

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Landasan Teori Bank

2.1.1. Pengertian Bank

Bank bukanlah suatu hal yang asing bagi masyarakat di negara maju. Masyarakat di negara maju sangat membutuhkan keberadaan Bank. Bank dianggap sebagai suatu lembaga keuangan yang aman dalam melakukan berbagai macam aktivitas keuangan. Aktifitas keuangan yang sering dilakukan oleh masyarakat antara lain aktivitas penyimpanan dana, investasi, pengiriman uang dari satu tempat ke tempat lain atau dari satu daerah ke daerah yang lain dengan cepat dan tentu saja aman, serta aktivitas keuangan lainnya. Bank juga merupakan salah satu lembaga yang mempunyai peran penting dalam mendorong pertumbuhan perekonomian suatu negara, bahkan pertumbuhan bank di suatu negara dipakai sebagai ukuran pertumbuhan perekonomian negara tersebut. Di negara berkembang seperti Indonesia dan negara di wilayah Asia lainnya, pemahaman masyarakat mengenai Bank masih sedikit. Terutama masyarakat yang tinggal di kawasan pedesaan. Masyarakat pedesaan masih menganggap keberadaan Bank hanya untuk kalangan tertentu saja dan pada umumnya, masyarakat tersebut menganggap Bank sebagai tempat menyimpan dan

meminjam uang. Pemahaman yang sangat terbatas mengenai Bank itulah yang menyebabkan masyarakat terutama yang tinggal di pedesaan takut berhubungan dengan Bank, sehingga tidak banyak yang melakukan transaksi keuangan di Bank. Keterbatasan pengetahuan masyarakat terhadap Bank inilah sangat berdampak pada terhambatnya pertumbuhan Bank di pedesaan, sehingga menyebabkan lambatnya laju pertumbuhan ekonomi di pedesaan.

Berbeda dengan masyarakat yang tinggal di perkotaan, masyarakat kota melihat bahwa peran Bank sangatlah penting. Masyarakat kota mengetahui bahwa keberadaan Bank bukan hanya sebagai tempat untuk meminjam dan menyimpan uang, akan tetapi banyak aktivitas keuangan yang bisa dilakukan melalui Bank untuk mendukung kelancaran dalam melakukan transaksi. Masyarakat kota, baik pengusaha maupun bukan pengusaha memerlukan keberadaan Bank untuk melaksanakan berbagai macam aktivitas keuangan. Aktivitas keuangan yang ditawarkan oleh Bank tidak terbatas pada aktivitas usaha, akan tetapi banyak aktivitas jasa lain yang dapat diberikan oleh Bank dalam melayani keperluan dan kebutuhan nasabah.

Di zaman serba modern seperti ini, peran Bank sangat besar dalam mendorong pertumbuhan ekonomi suatu negara. Hampir semua sektor usaha yang meliputi sektor perdagangan, industri, pertanian, perkebunan, jasa, dan perumahan sangat membutuhkan Bank sebagai mitra dalam melakukan transaksi keuangan. Semua sektor usaha maupun individu saat ini dan masa yang akan datang tidak akan lepas dari sektor perbankan bahkan menjadi kebutuhan dalam menjalankan aktivitas keuangan dalam mendukung kelancaran usaha. Peran Bank bagi

masyarakat individu, maupun masyarakat bisnis sangat penting bahkan bagi suatu negara, karena Bank sebagai suatu lembaga yang sangat berperan dan berpengaruh dalam perekonomian suatu negara.

Bank mempunyai peran dalam menghimpun dana masyarakat, karena merupakan lembaga yang dipercaya oleh masyarakat dari berbagai macam kalangan dalam menempatkan dananya secara aman. Masyarakat percaya bahwa dana yang ditempatkan di Bank keamanannya lebih terjamin dibanding ditempatkan di lembaga lain. Di sisi lain, bank juga berperan dalam menyalurkan dana kepada masyarakat melalui pinjaman kepada masyarakat yang membutuhkan dana. Masyarakat dapat secara langsung mendapat pinjaman dari bank sepanjang masyarakat pengguna dana tersebut dapat memenuhi persyaratan yang diberikan oleh Bank. Selain itu, Bank juga menawarkan pelayanan jasa terhadap nasabah maupun calon nasabahnya dalam melakukan aktivitas keuangan yang diperlukan. Dengan demikian, pada dasarnya Bank memiliki peran yaitu menghimpun dana yang berasal dari masyarakat yang kelebihan dana dan menyalurkan dana kepada masyarakat yang membutuhkan dana serta memberikan jasa pelayanan kepada nasabah. Berikut ini merupakan pengertian Bank menurut para ahli:

- a. Menurut UU Negara Republik Indonesia No.10/1998 pasal 1 huruf d, yang menjelaskan dan mengatur perbankan menjelaskan bahwa pengertian dari bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

- b. Menurut B.N. Ajuh, Bank adalah suatu tempat untuk menyalurkan modal atau investasi dari mereka yang tidak dapat menggunakan modal tersebut secara menguntungkan kepada mereka yang dapat membuat modal tersebut lebih produktif.

Jadi, secara umum pengertian Bank adalah sebuah lembaga perantara keuangan yang memiliki kewenangan untuk menerima simpanan berupa tabungan, giro, dan deposito serta menyalurkannya dalam bentuk pinjaman atau kredit. Selain itu, bank juga menerbitkan promes atau yang lebih dikenal dengan istilah Bank Draft.

