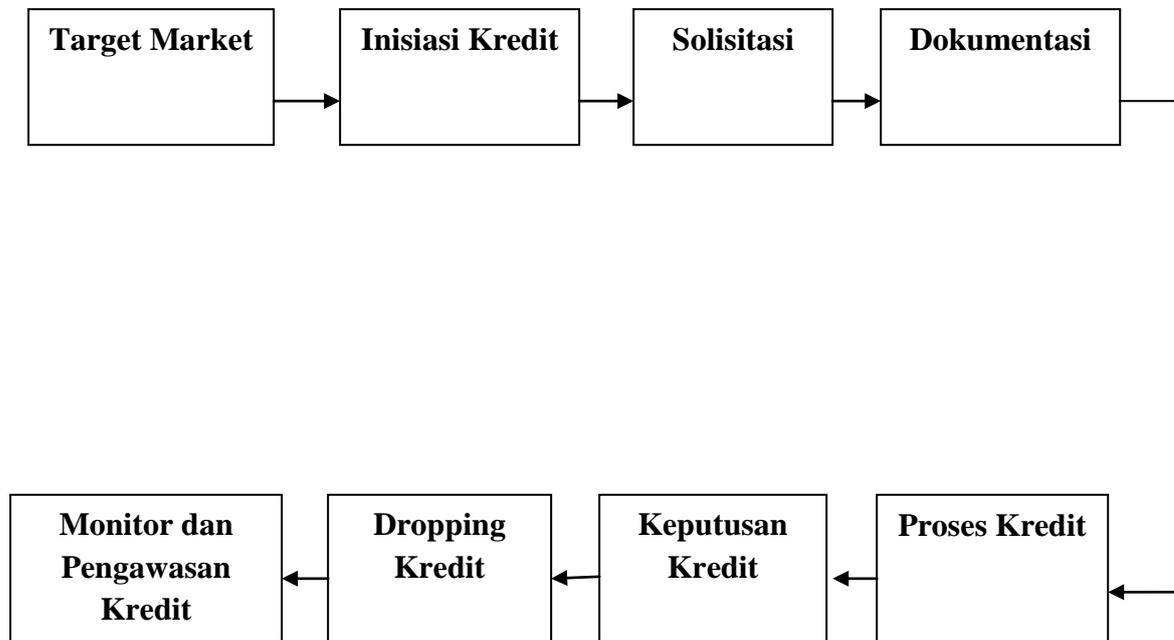
5. Tahap administrasi kredit/Tata usaha kecil

Selanjutnya bank melalui bagian atau pejabat-pejabat yang menanganinya menata usahan kredit tersebut melalui penyimpanan atau pemberkasan dokumen-dokumen kredit, surat-surat yang berkenaan dengan agunan.

6. Tahap supervisi dan pembinaan debitur

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

2.9.1 Flow Chart Pemberian Kredit



Sumber : Taswan. (2010). *Manajemen Perbankan*. Yogyakarta: UPNN STIM
YKPN Yogyakarta

Prosedur Dan Proses Kredit :

1. Target Market merupakan bidang-bidang usaha tertentu yang ditetapkan oleh bank untuk di biyai dan dikembangkan beserta kriteria nasabah untuk bidang usaha tersebut.
2. Inisiasi merupakan tahap proses dilakukan untuk mendapatkan potensial customer sesuai dengan target market yang telah ditetapkan.
3. Solisitasi merupakan dilakukannya usaha-usaha untuk menarik potensial customer yang menjadi efektif customer.

