

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1. Kredit

2.1.1. Pengertian Kredit

Pengertian kredit menurut Undang-undang RI No. 10 tentang perbankan (1998) adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat disamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan dan kesepakatan antara pihak bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Dalam arti luas kredit diartikan sebagai kepercayaan. Dalam bahasa latin kredit berarti *credere* artinya kepercayaan. Pengertian kredit menurut Hasibuan (2001:87), “kredit adalah semua jenis pinjaman yang harus dibayar kembali bersama bunganya oleh peminjam sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati”. Menurut Rivai (2004:4), “definisi kredit adalah penyerahan barang, jasa, atau uang dari satu pihak (kreditur atau pemberi pinjaman) atas dasar kepercayaan kepada pihak lain (nasabah atau pengutang) dengan janji membayar dari penerima kredit kepada pemberi kredit pada tanggal yang telah disepakati kedua belah pihak. Sastradipoera (2004:151) menyebutkan, “kredit adalah penyediaan uang atau tagihan (yang disamakan dengan uang) berdasarkan kesepakatan pinjam meminjam antara bank dan pihak lain,

yang dalam hal ini peminjam berkewajiban melunasi kewajibannya setelah jangka waktu tertentu dengan (biasanya) sejumlah bunga yang ditetapkan lebih dahulu”.

Pengertian kredit yang lebih mapan untuk kegiatan perbankan di Indonesia telah dirumuskan dalam Undang – Undang Pokok Perbankan No. 7 Tahun 1992 yang menyatakan bahwa kriteria adalah penyediaan uang / tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan / kesepakatan pinjam meminjam antara pihak bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melaksanakan dengan jumlah bunga sebagai imbalan.

2.1.2. Tujuan Kredit

Menurut Kasmir (2007:100) suatu fasilitas kredit memiliki tujuan. Tujuan kredit terdapat antara lain:

a. Mencari keuntungan

Hasil keuntungan yang di peroleh dalam bentuk bungayang di terima oleh bank sebagai balas jasa dan biaya administrasi kredit yang di bebaskan kepada nasabah. Keuntungan yang penting untuk kelangsungan bank itu sendiri, dan juga dapat membesarkan usaha bank.

b. Membantu usaha nasabah

Yaitu membantu nasabah yang memerlukan dana, baik dana untuk berinvestasi maupun dana untuk modal kerja.

c. Membantu pemerintah

Bagi pemerintah semakin banyak kredit yang disalurkan oleh pihak perbankan, maka semakin baik mengingat semakin banyak kredit maka akan semakin banyak kucuran dana dalam rangka peningkatan pembangunan di berbagai sektor, terutama sektor riil.

2.1.3. Fungsi Kredit

Menurut Kasmir (2007: 105) selain memiliki tujuan pemberian, suatu fasilitas kredit juga memiliki beberapa fungsi, antara lain:

a. Untuk meningkatkan daya guna uang

Dengan adanya kegiatan kredit, uang tersebut menjadi berguna untuk menghasilkan barang atau jasa oleh penerima kredit (debitur) dan akan menghasilkan bunga untuk pemberi kredit (kreditur).

b. Untuk meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang

Suatu daerah yang kekurangan uang dengan memperoleh kredit maka daerah tersebut akan memperoleh tambahan uang dari daerah lainnya.

c. Untuk meningkatkan daya guna barang

Kredit yang di berikan oleh bank dapat di gunakan oleh debitur untuk mengolah barang yang semula tidak berguna menjadi berguna atau bermanfaat.

d. Meningkatkan peredaran barang.

Kredit dapat pula menambah atau memperlancar arus barang dari satu wilayah kewilayah lainnya, sehingga jumlah barang beredar dari satu wilayah ke wilayah lainnya bertambah.