2.1.2 Fungsi dan Kegiatan Usaha Bank

Berikut ini merupakan fungsi dan usaha Bank :

1. Penghimpun dana masyarakat
Bank berfungsi sebagai alat menghimpun dana dari masyarakat yang kelebihan dana dalam bentuk simpanan antara lain dalam bentuk simpanan tabungan, giro, deposito, dan simpanan lainnya yang ditawarkan dan diperkenankan oleh Bank.
2. Penyalur dana masyarakat
Bank berfungsi sebagai penyalur dana kepada masyarakat yang membutuhkan dana. Bank menyalurkan dana kepada masyarakat melalui produk pinjaman atau kredit yang ditawarkan oleh Bank.

3. Sebagai penyedia jasa transaksi keuangan guna mendukung kelancaran mekanisme pembayaran

Bank berfungsi sebagai lembaga yang memberikan pelayanan kepada masyarakat berupa jasa pelayanan perbankan kepada masyarakat agar masyarakat untuk mendukung kelancaran transaksi pembayaran yang dilakukan. Beberapa jenis jasa yang dikenal adalah jasa kliring, transfer, penerimaan setoran, pembayaran tunai, kredit, serta fasilitas pembayaran yang mudah, nyaman, dan aman seperti kartu debit dan sistem pembayaran elektronik.

4. Penciptaan uang

Bank juga berfungsi sebagai tempat untuk penciptaan uang. Uang yang diciptakan oleh Bank umum adalah uang giral dan kartal. Uang giral yaitu alat pembayaran yang mekanismenya dengan pemindahbukuan (kliring). Sedangkan uang kartal adalah uang yang beredar luas di kalangan masyarakat dalam transaksi sehari-hari.

5. Mendukung kelancaran transaksi internasional

Bank umum juga sangat dibutuhkan untuk memudahkan dan memperlancar transaksi internasional. Kesulitan transaksi yang berbeda negara pasti akan terjadi karena perbedaan geografis, jarak, budaya, serta sistem moneter di masing-masing negara. Dengan adanya bank umum yang telah beroperasi dalam skala internasional, kepentingan pihak-pihak yang melakukan transaksi internasional dapat ditangani dengan lebih cepat dan mudah.

2.1.3 Jenis-jenis Bank

Menurut undang-undang pokok perbankan Nomor 7 tahun 1992 dan ditegaskan dalam undang-undang RI No 10 Tahun 1998, jenis-jenis perbankan dibedakan menjadi:

1. Dilihat dari fungsinya

a. Bank umum

Bank umum baik bank yang secara konvensional atau yang berprinsip dasar syariah adalah bank yang kegiatannya meliputi usaha memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Sifat dan jasa yang diberikan adalah umum, artinya memberikan seluruh jasa perbankan yang ada. Begitu pula dengan wilayah operasinya dapat dilakukan diseluruh wilayah. Sering disebut bank umum atau bank (*commercial bank*).

b. Bank Perkreditan Rakyat (BPR)

Bank perkreditan rakyat adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Artinya disini kegiatan BPR jauh lebih sempit jika dibandingkan bank umum.

Dikutip Bank dan lembaga keuangan (kasmir : 2011)

c. Bank Sentral

Bank Sentral merupakan Bank yang berfungsi sebagai pengatur bank-bank yang ada di dalam suatu negara. Bank sentral hanya ada satu di

setiap negara dan mempunyai kantor yang hampir ada di setiap provinsi. Bank sentral yang ada di Indonesia adalah Bank Indonesia.

2. Dilihat dari segi kepemilikan

a. 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. Kepemilikan bank dapat dilihat dari akte pendirian dan penguasaan saham yang dimilikinya.

b. Bank milik Swasta

Bank milik swasta dibagi menjadi dalam 2 kategori, yaitu:

a. Swasta nasional, artinya modal Bank yang bersangkutan dimiliki oleh warga negara Indonesia secara individual atau badan hukum Indonesia.

b. Swasta asing, artinya modal Bank tersebut dimiliki oleh warga negara asing atau badan hukum asing. Dalam hal ini, ada kemungkinan bank ini merupakan kantor cabang dari negara asal bank yang bersangkutan.

c. Selain itu, dalam dunia perbankan ada pula yang dikenal dengan Bank campuran. Yang dimaksud dengan bank campuran adalah bank umum yang didirikan bersama oleh satu atau lebih bank

umum yang berkedudukan di Indonesia atau badan hukum Indonesia yang dimiliki sepenuhnya oleh warga negara Indonesia, dengan satu atau lebih bank yang berkedudukan di luar negeri.

3. Dilihat dari segi status

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

- a. Bank devisa, adalah bank yang memperoleh surat keputusan dari Bank Indonesia untuk melakukan transaksi ke luar negeri dan berhubungan dengan valuta asing.
- b. Bank Non Devisa, adalah bank yang belum memperoleh surat keputusan dari Bank Indonesia sehingga tidak dapat melakukan transaksi pembayaran maupun perdagangan ke luar negeri dan menggunakan valuta asing.