4. Dokumentasi merupakan kegiatan pengumpulan dan pengadministrasian seluruh dokumen dan data-data yang diperoleh atau ada mulai dari tahap inisiasi. Pada tahap ini segala sesuatu yang menyangkut dokumen-dokumen yang diperlukan untuk proses kredit harus diperiksa ulang kebenarannya untuk diproses pengikatannya sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan oleh credit comitte.
5. Proses Kredit merupakan suatu sarana yang diperlukan untuk mengetahui permasalahan yang dihadapi perusahaan serta tingkat resiko yang mungkin akan terjadi sehubungan dengan fasilitas kredit yang akan diberikan.
6. Keputusan Kredit adalah penentuan layak atau tidak permohonan kredit calon debitur. Negosiasi merupakan perundingan antara nasabah dan bank untuk mempertemukan kepentingan nasabah dan bank terhadap fasilitas yang dibutuhkan. Approval merupakan proses persetujuan kredit dilakukan melalui lembaga yang disebut Credit Comitte.
7. Dropping fasilitas kredit setelah proses pengikatan kredit dan pengikatan jaminan selesai dan semua pembayaran-pembayaran yang ditetapkan oleh credit comitte telah dipenuhi, maka bari dilakukan dropping fasilitas kredit.
8. Monitoring kredit merupakan kegiatan yang dilakukan oleh setiap Account Manager untuk memonitor dan mengendalikan kegiatan debitur atau nasabah dalam arti yang seluas-luasnya.

2.9.3 Pengertian Kredit Pemilikan Rumah

Pengertian Kredit Pemilikan Rumah adalah kredit jangka panjang yang diberikan oleh lembaga keuangan (Bank) kepada debiturnya untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan atau agunan berupa rumah. (id.wikipedia.org/wiki/kredit_pemilikan_rumah)

Dalam Surat Edaran (SE) BI No. 15/40/DKMP tentang Penerapan Manajemen Risiko Pada Bank Yang Melakukan Pemberian Kredit Atau Pembiayaan Pemilikan Properti, Kredit Atau Pembiayaan Konsumsi Beragun Properti dan Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor. Dengan terbitnya aturan baru itu, secara resmi BI mencabut SE BI sebelumnya No. 14/10/DPNP tanggal 15 Maret 2012 dan SE BI No.14/33/DPbS tanggal 27 November 2012. Menurut Direktur Eksekutif Departemen Komunikasi BI Difi A Johansyah, aturan baru ini mulai berlaku pada 30 September 2013. Dalam aturan disebutkan :

1. Kredit rumah pertama tipe 70 meter ke atas akan dikenakan LTV maksimal 70% dengan uang muka 30%.
2. Kredit rumah kedua tipe 70 meter ke atas akan dikenakan LTV maksimal 60% dengan uang muka 40%.
3. Kredit rumah ketiga dan seterusnya akan dikenakan LTV maksimal 50%.
4. Sedangkan kredit rumah pertama tipe 22-70 meter persegi tidak dikenakan LTV.
5. Kredit rumah kedua tipe 22-70 meter persegi akan dikenakan LTV 70%.
6. Kredit rumah ketiga dan seterusnya tipe 22-70 meter persegi akan dikenakan LTV 60%.

3.0 Jenis Pembebanan Suku Bunga Kredit

Pembebanan jenis suku bunga kredit oleh bank adalah dengan memperhatikan jenis kredit yang dibiayai, kemudian yang juga menjadi pertimbangan bank dalam menentukan pembebanan suku bunga adalah tingkat risiko dari masing-masing jenis kredit.

Dalam hal ini terdapat tiga jenis pembebanan suku bunga yang sering dilakukan oleh bank yaitu antara lain :

1. *Metode Flate Rate*

Merupakan perhitungan bunga yang tetap setiap periode sehingga jumlah angsuran pun tetap sampai pinjaman tersebut lunas. Perhitungan suku bunga ini adalah mengalikan % bunga perperiode dikali dengan pinjaman.

Contoh Soal :

PT. Wahyu Rejeki memperoleh fasilitas kredit dari BTN sebesar Rp. 24.000.000 dengan jangka waktu kredit adalah 1 tahun, bunga kredit yang dikenakan sebesar 14%.