2.1.4. Unsur Pemberian Kredit

Menurut Kasmir (2002: 94) unsur pemberian kredit oleh perbankan mengandung beberapa unsur, yaitu:

- a. Kepercayaan, yaitu Keyakinan pemberi kredit bahwa kredit yang diberikan (baik berupa uang, barang atau jasa) akan benar-benar diterima kembali di masa yang akan datang sesuai jangka waktu kredit.
- b. Kesepakatan, yaitu kesepakatan antara si pemberi kredit dengan si penerima kredit yang dituangkan dalam Suatu perjanjian di mana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing.
- c. Jangka waktu, masa pengembalian kredit yang telah disepakati bersama jangka waktu tersebut dapat berupa jangka waktu yang pendek, menengah ataupun jangka panjang.

- d. Risiko, adanya suatu tenggang waktu pengembalian akan menyebabkan suatu risiko tidak tertagihnya/macet pemberian kredit.
- e. Balas jasa, keuntungan atas pemberian suatu kredit atau pembiayaan yang dikenal sebagai bunga untuk bank konvensional atau bagi hasil untuk bank syariah.

2.1.5. Jenis-jenis Kredit

Menurut Kasmir (2002:99) secara umum jenis-jenis kredit dapat dilihat dari berbagai segi antara lain:

1. Dilihat dari segi kegunaan terdiri dari:

a. Kredit investasi

Kredit yang digunakan untuk keperluan perluasan usaha atau membangun proyek atau guna keperluan rehabilitasi, misalnya kredit investasi adalah kredit guna membangun pabrik atau membeli mesin-mesin.

b. Kredit Modal Kerja

Kredit guna meningkatkan produksi dalam operasionalnya, misalnya kredit modal kerja yang diberikan untuk membeli bahan baku atau membayar gaji pegawai atau biaya lainnya yang berkaitan dengan proses produksi perusahaan.

2. Dilihat dari tujuan kredit terdiri dari:

a. Kredit Produktif

Kredit yang digunakan untuk peningkatan usaha atau produksi atau investasi. Dimana kredit ini diberikan untuk menghasilkan barang atau jasa. Contohnya adalah kredit untuk membangun pabrik yang nantinya akan menghasilkan barang, sedangkan kredit pertanian akan menghasilkan produk pertanian.

b. Kredit Konsumtif

Kredit yang digunakan untuk keperluan konsumsi secara pribadi, Dalam Kredit ini tidak terdapat penambahan barang dan jasa yang dihasilkan, karena telah digunakan oleh seseorang atau badan usaha. Contohnya kredit mobil pribadi, kredit untuk perumahan.

c. Kredit Perdagangan

Kredit yang digunakan untuk perdagangan, biasanya untuk membeli barang dagangan yang pembayarannya diharapkan dari hasil penjualan barang dagangan tersebut. Contohnya adalah Kredit ekspor dan impor.

3. Dilihat dari jangka waktu terdiri dari:

a. Kredit jangka Pendek

Kredit yang memiliki jangka waktu kurang dari satu tahun atau paling lama satu tahun dan biasanya guna keperluan modal kerja.

b. Kredit Jangka Menengah

Kredit dengan jangka waktu kredit berkisar antara satu tahun hingga tiga tahun, biasanya guna keperluan investasi. Sebagai contohnya adalah kredit untuk pertanian atau peternakan.

c. Kredit Jangka Panjang

Kredit dengan masa pengembaliannya di atas tiga tahun atau lima tahun. Biasanya kredit ini guna keperluan investasi jangka panjang seperti perkebunan karet, manufaktur dan kredit konsumtif.

4. Dilihat dari segi jaminan terdiri dari:

a. Kredit dengan jaminan

Kredit yang diberikan dengan suatu jaminan, dapat berbentuk barang atau tidak berwujud atau jaminan orang. Artinya setiap kredit yang dikeluarkan akan dilindungi senilai jaminan yang diberikan oleh si calon debitur.

b. Kredit tanpa jaminan

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

5. Dilihat dari segi sektor usaha terdiri dari:

a. Kredit Pertanian

Merupakan kredit yang dibiayai untuk sector perkebunan atau pertanian. Sector utama pertanian dapat berupa jangka pendek atau panjang.

b. Kredit Perternakan

Kredit yang diberikan untuk sector peternakan baik jangka pendek maupun jangka panjang. Untuk jangka pendek misalnya peternakan ayam dan jangka panjang ternak kambing atau ternak sapi.

