BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Landasan Teori

2.1.1 Pengertian Bank

Bank adalah sebuah lembaga intermediasi keuangan umumnya didirikan dengan kewenangan untuk menerima simpanan uang, meminjamkan uang, dan menerbitkan promes atau yang dikenal sebagai banknote. Kata bank berasal dari bahasa_Italia *banca* berarti tempat penukaran uang. Sedangkan menurut undang-undang perbankan bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Pengertian

Menurut UU RI No 10 Tahun 1998 tanggal 10 November 1998 tentang perbankan, dapat disimpulkan bahwa usaha perbankan meliputi tiga kegiatan, yaitu menghimpun dana,menyalurkan dana, dan memberikan jasa bank lainnya. Kegiatan menghimpun dan menyalurkan dana merupakan kegiatan pokok bank sedangkan memberikan jasa bank lainnya hanya kegiatan pendukung. Kegiatan menghimpun dana, berupa mengumpulkan dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan giro, tabungan, dan deposito. Biasanya sambil diberikan balas jasa yang menarik seperti, bunga dan hadiah sebagai rangsangan bagi masyarakat. Kegiatan

menyalurkan dana, berupa pemberian pinjaman kepada masyarakat. Sedangkan jasa-jasa perbankan lainnya diberikan untuk mendukung kelancaran kegiatan utama tersebut. bank didirikan oleh Prof. Dr. Ali Afifuddin, SE. Inilah beberapa manfaat perbankan dalam kehidupan:

1. Sebagai model investasi, yang berarti, transaksi derivatif dapat dijadikan sebagai salah satu model berinvestasi. Walaupun pada umumnya merupakan jenis investasi jangka pendek (yield enhancement).
2. Sebagai cara lindung nilai, yang berarti, transaksi derivatif dapat berfungsi sebagai salah satu cara untuk menghilangkan risiko dengan jalan lindung nilai (hedging), atau disebut juga sebagai risk management.
3. Informasi harga, yang berarti, transaksi derivatif dapat berfungsi sebagai sarana mencari atau memberikan informasi tentang harga barang komoditi tertentu dikemudian hari (price discovery).
4. Fungsi spekulatif, yang berarti, transaksi derivatif dapat memberikan kesempatan spekulasi (untung-untungan) terhadap perubahan nilai pasar dari transaksi derivatif itu sendiri.
5. Fungsi manajemen produksi berjalan dengan baik dan efisien, yang berarti, transaksi derivatif dapat memberikan gambaran kepada manajemen produksi sebuah produsen dalam menilai suatu permintaan dan kebutuhan pasar pada masa mendatang.

Terlepas dari funsi-fungsi perbankan (bank) yang utama atau turunannya, maka yang perlu diperhatikan untuk dunia perbankan, ialah tujuan secara filosofis

dari eksistensi bank di Indonesia. Hal ini sangat jelas tercermin dalam Pasal empat (4) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 yang menjelaskan, ”Perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak”. Meninjau lebih dalam terhadap kegiatan usaha bank, maka bank (perbankan) Indonesia dalam melakukan usahanya harus didasarkan atas asas demokrasi ekonomi yang menggunakan prinsip kehati-hatian.4 Hal ini, jelas tergambar, karena secara filosofis bank memiliki fungsi makro dan mikro terhadap proses pembangunan bangsa.

2.1.2 Fungsi dan Usaha Bank

Secara umum, fungsi bank adalah menghimpum dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat untuk berbagai tujuan atau sebagai financial intermediary. Secara lebih spesifik bank dapat berfungsi *sebagai agent of trust, agent of development, agent of servies*

a. Agen kepercayaan

Dasar utama kegiatan perbankan adalah kepercayaan (trust), baik dalam penghimpunan dana maupun penyaluran dana. Masyarakat akan mau menitipkan dananya di bank apabila dilandasi adanya unsur kepercayaan. Masyarakat percaya bahwa uangnya tidak akan disalahgunakan oleh bank, uangnya akan dikelola dengan baik, bank tidak akan bangkrut dan pad saat yang telah dijanjikan simpanan tersebut dapat ditarik kembali dari bank.

Pihak bank sendiri akan mau menempatkan atau menyalurkan dananya pada debitur atau masyarakat apabila dilandasi adanya unsur kepercayaan. Pihak bank percaya bahwa pihak debitur tidak akan menyalagunakan pinjamannya, debitur akan mengelola dana pinjamannya dengan baik, debitur akan mempunyai kemampuan untuk membayar pada saat jatuh tempo, dan debitur mempunyai niat baik untuk mengembalikan pinjaman beserta kewajiban lainnya pada saat jatuh tempo.