Jawab :

$$\begin{aligned}
 \text{Pokok Pinjaman} &= \frac{\text{Jumlah Pinjaman}}{\text{Jangka Waktu}} \\
 &= \frac{24.000.000}{12} \\
 &= \text{Rp. 2.000.000}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Suku Bunga} &= \frac{\% \times \text{Pinjaman}}{\text{Jangka Waktu}} \\ &= \frac{14\% \times \text{Rp. 24.000.000}}{12} \\ &= \text{Rp.280.000} \end{aligned}$$

Jadi jumlah angsuran dengan metode Flate adalah

$$\text{Pokok Pinjaman} = \text{Rp. 2.000.000}$$

$$\text{Suku Bunga} = \frac{\text{Rp. 280.000}}{1}$$

$$\text{Jumlah angsuran per bulan} = \text{Rp. 2.280.000}$$

Tabel 2.1 Perhitungan Angsuran Pinjaman

PT. Wahyu Rejeki

Dengan Metode Flate Rate

Bulan	Sisa Pinjaman	Pokok Pinjaman	Bunga	Angsuran
1	24.000.000	2.000.000	280.000	2.280.000
2	22.000.000	2.000.000	280.000	2.280.000
3	20.000.000	2.000.000	280.000	2.280.000
4	18.000.000	2.000.000	280.000	2.280.000
5	16.000.000	2.000.000	280.000	2.280.000
6	14.000.000	2.000.000	280.000	2.280.000
7	12.000.000	2.000.000	280.000	2.280.000
8	10.000.000	2.000.000	280.000	2.280.000
9	8.000.000	2.000.000	280.000	2.280.000

10	6.000.0000	2.000.000	280.000	2.280.000
11	4.000.0000	2.000.000	280.000	2.280.000
12	2.000.000	2.000.000	280.000	2.280.000
Jumlah		24.000.000	3.360.000	27.360.000

2. *Metode Sliding Rate*

Merupakan perhitungan suku bunga yang dilakukan mengalikan % suku bunga per periode dengan sisa pinjaman, sehingga jumlah suku bunga yang dibayar debitor semakin menurun, akibatnya angsuran yang dibayar pun menurun jumlahnya.

Contoh soal :

PT. Wahyu Rejeki memperoleh fasilitas kredit dari BTN sebesar Rp. 24.000.000 dengan jangka waktu kredit adalah 1 tahun, bunga kredit yang dikenakan sebesar 14%.

Jawab :

$$\begin{aligned}
 \text{Pokok Pinjaman} &= \frac{\text{Jumlah Pinjaman}}{\text{Jumlah Angsuran}} \\
 &= \frac{24.000.000}{12} \\
 &= \text{Rp. 2.000.000}
 \end{aligned}$$

Untuk suku bunga dihitung menggunakan sisa pinjaman sebagai berikut :

1. Bulan Pertama

$$\text{Bunga} = \frac{14\% \times 24.000.000}{12} \times 1 = \text{Rp. 280.000}$$

$$\text{Jumlah Angsuran} = \text{Rp. 2.000.000} + \text{Rp. 280.000} = \text{Rp. 2.280.000}$$

2. Bulan Kedua

$$\text{Bunga} = \frac{14\% \times 22.000.000}{12} \times 1 = \text{Rp. 256.666}$$

$$\begin{aligned} \text{Jumlah angsuran} &= \text{Rp. 2.000.000} + \text{Rp. 256.666} \\ &= \text{Rp. 2.256.666} \end{aligned}$$

Angsuran bulan kedua lebih kecil dibanding dengan angsuran pertama. Demikian untuk bulan-bulan selanjutnya. Cara perhitungan untuk bulan ketiga dan selanjutnya sama dengan perhitungan sebelum-belumnya.

Tabel 2.2 Perhitungan Angsuran Pinjaman

PT. Wahyu Rejeki

Dengan Metode Sliding Rate

Bulan	Sisa Pinjaman	Pokok Pinjaman	Bunga	Angsuran
1	24.000.000	2.000.000	280.000	2.280.000
2	22.000.000	2.000.000	256.666	2.256.666
3	20.000.000	2.000.000	233.333	2.233.333
4	18.000.000	2.000.000	210.000	2.210.000
5	16.000.000	2.000.000	186.666	2.186.666

6	14.000.000	2.000.000	163.333	2.163.333
7	12.000.000	2.000.000	140.000	2.140.000
8	10.000.000	2.000.000	116.666	2.116.666
9	8.000.000	2.000.000	93.333	2.093.333
10	6.000.000	2.000.000	70.000	2.070.000
11	4.000.000	2.000.000	46.666	2.046.666
12	2.000.000	2.000.000	23.333	2.023.333
Jumlah		24.000.000	1.819.996	25.919.996

3. *Metode Floating Rate*

Merupakan suku bunga yang dilakukan sesuai tingkat suku bunga pada bulan yang bersangkutan. Dalam perhitungan floating rate ini suku bunga naik, turun atau tetap setiap periodenya. Begitu juga dengan jumlah angsuran yang dibayar sangat tergantung suku bunga pada bulan yang bersangkutan.