c. Kredit Industri

Kredit yang diberikan untuk membiayai industry, baik industri kecil, industri menengah atau industri besar.

d. Kredit Pertambangan

Kredit yang membiayai jenis usaha tambang yang biasanya bersifat jangka panjang. Seperti tambang emas, minyak atau timah.

e. Kredit Pendidikan

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

f. Kredit Profesi

Kredit yang diberikan kepada para profesional. Seperti dosen, dokter dan pengacara.

g. Kredit Perumahan

Kredit yang diberikan untuk membiayai pembangunan atau pembelian perumahan.

h. Kredit Multiguna

Kredit yang diberikan kepada individu yang memiliki pendapatan atau penghasilan tetap maupun tidak tetap, yang dapat digunakan untuk berbagai keperluan konsumtif yang tidak dapat dilayani dengan KPR dan KKB maupun kredit konsumtif lainnya, sepanjang tidak bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku.

6. Dilihat dari cara pemakaiannya, jenis kredit terdiri dari:

a. Kredit rekening koran bebas

Kredit yang bebas ditarik peminjam selama kredit berjalan dan tidak melebihi kesepakatan jumlah kredit yang dapat.

b. Kredit rekening koran terbatas

Kredit dimana peminjam tidak bebas menarik uangnya tetapi dapat menarik secara berangsur-angsur. Penarikan tersebut dilakukan secara teratur berdasarkan kebutuhan peminjam.

c. Kredit rekening koran *aflopend*

Kredit dapat ditarik sekaligus atau seluruhnya pada waktu penarikan pertama.

d. *Revolving credit*

Kredit dengan sistem penarikan bebas dengan masa penggunaan 1 (satu) tahun dan apabila bank menghendaki bahwa kredit akan dilanjutkan, bank mengizinkan untuk diperpanjang.

e. *Terms loans*

Kredit yang sama seperti kredit rekening koran bebas, namun penggunaannya sangat fleksibel. Bank hanya memantau neraca dan rugi laba usaha peminjam yang tidak dikaitkan dengan kredit tersebut.

2.1.6. Analisis Kredit

Sebelum suatu fasilitas kredit yang diberikan, bank harus merasa yakin bahwa kredit yang diberikan benar-benar akan kembali. Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil penilaian kredit sebelum kredit itu disalurkan. Bank hendaknya melakukan analisis kredit secara cermat terhadap calon debitur untuk memastikan bahwa nasabah memang benar-benar dapat dipercaya. Yang mencakup latar belakang nasabah, prospek usahanya, jaminan yang diberikan serta faktor lainnya. Tujuannya agar kredit yang diberikan benar-benar aman serta mencegah dan meminimalisir kemungkinan akan adanya kredit bermasalah. Maka dari itu untuk mendapatkan nasabah yang benar-benar menguntungkan serta adanya persetujuan hasil analisis terhadap permohonan kredit, harus memenuhi criteria analisis 5C dan 7P.

Menurut Kasmir (2002: 104) kriteria analisis kredit dengan 5C (*five C's*) antara lain ialah sebagai berikut:

1. *Character* (Karakter)

Keyakinan bahwa sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan kredit benar-benar dapat dipercaya. Hal ini tercermin dari latar belakang nasabah, baik bersifat latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi. Seperti gaya hidup yang dianut serta keadaan keluarga.

2. *Capacity* (Kemampuan)

Melihat dalam kemampuan nasabah dalam bidang bisnis dapat dilihat dari latar belakang pendidikan, kemampuan bisnis diukur dengan kemampuannya dalam memahami ketentuan pemerintah. Begitu pula kemampuan dalam menjalankan usahanya. Pada akhirnya akan terlihat kemampuan debitur dalam mengembalikan kredit yang disalurkan.

3. *Capital* (Modal)

Melihat efektifitas penggunaan modal dilihat dari laporan keuangan (neraca dan laporan laba rugi) dengan melakukan pengukuran seperti dari segi likuiditas, solvabilitas, dan rentabilitas. Capital juga harus dilihat dari sumber mana saja modal yang ada sekarang.