b. Agen pembangunan

Kegiatan perekonomian masyarakat di sektor moneter dan sektor riil tidak dapat dipisahkan. Kedua sektor tersebut selalu berinteraksi dan saling mempengaruhi. Sektor riil tidak akan dapat berkinerja dengan baik apabila sektor moneter tidak bekerja dengan baik. Kegiatan bank berupa berupa penghimpunan dan penyaluran dana sangat diperlukan bagi lancarnya kerugian perekonomian di sektor rill. Kegiatan bank tersebut memungkinkan masyarakat melakukan kegiatan investasi, kegiatan distribusi, serta kegiatan konsumsi barang dan jasa, mengingat bahwa kegiatan investasi-distribusi-konsumsi ini tidak dapat dilepaskan dari adanya penggunan uang. Kelancaran kegiata investasi-distribusi-konsumsi ini tidak lai adalah kegiatan pembangunan perekonomian.

c. Agen servies

Disamping melakukan kegiatan penghimpunan dan penyaluran dana, bank juga memberikan penawaran jasa perbankan yang lain kepada masyarakat. Jasa yang ditawarkan bank ini erat kaitannya dengan kegiatan perekonomian masyarakat secara umum. Jasa ini antara lain dapat berupa jasa pengiriman uang,penitipan barang berharga, pemberian jaminan bank, da penyelesaian tagihan.

Ketiga fungsi bank diatas diharapkan dapat memberikan gambaran yang menyeluruh dan lengkap mengenai funsi bank dalam perekonomian, sehingga bank tidak hanya dapat diartikan sebagai lembaga perantara keuangan (*financial intermediary intituton*).

Secara ringkas fungsi bank dapat dibagi menjadi sebagai berikut:

a. Menghimpun dana untuk menjalankan fungsinya sebagai penghimpun dana, maka bank memiliki beberapa sumber yang secara garis besar ada tiga sumber, yaitu

(i) Dana yang bersumber dari bank sendiri yang berupa setoran modal waktu pendirian.

(ii) Dana yang berasal dari masyarakat luas yang dikumpulkan melalui usaha perbankan seperti usaha simpanan giro, deposito dan tabanas.

(iii) Dana yang bersumber dari lembaga keuangan yang diperoleh dari pinjaman dana yang berupa kredit likuiditas dan call money (dana yang sewaktu-waktu dapat ditarik dari bank yang meminjam).

b. Penyalur atau pemberi kredit bank dalam kegiatannya tidak hanya menyimpan dana yang diperoleh, akan tetapi untuk pemanfaatannya bank menyalurkan kembali dalam bentuk kredit kepada masayarakat yang memerlukan dana segar untuk usaha. Tentunya dalam pelaksanaan fungsi ini diharapkan bank akan mendapatkan sumber pendapatan berupa bagi hasil atau dalam bentuk pengenaan bunga kredit. Pemberian kredit akan menimbulkan resiko, oleh sebab itu pemberiannya harus benar-benar telitidan memnuhi persyaratan.

c. Sebagai penyalur dana, dana-dana yang terkumpul oleh bank disalurkan kepada masyarakat dalam bentuk pemberian kredit, pembelian surat-surat barharga dan penyertaan, pemilikan harta tetap.

d. Sebagai pelayan jasa bank dalam mengemban tugas sebagai “pelayan lalu lintas pembayaran uang”. Melakukan berbagai aktivitas kegiatan antara lain pengiriman uang, inkaso, cek wisata, kartu kredit dan pelayanan lainnya.

2.1.3 Jenis Bank

Berdasarkan Pasal 5 Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tetang Perubahaan Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan, Perbankkan menurut jenisnya terdiri atas:

Bank Sentral.

Bank Sentral adalah lembaga negara yang mempunyai wewenang untuk mengeluarkan alat pembayaran yang sah dari suatu negara, merumuskan dan melaksanakan kebijkan moneter, mengatur dan menjaga kelancaran system pembayaran, mengatur dan mengawasi perbankan serta menjalankan fungsi sebagai "lender of the last resort". Bank Indonesia adalah Bank Sentral dan merupakan lembaga negara yang independen dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya, bebas dari campur tangan pemerintah dan atau pihak lain, kecuali untuk hal-hal yang secara tegas diatur dalam undang-undang ini.

Bank Umum.

Bank Umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Bank umum sering juga disebut bank komersial. Adapun aktivitas bank umum yang utama yaitu:

a. Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk giro, deposito, sertifikat deposito, dan tabungan.
b. Memberikan kredit.
c. Menerbitkan surat pengakuan utang.

d. Memindahkan uang untuk kepentingan nasabah atau untuk kepentingan bank itu sendiri.
e. Menerima pembayaran dari tagihan atas surat berharga dan melakukan perhitungan atau dengan pihak ketiga.
f. Menyediakan tempat untuk menyimpan barang dan surat berharga.
g. Melakukan penempatan dana dari nasabah ke nasabah lainnya dalam bentuk surat berharga yang tidak tercatat di bursa efek.

Bank Perkreditan Rakyat

BPR merupakan bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. BPR dalam melakukan kegiatannya tidak sama dengan kegiatan yang dilakukan oleh bank konvensional. Kegiatan yang tidak boleh dilakukan oleh BPR antara lain:

a. Menerima giro.
b. Mengikuti kliring
c. Melakukan kegiatan valuta asing.
d. Melakukan kegiatan perasuransian.