2.1.4 Landasan Bentuk Hukum Bank

1. Bentuk hukum suatu Bank Umum berupa:
 - a. Perseroan Terbatas
 - b. Koperasi
 - c. Perusahaan daerah
2. Bentuk hukum Bank Perkreditan Rakyat berupa:
 - a. Perusahaan daerah
 - b. Perseroan terbatas
 - c. Koperasi
 - d. Bentuk lain yang telah ditetapkan pemerintah daerah

3. Bentuk hukum dari kantor perwakilan dan kantor cabang bank yang berkedudukan di luar negeri mengikuti kantor pusat

2.2. Landasan Teori Tentang Kredit

2.2.1 Pengertian Kredit

Kredit adalah suatu kegiatan pendanaan yang ditawarkan oleh Bank guna untuk memenuhi kebutuhan nasabah yang terkait dengan fungsi Bank yaitu menghimpun dana dari nasabah dan menyalurkannya kembali dalam bentuk pinjaman. Berikut ini adalah definisi kredit menurut para ahli:

1. Menurut Kasmir, kredit atau pinjaman merupakan pembiayaan yang dapat berupa uang atau tagihan yang nilainya dapat diukur dengan uang.
2. Menurut Hasibuan, kredit adalah semua jenis pinjaman yang harus dibayarkan kembali beserta bunganya oleh peminjam sesuai dengan perjanjian yang disepakati.

2.2.2. Unsur-Unsur Kredit

Berikut ini merupakan unsur-unsur yang terdapat di dalam kredit:

1. Kepercayaan
Keyakinan pihak bank selaku kreditur terhadap prestasi yang diberikan kepada debitur untuk melunasi ciclan sesuai jangka waktu yang ditentukan.

2. Jangka Waktu

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

3. Prestasi

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

4. Risiko

Untuk menghindari risiko buruk dalam perjanjian kredit, perlu diadakan pengikatan agunan atau pinjaman yang dibebankan pada pihak debitur.

2.2.3. Tujuan Dan Fungsi Kredit

Berikut ini adalah beberapa tujuan kredit:

1. Bank selaku kreditur mendapatkan keuntungan berupa bunga, biaya administrasi, imbalan, provisi dan biaya-biaya lainnya yang dibebankan pada debitur.
2. Usaha nasabah atau debitur akan meningkat selaku pemberian kredit investasi maupun kredit modal, debitur diharapkan dapat meningkatkan usahanya.
3. Banyaknya kredit yang disalurkan bank mampu meningkatkan pelaksanaan pembangunan di sektor ekonomi yang dapat membantu tugas pemerintah dalam sektor ekonomi.

Berikut ini merupakan beberapa fungsi dari kredit:

1. Kredit sebagai alat stabilitas ekonomi yaitu dalam menghadapi keadaan perekonomian yang kurang stabil, maka kredit menjadi alat stabilitas ekonomi misalnya dalam usaha peningkatan ekspor serta pemenuhan kebutuhan pokok.
2. Kredit sebagai alat untuk menjembatani pendapatan nasional. Bantuan kredit digunakan oleh para wirausahawan untuk memeperbesar volume usaha produksinya. Peningkatan ini diharapkan akan meningkatkan profit. Dan bila keuntungan secara kumulatif dikembangkan lagi dalam arti kata dikembalikan ke dalam struktur permodalan, maka peningkatan akan terus berlangsung terus menerus dan akibatnya pendapatan terus meningkat.
3. Meningkatkan daya guna uang, meningkatkan jumlah uang serta lalulintas uang, meningkatkan nilai atau daya guna barang, meningkatkan peredaran atau penyebaran barang, sebagai alat penunjang stabilitas perekonomian, meningkatkan potensi ekonomi yang ada. Sebagai jembatan peningkatan pemerataan pendapatan nasional. Sebagai salah satu alat untuk menjalin hubungan internasional.

2.2.4. Jenis - Jenis Kredit

Ada beberapa jenis kredit yang dikemukakan oleh Kasmir dalam Manajemen Perbankan (2012:76), diantaranya:

Dilihat dari segi kegunaan**1. Kredit Investasi**

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

2. Kredit Modal Kerja

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

Dilihat dari segi tujuan**1. Kredit Produktif**

Kredit produktif merupakan jenis kredit yang diberikan kepada nasabah dengan tujuan melakukan usaha maupun mengembangkan usaha. Kredit jenis ini diberikan kepada badan usaha atau perorangan yang memerlukan dana untuk mengembangkan usahanya.

Jenis kredit ini dibagi menjadi beberapa jenis kredit antara lain:

- a. Kredit investasi
- b. Kredit modal kerja
- c. Kredit perdagangan
- d. Kredit ekspor impor
- e. Kredit konstruksi

2. **Kredit konsumtif**

Kredit konsumtif merupakan jenis kredit yang diberikan kepada perorangan untuk memenuhi kebutuhan yang sifatnya konsumsi. Beberapa contoh kredit konsumtif antara lain:

- a. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)
- b. Kredit kepemilikan mobil
- c. Kartu kredit
- d. Kredit untuk pembelian barang-barang elektronik

3. **Kredit Perdagangan**

Merupakan kredit yang diberikan kepada pedagang dan digunakan untuk membeli aktivitas perdagangannya seperti membeli barang dagangan yang pembayarannya diharapkan dari hasil penjualan barang dagangan tersebut. Kredit ini sering diberikan kepada supplier atau agen-agen perdagangan yang akan membeli barang dagangan dalam jumlah yang cukup besar.