4. *Collateral* (Jaminan)

Merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan serta harus diteliti keabsahannya. Apabila kelak terjadi suatu

permasalahan, maka jaminan yang dititipkan dapat dipergunakan secepat mungkin.

5. *Condition* (Kondisi)

Menilai kondisi ekonomi dan politik sekarang dan dimasa datang sesuai sektor masing-masing serta prospek bidang usaha yang dibiayai hendaknya benar-benar memilih prospek yang baik sehingga kemungkinan kredit bermasalah menjadi relatif lebih kecil.

Menurut Kasmir (2002: 105) penilaian kredit dengan metode analisis 7P (*seven P's*) antara lain ialah sebagai berikut:

1. *Personality*

Menilai nasabah dari segi kepribadian atau tingkah laku sehari-hari maupun masa lalunya. *Personality* juga mencakup sikap, emosi, tingkah laku dan tindakan nasabah dalam menghadapi masalah.

2. *Party*

Menilai nasabah dengan membuat klasifikasi tertentu atau golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas serta karakter debitur. Sehingga nasabah dapat digolongkan ke dalam golongan tertentu dan akan mendapatkan fasilitas yang berbeda dari bank.

3. *Purpose*

Mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit, termasuk kredit yang diinginkan nasabah. Contohnya kredit yang diberikan guna keperluan modal kerja, investasi atau konsumtif.

4. *Prospect*

Menilai prospek usaha nasabah dimasa yang akan datang. Menguntungkan atau tidak, atau dengan kata lain mempunyai prospek atau sebaliknya.

5. *Payment*

Merupakan ukuran cara nasabah guna mengembalikan kredit yang diambil atau sumber dan pengembalian kredit. Semakin banyak sumber penghasilan debitur maka semakin baik apabila salah satu usaha merugi dapat ditutupi oleh sektor usaha lainnya.

6. *Profitability*

Mengalisis kemampuan nasabah dalam mencari laba. Profitability diukur dengan dari periode ke periode apakah tetap sama atau meningkat, apalagi ditambah kredit yang diperoleh oleh debitur.

7. *Protection*

Cara menjaga usaha dan jaminan guna mendapatkan perlindungan. Perlindungan dapat berupa jaminan barang atau jaminan asuransi. Prinsip pemberian kredit dapat pula dilakukan dengan studi kelayakan, selain menggunakan prinsip 5C dan 7P terutama untuk kredit dalam jumlah yang relatif besar dan mempunyai jangka waktu panjang.

2.1.7. Aspek-aspek Dalam Penilaian Kredit

Menurut Kasmir (2002:107), disamping menggunakan 5C dan 7P, penilaian suatu kredit atau tidak untuk diberikan dapat dilakukan dengan menilai seluruh aspek yang ada. Penilaian dengan seluruh aspek yang ada dikenal dengan study kelayakan usaha. Penilaian dengan modal ini biasanya digunakan untuk proyek-proyek yang bernilai besar dan berjangka waktu panjang. Aspek-aspek studi kelayakan usaha tersebut terdiri dari:

1. Aspek Yuridis / Hukum

Yang dinilai dalam aspek ini adalah masalah legalitas badan usaha serta izin-izin yang dimiliki perusahaan yang mengajukan kredit. Penilaian dimulai dengan akte pendirian perusahaan, sehingga dapat diketahui siapa-siapa pemilik dan besarnya modal masing-masing pemilik. Kemudian juga diteliti keabsahannya seperti:

- a. Surat Izin Usaha Industri (S.I.U.I) untuk sektor industry
- b. Surat Izin Usaha Perdagangan (S.I.U.P) untuk sektor perdagangan
- c. Tanda Daftar Perusahaan (TDP)
- d. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)
- e. Keabsahan surat-surat yang dijaminan misalnya sertifikat tanah.
- f. Serta hal-hal yang dianggap penting lainnya.

2. Aspek Pemasaran

Dalam aspek ini yang dinilai adalah permintaan terhadap produk yang dihasilkan sekarang ini dan dimasa yang akan datang. Yang perlu diteliti dalam aspek ini adalah:

- a. Pemasaran produknya minimal 3 bulan yang lalu atau 3 tahun yang lalu.
- b. Rencana penjualan dan produksi minimal 3 bulan atau 3 tahun yang akan datang.
- c. Peta kekuatan pesaing yang ada.
- d. Prospek produk secara keseluruhan.

