

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Kredit

Berkaitan dengan topik Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang akan dibahas oleh penulis berikut merupakan landasan teori mengenai kredit antara lain :

2.1.1 Pengertian Kredit

Menurut Kasmir (2012:120) dalam sehari hari kredit sering diartikan memperoleh barang dengan membayar cicilan ataupun angsuran di kemudian hari atau memperoleh pinjaman uang pembayarannya dilakukan dikemudian hari dengan cicilan atau angsuran sesuai dengan perjanjian.

Menurut Undang-Undang Perbankan nomor 10 tahun 1998 kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) kredit sendiri diartikan sebagai cara menjual barang dengan pembayaran secara tidak tunai (pembayaran ditangguhkan atau diangsur). Pinjaman uang ini mengharuskan peminjam atau debitur mengangsur setiap bulannya dan jumlahnya sesuai dengan kesepakatan diawal kredit dilakukan sesuai jangka waktu yang telah disepakati.

Dengan demikian maka dapat disimpulkan bahwa kredit adalah penyerahan barang, jasa atau uang dari satu pihak (kreditor atau pemberi pinjaman) dengan janji membayar dari penerima kredit kepada pemberi kredit setiap bulannya selama jangka waktu yang telah disepakati oleh pihak debitur dan pihak kreditor.

2.1.2 Tujuan dan Fungsi Kredit

Menurut Kasmir (2014 :88)mengemukakan bahwa tujuan dan fungsi kredit adalah sebagai berikut :

a. Mencari keuntungan

Bank bertujuan agar mendapatkan keuntungan yang diterima dari nasabahnya dalam bentuk bunga dan biaya administrasi kredit yangdibebankan kepada nasabahnya.

b. Membantu usaha nasabah

Bank bertujuan untuk membantu usaha nasabah yang memerlukan dana. Baik dana investasi maupun dana untuk menambah modal usahanya. Agar usaha nasabahnya bisa berkembang dan semakin luas.

c. Membantu pemerintah

Bagi pemerintah banyaknya kredit yang disalurkan oleh bank, maka akan semakin baik. Mengingat semakin banyak kredit yang disalurkan berarti akan ada peningkatan diberbagai sektor.

Kemudian disamping tujuan diatas, fasilitas kredit memiliki fungsi kredit sebagai berikut :

1. Untuk meningkatkan daya guna uang.

Dengan adanya kredit yang diberikan maka daya guna uang akan semakin meningkat. Maksudnya jika uang hanya disimpan saja tidak digunakan maka tidak akan menghasilkan apa-apa. Berbeda jika

uang tersebut disalurkan oleh penerima kredit maka nanti akan menghasilkan suatu barang atau jasa.

2. Untuk meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang.

Dengan adanya kredit ini maka daerah yang memiliki kekurangan dana akan bisa memperoleh tambahan dana dari suatu wilayah yang lainnya.

3. Untuk meningkatkan daya guna barang

Dengan adanya kredit yang diberikan oleh bank ini, debiturdapat menggunakan untuk mengolah barang yang tidak berguna menjadi barang yang berguna.

4. Meningkatkan peredaran barang

Dengan adanya kredit yang diberikan ini dapat menambah dan memperlancar arus barang dari suatu wilayah ke wilayah lainnya. Sehingga jumlah barang yang beredar dari satu wilayah ke wilayah lainnya bisa meningkat.

5. Sebagai alat stabilitas ekonomi

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

6. Untuk meningkatkan kegairahan berusaha

Bagi penerima kredit tentu akan dapat meningkatkan kegairahan berusaha, apalagi bagi si nasabah yang memang modalnya pas-pasan.

7. Untuk meningkatkan pemerataan pendapatan

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

8. Untuk meningkatkan hubungan internasional

Dalam hal pinjaman internasional akan dapat meningkatkan saling membutuhkan antara si penerima kredit dengan si pemberi kredit. Pemberian kredit oleh negara lain akan meningkatkan kerja sama di bidang lainnya.

2.1.3 Manfaat Kredit

Menurut Kasmir (2014 : 95) ada beberapa manfaat kredit bagi berbagai pihak, diantaranya sebagai berikut :

1. Manfaat kredit bagi debitur

- a. Untuk meningkatkan usaha dengan menggunakan dana kredit sebagai upaya untuk pengadaan dan peningkatan dalam berbagai factor produksi, seperti : tambahan modal, mesin, bahan baku, maupun peningkatan sumber daya manusia dan perluasan pasar.