Sementara itu kegiatan yang boleh dilakukan BPR antara lain:

a. Menghimpun dana masyarakat dalam bentuk tabungan dan deposito.
b. Memberikan pinjaman kepada masyarakat
c. Menyediakan pembiayaan dan penempatan dana berdasarkan prinsip syariah.

Apabila ditinjau dari segi kepemilikannya, jenis bank terdiri atas bank milik pemerintah, bank milik swasta nasional, dan bank milik swasta asing.

1) Bank Milik Pemerintah

Bank pemerintah adalah bank di mana baik akta pendirian maupun modalnya dimiliki oleh pemerintah, sehingga seluruh keuntungan bank dimiliki oleh pemerintah pula. Contohnya Bank Rakyat Indonesia (BRI), Bank Mandiri. Selain itu ada juga bank milik pemerintah daerah yang terdapat di daerah tingkat I dan tingkat II masing-masing provinsi. Contoh Bank DKI, Bank Jateng, dan sebagainya.

2) Bank Milik Swasta Nasional

Bank swasta nasional adalah bank yang seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki oleh swasta nasional serta akta pendiriannya pun didirikan oleh swasta, begitu pula pembagian keuntungannya juga dipertunjukkan untuk swasta pula. Contohnya Bank Muamalat, Bank Danamon, Bank Central Asia, Bank Lippo, Bank Niaga, dan lain-lain.

3) Bank Milik Asing

Bank jenis ini merupakan cabang dari bank yang ada di luar negeri, baik milik swasta asing atau pemerintah asing. Kepemilikannya dimiliki oleh pihak luar negeri. Contohnya ABN AMRO bank, City Bank, dan lain-lain.

Jenis Bank Berdasarkan Kegiatan Operasionalnya

1) Bank Konvensional

Pengertian kata “konvensional” menurut Kamus Umum Bahasa Indonesia adalah “menurut apa yang sudah menjadi kebiasaan”. Sementara itu, menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah “berdasarkan kesepakatan umum” seperti adat, kebiasaan, kelaziman.

Berdasarkan pengertian itu, bank konvensional adalah bank yang dalam operasionalnya menerapkan metode bunga, karena metode bunga sudah ada terlebih dahulu, menjadi kebiasaan dan telah dipakai secara meluas dibandingkan dengan metode bagi hasil.

Bank konvensional pada umumnya beroperasi dengan mengeluarkan produk-produk untuk menyerap dana masyarakat antara lain tabungan, simpanan deposito, simpanan giro; menyalurkan dana yang telah dihimpun dengan cara mengeluarkan kredit antara lain kredit investasi, kredit modal kerja, kredit konsumtif, kredit jangka pendek; dan pelayanan jasa keuangan antara lain kliring, inkaso, kiriman uang, Letter of Credit, dan jasa-jasa lainnya seperti jual beli surat berharga, bank draft, wali amanat, penjamin emisi, dan perdagangan efek.

Bank konvensional dapat memperoleh dana dari pihak luar, misalnya dari nasabah berupa rekening giro, deposit on call, sertifikat deposito, dana transfer, saham, dan obligasi. Sumber ini merupakan pendapatan bank yang paling besar. Pendapatan bank tersebut, kemudian dialokasikan untuk cadangan primer, cadangan sekunder,

penyaluran kredit, dan investasi. Bank konvensional contohnya bank umum dan BPR. Kedua jenis bank tersebut telah kalian pelajari pada subbab sebelumnya.

2) Bank Syariah

Sekarang ini banyak berkembang bank syariah.

Bank syariah muncul di Indonesia pada awal tahun 1990-an. Pemrakarsa pendirian bank syariah di Indonesia dilakukan oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) pada tanggal 18 – 20 Agustus 1990.

Bank syariah adalah bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam, maksudnya adalah bank yang dalam operasinya mengikuti ketentuan-ketentuan syariah Islam, khususnya yang menyangkut tata cara bermuamalah secara Islam.

Falsafah dasar beroperasinya bank syariah yang menjiwai seluruh hubungan transaksinya adalah efesiensi, keadilan, dan kebersamaan. Efisiensi mengacu pada prinsip saling membantu secara sinergis untuk memperoleh keuntungan sebesar mungkin.

Keadilan mengacu pada hubungan yang tidak dicurangi, ikhlas, dengan persetujuan yang matang atas proporsi masukan dan keluarannya. Kebersamaan mengacu pada prinsip saling menawarkan bantuan dan nasihat untuk saling meningkatkan produktivitas.

Kegiatan bank syariah dalam hal penentuan harga produknya sangat berbeda dengan bank konvensional.

Penentuan harga bagi bank syariah didasarkan pada kesepakatan antara bank dengan nasabah penyimpan dana sesuai dengan jenis simpanan dan jangka waktunya, yang akan menentukan besar kecilnya porsi bagi hasil yang akan diterima penyimpan. Berikut ini prinsip-prinsip yang berlaku pada bank syariah.

a) Pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (mudharabah).
b) Pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (musharakah).
c) Prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (murabahah).
d) Pembiayaan barang modal berdasarkan sewa murni tanpa pilihan (ijarah).
e) Pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (ijarah wa iqtina).