3. Aspek keuangan

Aspek yang dinilai adalah sumber-sumber dana yang dimiliki untuk membiayai usahanya dan bagaimana penggunaan dana tersebut. Penilaian bank dari aspek keuangan biasanya dengan suatu kriteria kelayakan investasi yang mencakup antara lain:

- a. Rasio-rasio keuangan
- b. *Payback Period*
- c. *Net Present Value (NPV)*
- d. *Profitability Index (PI)*
- e. *Internal Rate of Return (IRR)*
- f. *Break Event Point (BEP)*

4. Aspek Teknis/Operasi

Aspek ini membahas masalah yang berkaitan dengan produksi seperti kapasitas mesin yang digunakan, masalah lokasi, lay out ruangan dan mesin-mesin termasuk jenis mesin yang digunakan.

5. Aspek Manajemen

Aspek ini untuk menilai struktur organisasi perusahaan, sumberdaya manusia yang dimiliki serta latar belakang pengalaman sumberdaya manusianya. Pengalaman perusahaan dalam mengelola berbagai proyek yang ada dan pertimbangan lainnya.

6. Aspek Sosial Ekonomi

Menganalisis dampaknya terhadap perekonomian dan masyarakat umum, seperti:

- a. Meningkatkan ekspor barang.
- b. Mengurangi pengangguran atau lainnya.
- c. Meningkatkan pendapatan masyarakat.
- d. Tersedianya sarana dan prasarana.
- e. Membuka isolasi daerah tertentu.

7. Aspek Amdal (Analisis Mengenai Dampak Lingkungan)

Aspek untuk menilai dampak lingkungan yang akan timbul dengan adanya suatu usaha, kemudian cara-cara pencegahan terhadap dampak tersebut.

2.1.8. Prosedur Pemberian Kredit

Menurut Kasmir (2004: 95) secara umum prosedur pemberian kredit oleh badan hukum sebagai berikut:

1. Pengajuan Proposal

Untuk memperoleh fasilitas kredit dari bank maka tahap pertama pemohon kredit mengajukan permohonan secara tertulis dalam suatu proposal yang berisi tentang riwayat perusahaan, tujuan pengambilan kredit, besarnya kredit dan jangka waktu, cara pemohon mengembalikan kredit, dan jaminan kredit.

2. Penyelidikan Berkas Pinjaman

Yaitu penyelidikan berkas-berkas yang diajukan apakah sudah lengkap sesuai persyaratan yang telah ditetapkan.

3. Penilaian Kelayakan Kredit

Penilaian yang dilakukan dengan menggunakan 5C atau 7P namun untuk kredit yang lebih besar jumlahnya perlu dilakukan metode penilaian dengan studi kelayakan.

4. Wawancara Pertama

Tahap ini merupakan penyidikan kepada calon peminjam dengan cara berhadapan langsung dengan calon peminjam.

5. Peninjauan ke Lokasi (*On the Spot*)

Yaitu memastikan bahwa objek yang dibiayai benar-benar dan sesuai dengan apa tertulis dalam proposal.

6. Wawancara Kedua

Hasil peninjauan ke lapangan dicocokkan dengan dokumen yang ada serta hasil wawancara satu dalam wawancara kedua.

7. Keputusan Kredit

Yaitu menentukan apakah kredit layak untuk diberikan atau ditolak, jika layak maka dipersiapkan administrasinya.

8. Penandatanganan Akad Kredit / Perjanjian Lainnya

Merupakan kelanjutan dari keputusan kredit. Sebelum kredit dicairkan maka terlebih dahulu calon nasabah menandatangani akad kredit, kemudian mengikat jaminan kredit dengan hipotik atau surat perjanjian.

9. Realisasi Kredit

Setelah akad kredit ditandatangani maka langkah selanjutnya adalah merealisasikan kredit atau pencairan dana kepada calon nasabah.