Dilihat dari Segi Waktu

1. **Kredit Jangka Pendek**

Merupakan kredit yang memiliki jangka waktu kurang dari 1 tahun atau paling lama 1 tahun dan biasanya digunakan untuk keperluan modal kerja.

2. **Kredit Jangka Menengah**

Merupakan kredit yang memiliki jangka waktu berkisar antara 1 tahun sampai dengan 3 tahun dan biasanya kredit ini digunakan untuk melakukan investasi.

3. Kredit Jangka Panjang

Merupakan kredit yang masa pengembaliannya paling panjang yaitu berkisar diatas 3 atau 5 tahun. Kredit ini biasanya digunakan untuk investasi jangka panjang.

Dilihat dari Segi Jaminan

1. Kredit dengan Jaminan

Merupakan kredit yang diberikan dengan suatu jaminan. Jaminan tersebut dapat berbentuk barang terwujud ataupun barang tidak berwujud. Artinya setiap kredit yang diajukan akan dilindungi minimal senilai dengan jaminan dan atau kredit tertentu jaminan harus melebihi jumlah kredit yang diajukan.

2. Kredit Tanpa Jaminan

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

2.2.5. Analisis kredit

Dalam proses pemberian kredit, biasanya pihak bank memiliki tabel yang berisikan data angsuran perbulan yang harus dibayarkan calon debitur, jangka waktu kredit, presentase bunga kredit dan data lainnya sehingga analisis kredit dan nasabah tinggal melihat kemampuan untuk melunasinya berdasarkan tabel yang telah tersedia. Adapun hal yang harus diperhatikan bagi analisis bank adalah sebagai berikut:

1. Pastikan keaslian dari berkas-berkas permohonan calon debitur
2. Memastikan kebenaran dari besarnya penghasilan calon debitur dengan cara melakukan pengecekan atau konfirmasi kepada instansi tempat kerja bagi karyawan, dan bagi wirausaha adalah dengan mengecek tempat usaha.

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

1. **Permohonan Kredit**
Tahap pertama dalam pemberian kredit adalah pengajuan permohonan kredit oleh calon debitur. Permohonan ini bisa diajukan secara tertulis maupun lisan, namun dalam prakteknya lebih banyak dilakukan secara lisan.
2. **Pengumpulan data dan pengamatan jaminan**
Apabila permohonan kredit dinilai layak, maka pihak bank akan melakukan pengumpulan data lapangan baik menyangkut data calon debitur itu sendiri maupun reputasi dan hal lain yang menyangkut dengan calon debitur.
3. **Analisis kredit**
Tahap yang paling menentukan dalam analisis dan pengambilan keputusan pemberian kredit adalah penentuan layak atau tidaknya permohonan kredit yang diajukan debitur. Pihak bank akan dituntut obyektif dan konsisten atas hasil analisis dengan berpegang teguh dengan prinsip kelayakan kredit.

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

a. Character

Karakter menggambarkan watak dan kepribadian calon debitur. Bank perlu melakukan analisis terhadap karakter calon debitur dengan tujuan untuk mengetahui bahwa calon debitur mempunyai keinginan untuk memenuhi kewajiban membayar pinjamannya sampai lunas. Bank ingin meyakini *willingness to repay* dari calon debitur, yaitu keyakinan bank terhadap calon debitur bahwa calon debitur mau memenuhi kewajibannya sesuai dengan jangka waktu yang ditentukan. Cara-cara yang dilakukan Bank:

1. Bank melakukan BI *checking*, yaitu melakukan penelitian terhadap calon debitur dengan melihat data debitur melalui komputer online dengan Bank Indonesia. Melalui BI *checking* maka bank dapat mengetahui dengan jelas calon debiturnya, baik kualitas kredit calon debitur bila debitur sudah pernah menjadi debitur bank lain.
2. Meneliti calon debitur melalui pihak-pihak yang dekat dengan baik calon debitur
3. Wawancara langsung dengan calon debitur dan wawancara dengan pihak yang disebut calon debitur sebagai pihak yang dikenal dan tidak serumah. Wawancara ini bertujuan untuk mengetahui berbagai hal tentang debitur, melakukan *cross check* terhadap isian

dalam formulir permohonan kredit dengan informasi lisan, mempelajari karakter calon debitur.

b. Capacity

Analisis terhadap capacity ini ditujukan untuk mengetahui kemampuan calon debitur dalam memenuhi kewajibannya sesuai jangka waktu kredit yang ditentukan. Kemampuan keuangan calon debitur sangat penting karena merupakan sumber utama pembayaran kembali kredit yang diberikan oleh bank. Semakin baik kemampuan keuangancalon debitur, maka akan semakin baik kemungkinan kualitas kreditnya, artinya dapat dipastikan bahwa kredit yang diberikan bank dapat dibayar sesuai jangka waktu yang disepakati. Cara yang ditempuh bank dalam menganalisis capacity adalah melihat laporan keuangan debitur, memeriksa slip gaji dan tabungan, survey ke lokasi usaha calon debitur.