Dalam rangka menjalankan kegiatannya, bank syariah harus berlandaskan pada Alquran dan hadis. Bank syariah mengharamkan penggunaan harga produknya dengan bunga tertentu. Bagi bank syariah, bunga bank adalah riba.

Dalam perkembangannya kehadiran bank syariah ternyata tidak hanya dilakukan oleh masyarakat muslim, akan tetapi juga masyarakat nonmuslim. Saat ini bank syariah sudah tersebar di berbagai negara-negara muslim dan nonmuslim, baik di Benua Amerika, Australia, dan Eropa. Bahkan banyak perusahaan dunia yang telah membuka cabang berdasarkan prinsip syariah. Contoh Bank Syariah di Indonesia yaitu Bank Muamalat Indonesia, Bank Syariah Mandiri.

2.2 Landasan Tentang Kredit Bank

2.2.1 Sekilas Mengenai Kredit

Kredit berasal dari bahasa Yunani yaitu ‘credere’ yang berarti ‘kepercayaan’.Oleh sebab itu kredit adalah kepercayaan, tanpa kepercayaan perjanjian ini tidak akan terjadi. Seseorang atau Badan Usaha yang memberikan kredit (kreditor) percaya bahwa si penerima kredit (debitor) suatu waktu dapat memenuhi janjinya, apa yang telah dijanjikan itu dapat berupa barang, uang, atau jasa.

2.2.2 Pengertian Kredit

Menurut UU no 10/1988 pasal 1 ayat 11, menyajikan pengertian kredit adalah: “penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain, yang mewajibkan peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.Pengertian kredit secara umum yaitu:“suatu pemberian prestasi oleh suatu pihak ke pihak lain dan prestasi itu akan dikembalikan pada suatu masa atau waktu tertentu yang akan disertai bunga”.

2.2.3 Unsur-unsur Kredit

Adapun unsur-unsur yang terkandung di dalam pemberian suatu kredit adalah:

Kepercayaan merupakan suatu keyakinan pemberian kredit oleh bank bahwa kredit yangdiberikan berupa uang, barang, atau jasa yang benar-benar akan kembali dimasa akan datang. Sebelum dana dikucurkan sudah dilakukan penelitian dan penyelidikan yang mendalam tentang nasabah.

Kesepakatan

Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian di mana si pemberi dan si penerima kredit menandatangani hak dan kewajiban masing-masing pihak.

Jangka waktu

setiap kredit yang diberikan pasti ada jangka waktu tertentu, jangka waktu inimencakup jangka waktu pengembalian kredit yang disepakati.

Resiko

Faktor resiko kerugian dapat diakibatkan oleh 2 hal yaitu resiko kerugian yang diakibatkan karena nasabah sengaja tidak membayar kredit padahal nasabah tersebut mempunyai kemampuan. Akibat yang kedua adalah nasabah sengaja tidak melunasi kreditnya, hal ini bisa disebabkan oleh bencana alam misalnya.

Balas jasa

Tujuan dari bank mengeluarkan kredit atau pinjamannya adalah di samping untuk membantu pendanaan nasabah yang paling utama adalah untuk memperoleh keuntungan. ***(Kasmir,2006:75)***

2.2.4 Tujuan Kredit

Tujuan pokok pemberian kredit oleh suatu bank, harus diarahkan untuk kepentingan bank tersebut, yaitu:

1. Turut menyukseskan program pemerintah di bidang ekonomi dan pembangunan.
2. Mencari keuntungan yang layak bagi bank, agar kelangsungan hidup bank tetap terjamin, mengingat pemberian kredit merupakan kegiatan bank dan penghasilan pokok bank.
3. Meningkatkan aktivitas ekonomi atau kegiatan perusahaan agar dapatmenjalankan pasarnya guna menjamin terpenuhinya kebutuhan masyarakat. Tujuan dasar kredit didasarkan untuk pencapaian tujuan terrtentu yang tidak boleh merugikan tujuan lainnya, bahkan harus saling menunjang atau dapat dicapai secara bersama-sama. Untuk itu diperlukan perencanaan yang matang dan melalui suatu analisa dan penelitian yang cermat untuk mencegah terjadinya kerugian pada bank.

   (ibid,2006:75)

2.2.5 Jenis kredit

Jenis pemberian kredit dapat ditinjau dari berbagai sudut, yaitu:

A. Dari sudut tinjauan penggunaan kredit, meliputi :

1. Kredit konsumsi adalah kredit yang digunakan peminjam untuk keperluan konsumsi atau untuk pemenuhan kebutuhan sehari-hari.

2. Kredit modal kerja adalah kredit yang ditujukan untuk keperluan produksi yang nantinya akan digunakan untuk peningkatan usaha.
3. Kredit investasi adalah kredit jangka menengah untuk pembelian barang modal dan jasa yang digunakan untuk rehabilitasi, modernisasi, atau pendirian usaha baru.