- b. Relative mudah diperolehnya kredit bank apabila usaha calon debitur layak dibiayai.
 - c. Perbankan menyediakan berbagai macam jenis kredit yang disediakan. Sehingga calon debitur dapat memilih sesuai dengan kebutuhannya.
 - d. Rahasia keuangan debitur terlindungi.
 - e. Jumlah bank di Republik ini relative banyak, sehingga calon debitur lebih mudah memilih bank yang cocok untuk usahanya.
 - f. Calon debitur dapat sekaligus mendapatkan kesempatan untuk memperoleh fasilitas produk dan jasa lainnya. Seperti :transfer bank, jaminan bank, pembukaan letter of credit (L/C), dan lain-lain.
2. Manfaat kredit bagi bank
 - a. Bank memperoleh pendapatan berupa bunga yang diterima dari debitur.
 - b. Dapat memasarkan sekaligus produk-produk dan jasa layanan bank lainnya. Seperti giro, tabungan, deposito, dan lain sebagainya.
 - c. Dengan diperoleh pendapatan bunga kredit, maka diharapkan rentabilitas bank akan baik yang terjamin dalam perolehan laba yang meningkat.
 - d. Dengan adanya kegiatan pemberian kredit, maka bank tersebut dapat mendidik dan meningkatkan kemampuan personilnya untuk lebih mengenal secara rinci kegiatan usaha secara riil di berbagai sector ekonomi.

3. Manfaat kredit bagi pemerintah
 - a. Kredit bank dapat menciptakan dan meningkatkan lapangan usaha dan lapangan kerja.
 - b. Dapat meningkatkan pendapatan negara secara tidak langsung yang berasal dari pajak perusahaan yang tumbuh dan berkembang volume usahanya.
 - c. Kredit bank dapat digunakan sebagai alat untuk mendorong pertumbuhan ekonomi baik secara umum maupun untuk sector tertentu saja.
 - d. Pemberian kredit bank dapat menciptakan dan memperluas pasar, dengan adanya kredit bank maka volume produksi dan konsumsi akan meningkatkan dan hal ini akan mendorong terciptanya pasar yang telah ada.
 - e. Pemberian kredit bank yang sahamnya di miliki dan pemerintah yang berhasil meningkatkan labanya, akan menambah pendapatan pemerintah yang berupa setoran bagian laba/dividen dari bank yang bersangkutan.
4. Manfaat kredit bagi masyarakat luas
 - a. Dengan adanya kredit bank akan mengurangi tingkat pengangguran dan meningkatkan tingkat pendapatan masyarakat karena bank mendorong pertumbuhan dan perluasan ekonomi.

- b. Memberikan rasa aman dan ketenangan bagi berbagai pihak yang terlibat karena adanya jenis-jenis kredit tertentu seperti bank garansi atau L/C. Untuk penjaminan suatu proyek tertentu.
- c. Para pemilik dana yang menyimpan dana di bank, berharap agar kredit bank berjalan dengan lancar, sehingga dana mereka yang digunakan oleh bank dapat diterima kembali secara utuh beserta bunga sesuai dengan kesepakatan.

2.1.4 Unsur-unsur Kredit

Menurut Kasmir (2014 : 86) Adapun unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian suatu fasilitas kredit adalah sebagai berikut :

- a. Kepercayaan

Yaitu suatu keyakinan pemberi kredit (bank) dimana bahwa kredit yang diberikan kepada debitur akan benar-benar diterima kembali pada waktu tertentu yang telah disepakati. Kepercayaan ini diberikan oleh bank, dimana sebelumnya sudah dilakukan penelitian, penyelidikan tentang nasabah baik secara interen maupun eksteren.