c. Capital

Capital atau modal yang perlu disertakan dalam objek kredit perlu dilakukan analisis yang lebih mendalam. Modal merupakan jumlah modal yang dimiliki calon debitur atau jumlah dana yang akan disertakan dalam proyek yang dibiayai calon debitur. Semakin besar modal yang dimiliki dan disertakan oleh calon debitur dalam objek pembiayaan akan semakin meyakinkan bagi bank akan keseriusan calon debitur dalam mengajukan kredit. Cara yang ditempuh bank adalah

mengecek laporan keuangan debitur, uang muka yang dibayarkan dalam memperoleh kredit.

d. Collateral

Collateral merupakan jaminan yang diberikan oleh calon debitur atas kredit yang diajukan. Agunan merupakan sumber pembayaran kedua, artinya apabila debitur tersebut tidak dapat membayar angsurannya dan termasuk dalam kredit macet, maka bank dapat melakukan eksekusi terhadap agunan. Hasil penjualan agunan digunakan sebagai sumber pembayaran kedua.

e. Condition of economy

Condition of economy merupakan analisis terhadap kondisi perekonomian. Bank perlu mempertimbangkan sektor usaha calon debitur dengan kondisi ekonomi, apakah kondisi ekonomi tersebut akan berpengaruh pada usaha calon debitur di masa yang akan datang.

Di dalam prinsip 5c, setiap permohonan kredit calon debitur telah dianalisis secara mendalam sehingga hasil analisis sudah cukup memadai sehingga bank akan memperoleh gambaran tentang debitur dan kemungkinan kreditnya.

Selain menerapkan prinsip 5C, Bank juga menerapkan prinsip 5P yaitu:

a. *Party* (golongan)

Bank mencoba melakukan penilaian terhadap beberapa golongan yang sesuai dengan character, capacity, capital. Bank akan melihat ketiga

prinsip tersebut dalam mengambil keputusan kredit karena ketiga prinsip itu merupakan prinsip minimal yang harus dianalisis oleh bank.

b. *Purpose* (tujuan)

Purpose lebih difokuskan terhadap tujuan penggunaan kredit yang diajukan oleh calon debitur. Bank akan melihat dan melakukan analisis terhadap tujuan kredit tersebut dengan mengaitkannya dengan beberapa aspek sosial lainnya.

c. *Payment* (pembayaran kembali)

Sebelum memutuskan permohonan kredit nasabah, yang dilakukan bank adalah menghitung kembali kemampuan nasabah dengan melakukan estimasi terhadap pendapatan dan biaya. Estimasi tersebut digunakan untuk mengetahui besarnya keuntungan atau sisa dana yang tidak terpakai sebagai dana yang dibayarkan kepada bank sebagai angsuran.

d. *Profitability* (kemampuan perusahaan dalam memperoleh keuntungan)

Bank akan menghitung jumlah keuntungan yang dicapai oleh calon debitur dengan adanya kredit dari bank dan tanpa adanya kredit bank. Di samping itu, bank juga perlu menghitung jumlah pendapatan yang akan diterima oleh bank dari kredit tersebut. Jumlah keuntungan bank dilihat dari besarnya bunga yang akan diterima.

e. *Protection*

Proteksi merupakan upaya perlindungan yang dilakukan bank dalam rangka berjaga-jaga apabila calon debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya. Untuk melindungi kredit tersebut maka bank meminta jaminan kebendaan kepada calon nasabah. Jaminan ini digunakan sebagai sumber dana pembayaran kedua. Jaminan yang diterima oleh bank perlu diasuransikan untuk berjaga-jaga adanya kerugian yang timbul.

Selain prinsip 5C dan 5R, Bank juga menerapkan prinsip 3R yaitu:

- a. *Return*, dapat diartikan sebagai hasil usaha yang dicapai oleh perusahaan calon debitur. Bank perlu melakukan analisis terhadap hasil yang akan dicapai oleh calon debitur. Analisis tersebut dilakukan dengan melihat hasil yang telah dicapai sebelum mendapat kredit dari bank, kemudian melakukan estimasi terhadap usaha yang mungkin akan dicapai setelah mendapat kredit.
- b. *Repayment*, diartikan sebagai kemampuan perusahaan calon debitur untuk melakukan pembayaran kembali kredit yang telah diterima. Bank perlu melakukan analisis terhadap kredit yang akan disalurkan kepada calon debitur dalam mengelola usahanya. Hal ini dapat dilihat dari kemampuan perusahaan dalam menciptakan keuntungan
- c. *Risk Bearing ability*, diartikan sebagai kemampuan calon debitur untuk menanggung risiko apabila terjadi kegagalan dalam usahanya. Salah

satu pertimbangan untuk meyakini bahwa calon debitur akan mampu menghadapi resiko ketidakpastian, yaitu dengan melihat struktur permodalannya. Semakin itur dalam menutup resiko kegagalan usahanya, besar modal yang dimiliki oleh calon debitur akan semakin besar kemampuan calon debitur dalam menutup resiko kegagalan usahanya. Bank juga perlu mendapat jaminan atas kredit yang diberikan.

2.2.6. Pihak yang terkait dalam Kredit

Sehubungan dengan transaksi kredit, beberapa pihak utama yang umumnya terlibat adalah supplier atau penyedia produk atau barang yang akan dikredit, kreditur atau lembaga keuangan (bank / non bank) sebagai penyedia atau pemilik dana dan debitur. Selain itu ada beberapa pihak yang terlibat sebagai akibat dari adanya transaksi kredit antara lain notaris yang dibutuhkan sebagai legalisasi proses perikatan perjanjian di antara ketiga pihak diatas, serta perusahaan asuransi yang dalam hal ini menyediakan produk asuransi kerugian yang dibutuhkan untuk melindungi objek kredit dari resiko kerusakan atau kehilangan yang biasanya direkomendasikan oleh pihak kreditur untuk melindungi piutang selama masa kredit.