B. Dari sudut kolektibilitas

Yaitu keadaan pembayaran pokok atau angsuran pokok dan bunga kredit olehdebitur serta tingkat kemungkinan diterimanya kembali dana yang ditanamkandalam kredit, meliputi:

a. kredit lancar (golongan 1)
b. kredit kurang lancar (golongan 2)
c. kredit diragukan (golongan 3)
d. kredit macet (golongan 4)

C. Berdasarkan jangka waktu

meliputiJangka waktu merupakan lamanya pemakaian suatu kredit yang ditentukanoleh kebutuhan si peminjam atas perjanjian yang telah disepakati. Di Indonesia kredit berdasarkan jangka waktunya terdiri dari 3 macam yaitu:

1. kredit jangka pendek adalah kredit yang jangka waktunya maksimal 1tahun.
2. kredit jangka menengah adalah kredit yang jangka waktunya maksimal 1s/d 5 tahun.
3. kredit jangka panjang adalah kredit yang jangka waktunya maksimal lebihdari 5 tahun.

D. Berdasarkan jaminan Umumnya ada 2, yaitu:

1. Unsecured load adalah kredit yang diberikan tanpa jaminan, sepertikasbon.
2. Secured load adalah kredit yang diberikan dengan mempertimbangkan berbagai aspek di samping keyakinan tentang prospek usaha nasabah yangtercemin dari kekuatan keuangan sekarang dan proyeksi di mana jugaharus disertai dengan jaminan.

E. Dari sudut sifat pemberian kredit, meliputi:

3. kredit dengan perjanjian kredit adalah suatu perjanjian tertulis atau proses yang mengatur besarnya kredit.
4. kredit tanpa perjanjian kredit adalah kredit yang tidak disertai dengan perjanjian tertulis.

2.2.6 Prosedur Umum Kredit

Adalah langkah-langkah yang harus dilewati oleh petugas yang berhubungandengan kredit. Tujuannya adalah agar kredit yang disalurkan berjalan lancar.

1. Permohonan Kredit

   Calon debitur mengajulan surat permohonan kredit secara tertulis, yangmemuat identitas calon debitur, jumlah kredit yang diinginkan, tujuan penggunaan, sumber pengembalian, jangka waktu, suku bunga, agunan dantanda tangan calon debitur.

2. Pengumpulan data

   Setelah seluruh surat permohonan kredit diterima maka dilakukan registrasi pada buku permohonan kredit.

3. Analisa kredit

   Dimana pada analisa terdapat beberapa aspek yang penting yang harusdiperhatikan, yaitu:

   a. Aspek kemajuan: dilihat dari bagaimana latar belakang pengalamanusaha, kondisi usaha dan gambaran tempat usaha serta infrastruktur perbankan.
   b. Aspek teknis dan produksi: Mengenai peralatan dan kapasitas dari usaha yang dimiliki olehdebitur, ditambah dengan realisasi pemberian dan produksi yangterjadi setiap harinya.
   c. Pemasaran: Kondisi saat ini dan masa akan datang serta peluang usaha dari persaingan perusahaan debitur.
   d. Keuangan: Bagaimana kondisi neraca dan laporan laba rugi dan kemampuandebitur dalam mengembalikan pinjaman.
   e. Hukum dan agunan: Bagaiman secara hukum perizinan usaha yang dimiliki oleh debitur dan kewenangan untuk meminjam ke bank, serta jaminan dari pihak debitur pada bank.

Jaminan kredit dan penilaian jaminan kredit terbagi atas 2 macam, yaitu:

a. Jaminan pokok adalah proyek atau usaha dibiayai atau dibantu dengan kredit oleh pihak bank.
b. Jaminan tambahan terdiri dari:
   1. harta bergerak, seperti kendaran roda dua atau empat.

2. harta tetap, seperti sertifikat tanah yang dimiliki debitur untuk menilai jaminan dilakukan agar memperoleh suatu nilai saat ini danakan datang guna menjamin kelancaran dalam pengembalian kredit apabila nasabah mengalami kredit macet.

Analisa terhadap debitur dapat dilakukan secara mendalam dengan adaanya pendekatan 5 C, yaitu:

1. Character, keadaan watak dan sifat calon nasabah baik dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan usaha .
2. Capacity, merupakan kemampuan dari nasabah untuk menjalankan usahanya untuk memperoleh laba.
3. Capital, merupakan dana yang dimiliki nasabah untuk menjalankan dan memelihara kelangsungan usahanya, untuk mengetahui permodalannya.
4. Condition, merupakan keadaan social ekonomi yang mempengaruhi maju mundurnya usaha calon nasabah.
5. Colatera, meliputi barang yang diserahkan nasabah sebagai jaminan kredit yang akan diterima. ***(Jopie Jusuf,2007:194)***

5. Keputusan atas permohonan kredit

   Merupakan setaip tindakan pejabat bank yang berdasarkan kewenangannya mengambil keputusan menyetujui, mempertimbangkan, atau menolak permohonan kredit. Bahan pertimbangan untuk mengambil keputusan harusmemperhatikan penilaian syarat umum.