Contoh Soal :

PT. Wahyu Rejeki memperoleh fasilitas kredit dari BTN sebesar Rp. 24.000.000 dengan jangka waktu kredit adalah 1 tahun, bunga kredit yang dikenakan sebesar 14%.

Jawab :

$$\text{Pokok Pinjaman} = \frac{\text{Jumlah Pinjaman}}{\text{Jangka Waktu}}$$

$$= \frac{\text{Rp. 24.000.000}}{12}$$

$$= \text{Rp. 2.000.000}$$

Untuk suku bunga di asumsikan bunga pada bulan 1,2,3 dan 4 sebesar 14%, dan pada bulan 5,6 dan 7 sebesar 16%, sedangkan pada bulan 8,9,10,11 dan 12 sebesar 15%.

1. Untuk perhitungan bunga bulan ke 1,2,3 dan 4 adalah :

$$\text{Bunga} = \frac{14\% \times 24.000.000 \times 1}{12}$$

$$= \text{Rp. 280.000}$$

$$\text{Jumlah angsuran} = \text{Rp. 2.000.000} + \text{Rp.280.000}$$

$$= \text{Rp2.280.000}$$

2. Perhitungan bunga untuk bulan ke 5,6,7 dan 8 juga sama yaitu :

$$\text{Bunga} = \frac{16\% \times 24.000.000 \times 1}{12}$$

$$= \text{Rp. 320.000}$$

$$\text{Jumlah angsuran} = \text{Rp. 2.000.000} + \text{Rp. 320.000}$$

$$= \text{Rp. 2.320.000}$$

3. Perhitungan bunga untuk bulan ke 9,10,11 dan 12 adalah :

$$\text{Bunga} = \frac{15\% \times 24.000.000 \times 1}{12}$$

$$= \text{Rp. 300.000}$$

$$\begin{aligned} \text{Jumlah angsuran} &= \text{Rp. 2.000.000} + \text{Rp. 300.000} \\ &= \text{Rp. 2.300.000} \end{aligned}$$

Tabel 2.3 Perhitungan Angsuran Pinjaman

PT. Wahyu Rejeki

Dengan Metode Floating Rate

Bulan	Sisa Pinjaman	Pokok Pinjaman	Bunga	Angsuran
1	24.000.000	2.000.000	280.000	2.280.000
2	22.000.000	2.000.000	280.000	2.280.000
3	20.000.000	2.000.000	280.000	2.280.000
4	18.000.000	2.000.000	280.000	2.280.000
5	16.000.000	2.000.000	320.000	2.320.000
6	14.000.000	2.000.000	320.000	2.320.000
7	12.000.000	2.000.000	320.000	2.320.000
8	10.000.000	2.000.000	320.000	2.320.000
9	8.000.000	2.000.000	300.000	2.300.000
10	6.000.000	2.000.000	300.000	2.300.000
11	4.000.000	2.000.000	300.000	2.300.000
12	2.000.000	2.000.000	300.000	2.300.000
Jumlah		24.000.000	3.600.000	27.600.000

4. *Metode Flat Anuitas*

Menurut Jopie Jusuf (2007) dalam buku panduan dasar untuk Account Officer, kredit mempunyai banyak macam jenisnya terutama kredit konsumtif sehingga perhitungan tiap kredit berbeda.

Kredit memiliki dua cara dalam menghitung angsuran yaitu angsuran in arrear dan angsuran in advance.