Keseluruhan pihak yang terkait dalam transaksi kredit di atas tentu saja harus merupakan pihak yang legal secara hukum untuk dapat melkuakn transaksi kredit yang berlaku di Indonesia.

2.2.7. Jaminan Kredit

Jaminan diperlukan ketika mengajukan kredit untuk mengurangi resiko kegagalan peminjam membayar kewajibannya kepada bank. Jaminan ini sangatlah penting, karena jika bank mengangaap aset jaminan yang debitur ajukan, maka bank berwenang menolak pengajuan kredit debitur tersebut.

Jenis-jenis Jaminan Kredit

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

Jaminan dilihat dari obyek yang dibiayai:

1. Jaminan pokok, yaitu barang atau obyek yang dibiayai oleh kredit. Contohnya adalah jika debitur tersebut mengajukan KPR, maka jaminan yang dijaminan ke bank adalah rumah yang debitur tersebut beli dengan menggunakan KPR tersebut.
2. Jaminan tambahan, yaitu aset yang dijadikan jaminan untuk menambah jaminan pokok. Biasanya jaminan tambahan ini menganggap bahwa jaminan pokok anda dinilai rendah. Jaminan yang bernilai rendah adalah tanah atau bangunan yang telah memiliki sertifikat.

Jaminan dilihat dari wujud barang:

1. Jaminan berwujud, yaitu aset yang dapat dilihat dan berwujud. Misal rumah, mesin produksi, dan kendaraan

2. Jaminan tak berwujud, yaitu jaminan yang berbentuk komitmen atau janji namun tetap didokumentasikan ke dalam tulisan. Misalnya garansi perorangan atau garansi perusahaan.

Jaminan dilihat dari pergerakannya:

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

Jaminan dilihat dari pengawasan barang:

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

2.2.8. Manfaat Kredit

1. Manfaat kredit bagi Bank
 - a. Kredit yang diberikan bank kepada nasabah akan mendapat balas jasa berupa bunga yang akan dibayarkan oleh debitur kepada Bank.

- b. Pendapatan bunga berpengaruh pada profitabilitas bank
 - c. Secara sinergi, pemberian kredit akan memasarkan produk dan jasa lainnya.
 - d. Dapat mendorong kemampuan pegawai bank agar lebih memahami secara rinci aktivitas dari para debitur dari berbagai sektor usaha.
2. Manfaat bagi debitur
- a. Meningkatkan usaha nasabah
 - b. Biaya kredit bank (provisi dan administrasi) biasanya murah
 - c. Bank menawarkan berbagai jenis kredit yang dibutuhkan, sehingga para debitur maupun calon debitur dapat memilih jenis kredit yang cocok untuk kebutuhan mereka.
 - d. Jangka waktu yang diberikan telah disesuaikan dengan kebutuhan dan kemampuan debitur dalam membayar kembali kredit tersebut.
 - e. Bank juga menawarkan fasilitas lainnya guna menunjang kemudahan transaksi bagi nasabah terutama debitur.
3. Manfaat bagi pemerintah
- a. Dapat digunakan sebagai alat untuk mendorong pertumbuhan ekonomi suatu negara
 - b. Sebagai alat pengendali moneter keuangan
4. Manfaat bagi masyarakat luas
- a. Mengurangi tingkat pengangguran. Dengan adanya pinjaman yang diberikan, masyarakat bisa menggunakannya untuk membuka usaha sendiri.

- b. Penyimpan dana akan mendapat bunga lebih tinggi dari bank, apabila bank dapat meningkatkan kemampuannya.
- c. Memberikan rasa aman bagi masyarakat yang menggunakan pelayanan jasa perbankan

2.2.9. Ketentuan Penyediaan kredit Konsumtif

1. Limit Kredit dari 25 juta sampai dengan 1 milyar
2. Plafond kredit sampai dengan maksimum 70% dari nilai agunan sesuai perhitungan bank
3. Jangka waktu maksimal 10 tahun
4. Suku bunga berdasarkan ktuan bank, atau 1-2% diatas base lending rate (BLR) dengan perhitungan angsuran pokok dan bunga dihitung berdasarkan flat
5. Pembayaran angsuran pokok dan bunga paling lambat tanggal 5 atau 7 bulan berjalan dan keterlambatan penyeteroran dikenakan denda
6. Jumlah angsuran perbulan sampai dengan maksimum 40% dari penghasilam perbulan
7. WNI umur maksimal 20 tshun daan maksimal pada saat kredit berakhir 55 tahun untuk pegawai dan maksimal 60 tahun untuk profesional atau wiraswasta
8. Memiliki pekerjaan atau penghasilan tetap:
 - a. Pegawai: Status pegawai tetap, masa kerja minimal 2 tahun, penghasilan minimum Rp. 2.000.000