2.1.9. Metode Perhitungan Bunga Kredit

Pembebanan jenis suku bunga oleh bank adalah dengan memerhatikan jenis kredit yang dibiayai, kemudian yang menjadi pertimbangan bank dalam menentukan suku bunga adalah tingkat risiko dari masing-masing jenis kredit. Berikut adalah beberapa cara yang digunakan oleh bank untuk menghitung suku bunga kredit (Jusuf, Jopie: 2007):

1. *Flat Rate*

Flat Rate berarti bunga pinjaman selalu dihitung dari pokok awal pinjaman. Dengan demikian, jumlah bunga yang dibayarkan setiap bulan adalah sama atau tetap.

$$\text{Pokok Pinjaman} = \frac{\text{Jumlah Pinjaman}}{\text{Jumlah Angsuran}}$$

$$\text{Suku Bunga} = \frac{\text{Bunga} \times \text{Pinjaman}}{\text{Jangka Waktu (Bulan)}}$$

Contoh:

$$\text{Jumlah pinjaman} = \text{Rp}120.000.000$$

$$\text{Bunga per tahun} = 10\%$$

$$\text{Tenor pinjaman} = 12 \text{ bulan}$$

$$\text{Pokok pinjaman} = \frac{\text{Rp } 120.000.000}{12} = \text{Rp } 10.000.000/\text{bulan}$$

$$\text{Suku bunga} = \frac{10\% \times \text{Rp } 120.000.000}{12} = \underline{\text{Rp } 1.000.000/\text{bulan}}$$

$$\text{Total angsuran} = \text{Rp } 11.000.000/\text{bulan}$$

2. Anuitas

Anuitas berarti bunga pinjaman selalu dihitung dari sisa pokok pinjaman. Dengan demikian, jumlah bunga yang dibayar dari bulan ke bulan adalah berbeda (semakin rendah), karena adanya angsuran yang dibayarkan, sehingga sisa pokok pinjaman juga berkurang, namun jumlah yang dibayarkan setiap bulannya tetap sama.

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

$$\text{Bunga} = \frac{\text{Pinjaman} \times \text{Bunga}}{12}$$

$$\text{Pokok} = \text{Angsuran Bulanan} - \text{Bunga Pinjaman}$$

Contoh:

$$\text{Jumlah pinjaman} = \text{Rp } 12.000.000$$

$$\text{Bunga per tahun} = 10\%$$

$$\text{Tenor pinjaman} = 12 \text{ bulan}$$

Bulan 1

$$\text{Angsuran} = \frac{\text{Rp } 12.000.000 \times 10\%}{1 - \frac{1}{(1 + 10\%)^{12}}} = \text{Rp } 1.761.160$$

$$\text{Bunga} = \frac{\text{Rp } 12.000.000 \times 10\%}{12} = \text{Rp } 100.000$$

$$\text{Pokok} = \text{Rp } 1.761.160 - \text{Rp } 100.000 = \text{Rp } 1.661.160$$

Bulan 2

$$\text{Angsuran} = \frac{\text{Rp } 12.000.000 \times 10\%}{1 - \frac{1}{(1 + 10\%)^{12}}} = \text{Rp } 1.761.160$$

$$\text{Bunga} = \frac{(\text{Rp } 12.000.000 - \text{Rp } 1.761.160) \times 10\%}{12} = \underline{\text{Rp } 85.324}$$

$$\text{Pokok} = \text{Rp } 1.761.160 - \text{Rp } 85.324 = \text{Rp } 1.675.836$$

Dan seterusnya langkah yang sama seperti di atas.