6. Penyaluran pinjaman kredit

   Apabila kredit telah disetujui maka dilakukan penyaluran pinjaman, dalam penyaluran pinjaman kredit ini dilakukan realisasi atas proses pemberian kredit kepada nasabah yang dapat berupa penerimaan uang tunai atau pemindahbukuan ke rekening nasabah atau debitur.

7. Dokumentasi

   Adalah pekerjaan pengarsipan yang dilakukan setelah proses pemberian kredittelah dilaksanakan dengan baik dan benar oleh pihak-pihak yang terlibat didalam pemberian kredit.

4.3 Landasan Tentang Perjanjian Kredit Perbankan

4.3.1 Pengertian Perjanjian Kredit

Perjanjian Kredit Bank tidak indentik dengan perjanjian pinjam meminjam uang sebagaimana yang dimaksud dalam kitab Undang-Undang Hukum Perdana. Perjanjian Kredit ini tidak tunduk kepada ketentuan-ketentuan Bab Ketiga belas dari buku Ketiga Kitab Undang-undang Hukum Perdana. Dengan kata lain Perjanjiaan Kredit Bank adalah Perjanjian tidak bernama (onbenumde overeentskomst) sebab tidak terdapat ketentuan khusus yang mengaturnya, baik di dalam kitab Undangundang Huum Perdana maupun dalam Undang-undang Perbankan. Dasr hukumnya dilandaskan kepada persetujuan atau kesepakatan antara bank dan calon debiturnya sesuai dengan asa kebebasan berkontrak.

Mariam Darus Badrulzaman, berpendapat bahwa “perjanjian kredit bank adalah perjanjian pendahuluan (*vooroverenkomst*) dari penyerahan uang.”Perjanjian pendahuluan merupakan hasil dari permufakatan antara pemberi

dan penerima pinjaman mengenai hubungan antara keduanya (kreditor dan debitor). Penyerahan uangnya adalah bersifat riil. Pada saat penyerahan uangnya dilakukan, barulah ketentuan yang tertuang dalam model perjanjian kredit bank tersebut berlaku untuk kedua belah pihak.

4.3.2 Bentuk Perjanjian Kredit bank

Sebagaimana yang tertung dalam Instruksi 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 8 Oktober 1966, Surat Edaran Bank Negara Indonesia Unit I Nomor 2/649/UPK/Pemb. Tanggal 20 Oktober 1966 dan Instruktur 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 dan Bank-bank lainnya. Dari sini jelaslah bahwa dalam memberikan kredit dalam berbagai bentuk wajib dibuatkan perjanjian atau akad kreditnya. 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 Perkreditan Bank bagi Bank Umum, yang menyatakan bahwa setiap kredit yang disetujui dan sisepakati pemohon kredit dituangkan dalam perjanjian kredit (akad kredit) secara tertulis.

Dengan demikian perjanjian kredit wajib dituangkan dalam Perjanjian Kredit ssecara tertulis, baik dengan akta dibawah tangan maupun akta notaril. Perjanjian Kredit dalam perbnkan merupakan perjanjian baku (standart contract), dimana isi

atau klausa-klausa Perjanjian Kredit tersebut telah dibakukan dn dituangkan dalam bentuk formulir (Blanko), tetapi tidak terikat dalam suatu bentuk tertentu (vorm vrij).

4.3.3 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

   Makasudnya adalah apa yang dinyatakan secara tegas oleh kedua belah pihak mengenai hak dan kewajiban mereka didalam perjanjian tersebut.

2. Kepatuhan

   Kepatuhan yang dimaksud adalah berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang bersama-sama dengan kebiasaan dan Undang-undang harus diperhatiakn pihak-pihak dalam melaksanakan perjanjian. Sudah tentu Undang-undang yang dimaksud oleh ketentuan ini adalah Undang-undang yang bersifat memaksa tidak dapat didimpangi oleh para pihak.

3. Kebiasaan

   Kebiasaan yang diatur dalam pasal 1339 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah kebiasaan pada umumnya (gewoonte) dan kebiasaan yang diatur oleh Pasal 1347 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah kebiasaan setempat (khusus) atau kebiasaan yang lazim berlaku di dalam golongan tertentu (bestending gebruiklijk beding).

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 yaitu:

a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri

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

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

   Cakap artinya orang-orang yang membuat perjanjian harus cakap menurut hukum, yaitu dewasa/akal balik, sehat jasmani dan rohani sehingga dapat membuat suatu perjanjian. Sedangkan yang dianggap tidak cakap menurut hukum yaitu ditentukan dalam pasal 1330 KUH Perdata yaitu:

   - Orang yang belum dewasa
   - Orang yang ditaruh dibawah pengampuan 18

c. Suatu hal tertentu

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

d. Suatu sebab yang halal

Suatu perjanjian adalah sah apabila tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Para pihak yang terikat dalam perjanjian wajib pula memperhatikan asas-asas perjanjian:

1. Asas Konsensualitas

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

2. Asas Kebebasan berkontrak

   Setiap orng bebas untuk membuat perjanjian apa saja asal tidak bertentangan dengan kesusilaan, ketertiban umum dan undang-undang. (Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata).