- b. Profesional / wiraswasta: memiliki penghasilan yang dapat diverifikasi, telah berpengalaman dalam bidang usahanya minimal 2 tahun
9. Seluruh biaya yang timbul menjadi beban calon debitur, contohnya seperti biaya penilaian agunan, biaya administrasi, biaya notaris, biaya premi asuransi
10. Provisi dikenakan sekali pada saat sekali pencairan kredit

2.2.10 Peraturan Bank Indonesia

Kebijakan dalam rangka meningkatkan kehati-hatian Bank dalam memberikan kredit. Kredit konsumsi beragun seperti property dan kredit pembiayaan lainnya. Serta kebijakan untuk memperkuat ketahanan sektor keuangan dilakukan melalui penetapan *loan to value* (LTV) atau *financing to value* (FTV) untuk kredit atau pembiayaan property dan kredit pembiayaan konsumsi yang beragunan properti. Rasio *loan to value* atau *financing to value* adalah rasio antara nilai kredit atau pembiayaan yang dapat diberikan oleh bank terhadap nilai agunan berupa properti pada saat pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan harga penilaian terakhir dalam surat edaran Bank Indonesia no 15/40/DKMP tanggal 24 September 2013, perhitungan nilai kredit atau pembiayaan dan nilai agunan dalam perhitungan LTV atau FTV:

- a. Nilai kredit ditetapkan berdasarkan plafon kredit yang diterima oleh debitur sebagaimana tercantum dalam perjanjian kredit.

- b. Nilai agunan ditetapkan berdasarkan nilai taksiran bank terhadap properti yang menjadi agunan. Bank dalam melakukan taksiran dapat menggunakan penilai intern bank atau nilai independent dengan berpedoman pada ketentuan Bank Indonesia penilaian kualitas aset Bank umum. Besar LTV atau FTV untuk bank yang memberikan kredit atau pembiayaan, ditetapkan paling tinggi sebagai berikut:
1. Fasilitas kredit atau pembiayaan pertama sebesar:
 - a. 70 persen untuk luas bangunan diatas 70m²
 - b. 80 persen untuk luas bangunan dari 22m² sampai dengan 70m²
 2. Fasilitas kredit atau pembiayaan kedua sebesar:
 - a. 60 persen untuk luas bangunan diatas 70m²
 - b. 70 persen untuk luas bangunan dari 22m² sampai dengan 70m²

2.3 Landasan Perjanjian kredit perbankan

2.3.1. Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit merupakan perjanjian konsensuil antara debitur dengan kreditur (pihak Bank) yang melahirkan hubungan hutang piutang, dimana debitur berkewajiban membayar kembali pinjaman yang diberikan oleh kreditur dengan berdasarkan syarat dan perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak.

Dalam buku III KUH Perdata tidak terdapat ketentuan yang khusus mengatur perihal perjanjian kredit. Namun dengan berdasarkan asas kebebasan berkontrak, para pihak bebas untuk menentukan isi dari perjanjian kredit sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum,

kesusilaan, dan kepatutan. Dengan disepakati dan ditandatanganinya perjanjian kredit tersebut oleh para pihak, maka sejak itu perjanjian kredit lahir dan mengikat para pihak yang membuatnya sebagai undang-undang.

2.3.2. Bentuk Perjanjian Kredit

Sebagaimana yang tertuang dalam interaksi Presidium Nomor 15/IN/10/66 tentang pedoman kebijakan di bidang perkreditan tanggal 3 Oktober 1966 juncto surat edaran Bank Negara Indonesia unit 1 nomor 2/539/UPK/Pemb. Tanggal 20 Oktober 1966 dan instruksi Presidium Kabinet Nomor 10/EK/2/1967 tanggal 6 Februari 1967, yang menyatakan bahwa Bank dilarang melakukan pemberian kredit dalam berbagai bentuk tanpa adanya perjanjian kredit yang jelas antara bank dan nasabah atau bank sentral dengan bank-bank lainnya. Dari sini jelaslah bahwa dalam memberikan kredit dalam berbagai bentuk wajib dibuatkan perjanjian atau akad kredit lainnya. Dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 27/162/KEP/DIR dan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 27/7/UPPB masing-masing tanggal 31 Maret 1995 tentang kewajiban penyusunan dan pelaksanaan kebijakan perkreditan bank bagi bank umum yang menyatakan bahwa setiap kredit yang disetujui dan disepakati pemohon kredit dituangkan dalam perjanjian kredit atau akad kredit secara tertulis.

Dengan demikian perjanjian kredit wajib dituangkan dalam perjanjian kredit tertulis, baik dengan akta dibawah tangan maupun akta notariil. Perjanjian kredit dalam perbankan merupakan perjanjian baku dimana isi atau klausa

perjanjian kredit tersebut telah dibakukan dan dituangkan dalam formulir (blanko), tetapi tidak terikat dalam suatu bentuk tertentu.

2.3.3. Isi perjanjian Kredit Perbankan

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

1. Isi Perjanjian itu sendiri

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

2. Keputusan

Keputusan yang dimaksudkan adalah berdasarkan pasal 1338 Kitab Undang-Undang harus diperhatikan pihak-pihak yang melaksanakan perjanjian. Sudah tentu undang-undang yang dimaksud oleh ketentuan ini adalah undang-undang pelengkap karena undang-undang yang bersifat memaksa tidak disimpangi para pihak.