3. *Sliding Rate*

Sliding Rate artinya bunga pinjaman selalu dihitung dari sisa pokok pinjaman. Dengan demikian, jumlah bunga yang dibayar dari bulan ke bulan adalah berbeda (semakin rendah), sehingga angsuran yang dibayarkan juga semakin menurun.

$$\text{Pokok Pinjaman} = \frac{\text{Pinjaman}}{\text{Jangka Waktu (Bulan)}}$$

$$\text{Bunga} = \frac{\text{Bunga (Tahun)} \times \text{Pinjaman (Bulan)} \times \text{Hari}}{360} \times 1$$

Contoh:

$$\text{Jumlah pinjaman} = \text{Rp } 120.000.000$$

$$\text{Bunga per tahun} = 10\%$$

$$\text{Tenor pinjaman} = 12 \text{ bulan}$$

Bulan 1

$$\text{Pokok Pinjaman} = \frac{\text{Rp } 120.000.000}{12} = \text{Rp } 10.000.000$$

$$\text{Bunga} = \frac{10\% \times \text{Rp } 10.000.000 \times 360}{360} \times 1 = \underline{\text{Rp } 1.000.000}$$

$$\text{Total angsuran bulan 1} = \text{Rp } 11.000.000$$

Bulan 2

$$\text{Pokok Pinjaman} = \frac{\text{Rp}120.000.000}{12} = \text{Rp } 10.000.000$$

$$\text{Bunga} = \frac{10\% \times \text{Rp}10.000.000 \times 330}{360} \times 1 = \text{Rp } 916.667$$

$$\text{Total angsuran bulan 2} = \text{Rp } 10.916.667$$

Dan bulan-bulan berikutnya menyesuaikan dengan jumlah hari yang tersisa.

4. *Floating Rate*

Floating Rate (bunga mengambang) merupakan pembebanan bunga yang besarnya tidak ditetapkan untuk suatu jangka waktu, namun diibandingkan sesuai dengan perkembangan tingkat bunga yang ada di pasar uang. Pada umumnya dikenakan kepada debitur yang jangka waktu pinjamannya lebih dari lima tahun atau pinjaman jangka panjang lainnya.

$$\text{Pokok Pinjaman} = \frac{\text{Pinjaman}}{\text{Jangka Waktu (Bulan)}}$$

$$\text{Bunga} = \frac{\text{Bunga} \times \text{Pinjaman}}{\text{Jangka Waktu (Bulan)} \times 1}$$

Contoh:

$$\text{Jumlah pinjaman} = \text{Rp}24.000.000$$

$$\text{Bunga tahun pertama} = 10\%$$

$$\text{Bunga tahun kedua} = 15\%$$

$$\text{Tenor pinjaman} = 24 \text{ bulan}$$

Bulan 1-12

$$\text{Pokok Pinjaman} = \frac{\text{Rp } 24.000.000}{24} = \text{Rp } 1.000.000$$

$$\text{Bunga} = \frac{10\% \times \text{Rp } 24.000.000}{12 \times 1} = \text{Rp } 200.000$$

$$\text{Total angsuran bulan 1} = \text{Rp } 1.200.000$$

Bulan 13-24

$$\text{Pokok Pinjaman} = \frac{\text{Rp } 24.000.000}{24} = \text{Rp } 1.000.000$$

$$\text{Bunga} = \frac{15\% \times \text{Rp } 24.000.000}{12 \times 1} = \text{Rp } 300.000$$

$$\text{Total angsuran bulan 13} = \text{Rp } 1.300.000$$

Dalam kegiatan perkreditan ini, pelunasan kredit dilakukan secara cicilan (angsuran). Sistem angsuran ini dapat dibagi menjadi dua jenis, yaitu:

1. *In Arrear*

Dalam sistem ini, angsuran pertama dari kredit dilakukan satu bulan setelah pencairan kredit dilakukan. Berikut rumus untuk menghitung angsuran dengan sistem *in arrear*:

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

Keterangan:

Angsuran = angsuran (cicilan) per bulan

Pokok = pokok awal kredit

Bunga = suku bunga efektif

n = jumlah bulan angsuran (cicilan)

2. *In Advance*

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

Rumus untuk menghitung angsuran dengan sistem *in advance* adalah:

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

Keterangan:

Angsuran = angsuran (cicilan) per bulan

Pokok = pokok awal kredit

Rate = suku bunga efektif per bulan (dalam %)

n = jumlah bulan angsuran (cicilan)

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

$$\text{Flat} = \frac{(\text{Angsuran} \times n) - \text{Pokok}}{\text{Pokok} \times \text{Tahun}} \times 100\%$$