3. Asas Pacta sunservanda

   Perjanjian yang dibuat secara sah berlakunya sebagai undang-undang bagi mereka yang membuat (Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata).

4. Asas Itikad baik

   Dibedakan dalam pengertian subyektik dan non obyektik. 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:

1. Judul

   Judul berfungsi sebagai nama dari perjanjian yang dibuat.

2. Komparisi

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

3. Substantif

   Sebuah perjanjian Kredit Bank berisikan klausa-klausa yang merupakan ketentuan dan syarat-syarat pemberian kredit, minimal harus membuat maksimum kredit, bunga dan denda, jangka waktu kredit, cara pembayaran kembali kredit, agunan kredit, opeinsbaar clause, dan pilihan hukum.

4.3.4 Hapusnya Perjanjian Kredit Perbankan

Pasal 1381 Kitab Undang-undang hukum Perdata mengatur cara hapusanya perikatan dapat diberlakukan pula pada Perjanjian Kredit Bank. Umumnya Perjanjian Kedit Bank berakhir karena:

1. Pembayarana

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

2. Subrogasi (subrogatie)

   Pasal 1382 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyebutkan kemungkinan pembayaran (pelunasan) utang dilakukan oleh pihak ketiga

kepada pihak berpiutang (keditor), sehingga terjadi penggantian kedudukan atau hak-hak kreditor oleh pihak ketiga.

3. Pembaruan Hutang (novasi)

   Pembaruan utang terjadi dengan jalan mengganti utang lama dengan utang baru, debitor lama dengan debitor baru, dan kreditor lama dengan kreditor baru.

4. Perjumpaan Utang (Kompensasi)

   Kompensasi adalah perjumpaan dua utang, yang berupa benda-benda yang ditentukan menurut jenis (generieke ziken), yang dipunyai oleh dua orang atau pihak secara timbal balik, dimana masing-masing pihak berkedudukan baik sebagai kreditor maupun debitor terhadap orang lain, sampai jumlah terkecil yang ada diantara kedua utang tersebut.

4.4 Landasan Tentang Bunga Kredit

4.4.1 Metode Perhitungan Bunga Kredit

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

1. Flat Rate

   yaitu Pembebanan bunga setiap bulan tetap dari jumlah pinjamannya, demikian juga angsuran (cicilan) pokok juga akan tetap sampai pinjaman lunas. Dengan cara ini, jumlah pembayaran pokok dan bunga kredit setiap bulan sama besarnya.

$$A = \frac{Cr}{12.n} + \frac{Cr \cdot r}{12}$$

2. Efektif (sliding rate)

yaitu 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.

$$A = \frac{(1 + r/12)^{n.12}}{(1 + r/12)^{n.12-1}} \cdot \frac{Cr \cdot r}{12}$$

3. Anuitas

Jumlah angsuran yang kita bayar kepada pihak pemberi kredit tidak berubah selama jangka waktu yang telah ditetapkan sebelumnya. Akan tetapi walaupun komposisi besarnya angsuran pokok dengan angsuran bunga akan berbeda setiap bulannya. Tetapi mengahasilkan jumlah total angsuran yang sama setiap bulannya, dimana angsuran pokok akan semakin besar sedangkan angsuran bunga akan semakin mengecil.

$$A = \frac{(1 + r)^{n}}{(1 + r)^{n-1}} \cdot \frac{Cr \cdot r}{12}$$

Keterangan :

A : angsuran perbulan

r : Bunga per tahun

n : Jangka waktu (tahun)

Cr : Kredit/plafon

(Sumber Bank BTN)

4.4.2 Contoh perhitungan Bunga Kredit

1. Flat Rate

   Contoh:

   Bank A memberikan kredit sebesar Rp. 100.000.000,- selama 10 tahun kepada debitur B dengan tingkat bunga 11.50% per tahun flat rate.

Tabel 2.4.2.1 Anggaran Debitur B – Flat Rate

Tahun	Saldo	jumlah angsuran	Angsuran Pokok	Angsuran Bunga
1	91,666,670	1,791,666	833,333	958,333
2	81,666,674	1,791,666	833,333	958,333
3	71,666,678	1,791,666	833,333	958,333
4	61,666,682	1,791,666	833,333	958,333
5	51,666,686	1,791,666	833,333	958,333
6	41,666,690	1,791,666	833,333	958,333
7	31,666,694	1,791,666	833,333	958,333
8	21,666,698	1,791,666	833,333	958,333
9	11,666,702	1,791,666	833,333	958,333
10	1,666,706	1,791,666	833,333	958,333
11		1,791,666	833,373	958,293
Jumlah		**214,999,920**	**100,000,000**	**114,999,920**

2. Efektif (Sliding Rate)

   Contoh:

   Bank A memberikan kredit sebesar Rp. 100.000.000,- selama 10 tahun kepada debitur B dengan tingkat bunga 11.50% per tahun sliding rate.