3. Kebiasaan

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

4. Undang-undang

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

Kitab undang-undang hukum perdata yang meliputi empat syarat:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri
Kedua subjek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang diadakan itu, sepakat mengandung arti apa yang dikehendaki pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lainnya.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
artinya pihak-pihak yang membuat perjanjian kredit harus cakap menurut hukum yaitu telah dewasa, sehat jasmani maupun rohani sehingga dapat membuat perjanjian. Sedangkan yang tidak dianggap cakap menurut hukum yaitu ditentukan dalam pasal 1330 KUH Perdata yaitu orang yang belum dewasa dan orang yang ditaruh dibawah pengampuan.
- c. Suatu hal tertentu
Suatu hal atau objek tertentu artinya dalam membuat perjanjian apa yang diperjanjikan harus jelas sehingga hak dan kewajiban para pihak bisa ditetapkan.
- d. Suatu sebab hal
Suatu perjanjian adalah sah apabila tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

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

a. Asas Konsensualitas

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

b. Asas Kebebasan Berkontrak

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

c. Asas Pacta Sunservanda

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

Susunan sebuah perjanjian kredit bank pada umumnya meliputi:

a. Judul

Berfungsi sebagai nama dari perjanjian yang dibuat dan disepakati.

b. Komparisi

Komparisi berisikan identitas, dasar hukum, kedudukan subjek hukum perjanjian kredit bank.

c. Substantif

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

2.4. Landasan Bunga Kredit

2.4.1. Metode Perhitungan Bunga Kredit

Bunga adalah biaya yang harus dibayar atas pinjaman yang diterima. Setiap nasabah yang memperoleh fasilitas kredit dari bank akan dikenakan pembebanan bunga.

Pembebanan tingkat suku bunga kredit tergantung jenis kredit yang akan diambil oleh debitur. Penggunaan metode perhitungan suku bunga kredit akan mempengaruhi besarnya bunga yang akan dibayarkan oleh debitur. Jumlah bunga yang akan dibayarkan akan mempengaruhi jumlah angsuran yang dibayarkan setiap bulannya, karena angsuran terdiri dari angsuran atau pinjaman pokok ditambah dengan besarnya bunga. Metode perhitungan suku bunga kredit terdiri dari tiga yaitu:

1) *Flat rate*

Suatu metode pembebanan bunga kredit dimana besarnya bunga setiap bulan tetap dari jumlah pinjamannya, demikian pula pokok pinjaman setiap bulan juga dibayar sama, sehingga angsuran tiap bulannya sama sampai kredit tersebut lunas. Jenis *flat rate* ini biasanya diberikan kepada kredit

yang bersifat konsumtif seperti kredit rumah, mobil pribadi dan kredit konsumtif lainnya.

- a. Rumus perhitungan pokok pinjaman perbulan dengan metode *flat rate*:

$$\text{Angsuran pokok} : \frac{\text{Jumlah pinjaman (plafond)}}{\text{Jangka waktu}}$$

- b. Rumus perhitungan bunga perbulan dengan metode *flat rate* :

$$\text{Bunga} : \frac{\text{Suku bunga (\%)} \times \text{nominal pinjaman (plafond)}}{\text{Jangka waktu}} \times 1$$

2) *Sliding rate (efektif rate)*

Pembebanan bunga dimana setiap bulan dihitung dari sisa saldo pinjamannya, sehingga jumlah bunga yang harus dibayarkan nasabah setiap bulannya menurun seiring dengan turunnya saldo pokok pinjaman. Akan tetapi pembayaran pokok pinjaman setiap bulannya sama. Total angsuran nasabah (pokok pinjaman beserta bunga) otomatis dari bulan ke bulan akan mengalami penurunan. Jenis *sliding rate* ini biasanya diberikan pada sector produktif, dengan maksud agar nasabah merasa tidak terlalu terbebani dengan bunga bank yang dibayarkan.

- a. Rumus perhitungan angsuran pokok pinjaman perbulan yang selalu sama dengan metode *sliding rate*:

$$\text{Angsuran pokok} : \frac{\text{Jumlah pinjaman (plafond)}}{\text{Jangka waktu}}$$

- b. Rumus perhitungan angsuran bunga pinjaman perbulan dengan metode *sliding rate* :

$$\text{Bunga} : \frac{\text{Saldoakhir} \times \text{sukubunga} (\%)}{12}$$

3) *Anuitas rate*

Metode *anuitas rate* menetapkan besar kecilnya angsuran pokok dan angsuran bunga berbeda setiap pembayarannya. Jumlah angsuran bulanan yang dibayar debitur tidak berubah selama jangka waktu kredit. Komposisi besarnya angsuran pokok maupun angsuran bunga setiap bulannya akan berubah dimana angsuran bunga akan semakin mengecil, sedangkan angsuran pokok akan semakin bertambah. Tetapi menghasilkan jumlah total angsuran yang sama setiap bulannya

- a. Rumus perhitungan besarnya total angsuran perbulan dengan metode *anuitas rate* :

$$\text{Angsuran Bulanan} : \text{Pinjaman} \times \frac{i}{12} \times \frac{1}{\left(1 - \frac{1}{\left(1 + \frac{i}{12}\right)^m}\right)}$$

- b. Rumus perhitungan angsuran bunga perbulan dengan metode *anuitas rate* :

$$\text{Bunga} : \frac{\text{Saldoakhir} \times \text{sukubunga} (\%)}{12}$$