1. Angsuran in arrear

Cara menghitung sistem ini adalah angsuran pertama dilakukan pada tanggal 1 Februari dan angsuran terakhir pada tanggal 1 Februari tahun

Contoh Soal :

Sdr. Agnes memperoleh fasilitas kredit pemilikan rumah (KPR) dari Bank BTN sebesar Rp. 45.000.000 dengan jangka waktu 3 tahun (36 bulan) dan tingkat bunga sebesar 15% p.a efektif atau (1,25%). Hitunglah dengan flat anuitas (in arrear).

$$\text{Jawab : Angsuran} = \frac{P \times \text{Rate}}{1 - \frac{1}{(1+\text{Rate})^n}}$$

$$\text{Angsuran} = \frac{45.000.000 \times 1,25\%}{1 - \frac{1}{(1 + 1,25\%)^{36}}}$$

$$\begin{aligned} \text{Bunga} &= \text{Rp. } 562.500 = \frac{45.000.000 \times 1,25\%}{1} \\ &= \frac{562.500}{1 - 0,639409} = \frac{562.500}{0,360591} \end{aligned}$$

$$\text{Angsuran In Arrear} = \text{Rp. } 1.559.939,1$$

$$\text{Pokok} = \text{Rp. } 1.559.939,1 - \text{Rp. } 562.500 = \text{Rp. } 997.439,1$$

$$\begin{aligned} \text{Bunga Flat} &= \frac{(1.559.939,1 \times 36) - 45.000.000}{45.000.000 \times 2} \times 100\% \\ &= \frac{561.57807,6 - 45.000.000}{90.000.000} \times 100\% \\ &= 12,39\% \text{ atau } 12,40\% \end{aligned}$$

2. Angsuran in Advance

Cara menghitung sistem ini adalah Angsuran pertama dari kredit langsung dilakukan pada saat kredit dicairkan. Dengan kata lain, angsuran dilakukan dimuka.

Contoh : kredit ditandatangani dan dicairkan pada tanggal 1 Februari untuk jangka waktu 1 tahun. pada tanggal 1 Februari tersebut debitur langsung melakukan angsuran pertamanya. Dengan demikian, angsuran terakhir bukan pada tanggal 1 Februari tahun berikutnya tetapi pada tanggal 1 Januari tahun berikutnya.

Contoh Soal :

Sdr. Agnes memperoleh fasilitas kredit pemilikan rumah (KPR) dari Bank BTN sebesar Rp. 45.000.000 dengan jangka waktu 3 tahun (36 bulan) dan tingkat bunga sebesar 15% p.a efektif atau (1,25%). Hitunglah dengan flat anuitas (in arrear).

$$\begin{aligned}
 \text{Angsuran} &= \frac{(45.000.000 - \text{angsuran}) \times 1,25\%}{1} \\
 &1 - \frac{(1+1,25\%)^{(36-1)}}{1} \\
 &= \frac{562.500 - (0,0125 \times \text{angsuran})}{1} \\
 &1 - \frac{(1 + 1,25\%)^{35}}{1} \\
 &= \frac{562.500 - (0,0125 \times \text{angsuran})}{1} \\
 &1 - \frac{1,54463587}{1}
 \end{aligned}$$

$$= \frac{562.500 - (0,0125 \times \text{angsuran})}{1 - 0,647401772}$$

$$= \frac{562.500 - (0,0125 \times \text{angsuran})}{0,352598228}$$

$$0,3526 \times \text{angsuran} = 562.500 - (0,0125 \times \text{angsuran})$$

$$0,3526 \times \text{angsuran} + 0,0125 \times \text{angsuran} = 562.500$$

$$0,3526 + 0,0125 \times \text{angsuran} = 562.500$$

$$0,3651 \times \text{angsuran} = 562.500$$

$$\text{Angsuran} = \frac{562.500}{0,3651} = 1.540.673,8$$

$$\text{Bunga} = 45.000.000 \times 1,25\% = 562.500$$

$$\text{Pokok} = 1.540.673,8 - 562.500 = 978.173,8$$

$$\text{Bunga Flat} = \frac{(1.540.673,8 \times 36) - 45.000.000}{45.000.000 \times 2} \times 100\%$$

$$= \frac{55.464.256,8 - 45.000.000}{90.000.000} \times 100\%$$

$$= \frac{1.0464,256,8}{90.000.000} \times 100\%$$

$$= 11,63\%$$