Tabel 2.4.2.2 Anggaran Debitur B – Sliding Rate

Tahun	Saldo	jumlah angsuran	Angsuran Pokok	Angsuran Bunga
1	91,666,670	1,719,791	833,333	886,458
2	81,666,674	1,623,958	833,333	790,625
3	71,666,678	1,528,125	833,333	694,792
4	61,666,682	1,432,291	833,333	598,958
5	51,666,686	1,336,458	833,333	503,125
6	41,666,690	1,240,625	833,333	407,292
7	31,666,694	1,144,792	833,333	311,459
8	21,666,698	1,048,958	833,333	215,625
9	11,666,702	953,125	833,333	119,792
10	1,666,706	857,292	833,333	23,959
11	0	841,319	833,373	7,946
	Jumlah	**157,979,149**	**100,000,000**	**57,979,149**

3. Anuitas

   Contoh:

   Bank A memberikan kredit sebesar Rp. 100.000.000,- selama 10 tahun kepada debitur B dengan tingkat bunga 11.50% per tahun anuitas.

Tahun	Saldo	jumlah angsuran	Angsuran Pokok	Angsuran Bunga
1	95,325,741	1,405,954	487,741	918,213
2	89,095,132	1,405,954	546,885	859,069
3	82,109,003	1,405,954	613,2	792,754
4	74,275,741	1,405,954	687,556	718,398
5	65,492,624	1,405,954	770,928	635,026
6	55,644,472	1,405,954	864,411	541,543
7	44,602,141	1,405,954	969,228	436,726
8	32,220,823	1,405,954	1,086,756	319,198
9	18,338,155	1,405,954	1,218,536	187,418
10	2,772,084	1,405,954	1,366,295	39,659
11	0	1,405,954	1,392,696	13,258
	Jumlah	**168,714,480**	**100,000,000**	**68,714,480**

Margin Keuntungan Anuitas adalah margin keuntungan yang diperoleh dari perhitungan secara anuitas. Perhitungan Anuitas adalah suatu cara pengembalian pembiayaan dengan pembayaran angsuran harga pokok dan margin keuntungan secara tetap. Perhitungan ini akan menghasilkan pola angsuran harga pokok yang semakin membesar dan margin keuntungan yang semakin menurun.

Margin Keuntungan *Flat* adalah perhitungan margin keuntungan terhadap nilai harga pokok pembiayaan secara tetap dari satu periode ke periode lainnya, walaupun baki debetnya menurun sebagai akibat dari adanya angsuran harga pokok.

Keuntungan KPR dengan bunga flat adalah besar angsuran akan tetap selama jangka waktu kredit**.** Jika ada kenaikan suku bunga (yang biasanya dipicu oleh kenaikan BI rate), angsuran kredit tidak akan terpengaruh. Tetapi, akan kurang menguntungkan jika terjadi penurunan BI rate. BI rate adalah suku bunga Bank Indonesia yang menjadi acuan seluruh bank komersial di Indonesia dalam menentukan tingkat suku bunga kredit. Jika BI rate naik, otomatis suku bunga kredit ikut naik.

Sedangkan angsuran KPR dengan bunga efektif anuitas (menurun) akan berubah (floating) mengikuti naik turunnya BI rate. Suku bunga efektif anuitas (menurun) maksudnya adalah suku bunga yang dihitung berdasarkan sisa pokok pinjaman. Jadi, bunga KPR yang dibayar nasabah akan turun terus karena pokok pinjaman terus berkurang selama jangka waktu pinjaman. Sedangkan floating maksudnya adalah mengambang atau berubah naik turun. Jadi selama jangka waktu pinjaman

KPR tidak ada jaminan tingkat suku bunga akan tetap. Keuntungannya, besar bunga kredit yang harus dibayar juga akan menurun selama jangka waktu pinjaman karena suku bunga efektif dihitung berdasarkan pokok pinjaman yang terus berkurang. Berbeda dengan suku bunga flat dimana kita harus membayar bunga kredit berdasar maksimum plafond, tanpa memperhitungkan berkurangnya pokok pinjaman.

Tabel 2.4.2.4

Tabel perbedaan Flat dan Anuitas

Metode Flat	Metode Anuitas
Pembayarannya tetap dari periode ke periode lainnya	Perhitungannya akan menghasilkan pola angsuran harga pokok yang semakin membesar & keuntungan yang semakin menurun
Bila melakukan pelunasan awal maka yg berkurang cukup sebanding dengan jumlah uang yang kita ansur	jumlah angsurannya sama sedangkan angsuran pokok akan semakin besar dan pada angsuran bunganya akan semakin menurun
Lebih digunakan pada jangka pendek	Metode ini cocok untuk jangka panjang yang tidak terburu-buru dalam pelunasannya
Bunganya lebih besar karena dihitung dari pokok awal hutang	Bunga Lebih kecil dari Pada Flat