- b. Kesepakatan

Kesepakatan antara si pemberi kredit dengan si penerima kredit ini dituangkan dalam suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing.

c. Jangka waktu

Jangka waktu merupakan masa pengembalian kredit yang telah disepakati oleh debitur dan kreditur. Jangka waktu tersebut bisa berbentuk jangka pendek, jangka menengah, atau jangka panjang.

d. Risiko

Risiko ini muncul karena adanya tenggang waktu pengembalian kredit. Adanya suatu tenggang waktu pengembalian akan menyebabkan suatu risiko tidak tertagihnya/macet pemberian kredit. Semakin lama jangka waktu pengembalian kredit, maka semakin besar pula risikonya begitu pula sebaliknya. Risiko ini ditanggung oleh pihak bank yang dilakukan oleh nasabah, baik disengaja maupun tidak disengaja.

e. Balas jasa

Keuntungan yang didapatkan oleh bank atas pemberian suatu kredit atau jasa tersebut yang biasanya dikenal dengan nama bunga.

2.1.5 Jenis – Jenis Kredit

Menurut Kasmir (2014 : 90) Secara umum jenis-jenis kredit yang disalurkan oleh bank dapat dilihat dari berbagai segi adalah sebagai berikut:

1. Dilihat dari Segi Kegunaan

a. Kredit investasi

Merupakan kredit yang biasa digunakan untuk keperluan perluasan usaha, membangun proyek baru, atau untuk keperluan rehabilitasi.

Seperti pembangunan pabrik yang baru atau pembelian mesin-mesin baru.

b. Kredit modal kerja

Merupakan kredit yang biasanya digunakan untuk meningkatkan produksi dalam operasionalnya. Seperti untuk pembelian bahan baku, membayar gaji pegawai, atau biaya-biaya lain yang berhubungan dengan proses produksi.

2. Dilihat dari Segi Tujuan Kredit

a. Kredit produktif

Merupakan kredit yang digunakan untuk meningkatkan suatu usaha atau produksi atau investasi. Yang menghasilkan suatu barang atau jasa. Seperti pembangunan pabrik yang nantinya akan menghasilkan barang atau kredit pertanian akan menghasilkan produk pertanian.

b. Kredit konsumtif

Merupakan kredit yang digunakan untuk keperluan pribadi. Sehingga tidak dapat menambah suatu barang atau jasa. Seperti contohnya kredit untuk perumahan (KPR), kredit mobil pribadi, kredit perabotan rumah tangga, dan lain sebagainya.

c. Kredit perdagangan

Merupakan kredit yang digunakan untuk perdagangan, yang biasanya digunakan untuk membeli barang dagangannya. Dan pembayarannya diharapkan dari hasil penjualan barang dagangan tersebut. jenis kredit ini sering diberikan kepada supplier atau agen-

agen perdagangan yang akan membeli barang dalam jumlah besar. Seperti contohnya kredit ekspor dan impor.

3. Dilihat dari Segi Jangka Waktu

a. Kredit jangka pendek

Merupakan kredit yang memiliki jangka waktu kurang dari 1 tahun atau paling lama selama 1 tahun. Kredit ini biasanya untuk keperluan modal kerja.

b. Kredit jangka menengah

Merupakan kredit yang memiliki jangka waktu antara 1 tahun sampai 3 tahun. Biasanya jenis kredit ini untuk investasi.

c. Kredit jangka panjang

Merupakan kredit yang memiliki jangka waktu yang lama. Yaitu antara 3 tahun sampai 5 tahun. Biasanya jenis kredit ini untuk kredit investasi jangka panjang.

4. Dilihat dari Segi Jaminan

a. Kredit dengan jaminan

Merupakan kredit yang diberikan menggunakan suatu jaminan, jaminan tersebut bisa berupa jaminan berwujud, jaminan tidak berwujud atau jaminan orang. Yang berarti setiap kredit yang dikeluarkan akan dilindungi senilai jaminan yang diberikan si calon debitur.

b. Kredit tanpa jaminan

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

5. Dilihat dari Segi Sektor Usaha

a. Kredit pertanian

Merupakan kredit yang digunakan untuk membiayai sektor perkebunan atau pertanian rakyat. Sektor pertanian ini dapat berupa jangka pendek dan jangka panjang.

b. Kredit perternakan

Dalam hal ini untuk jangka pendek misalnya peternakan ayam dan jangka panjang kambing atau sapi.

c. Kredit Industri

Merupakan kredit untuk membiayai industri kecil, menengah atau besar.

d. Kredit Pertambangan

Jenis usaha tambang yang biasanya dibiayai dalam jangka waktu panjang, seperti tambang emas, minyak atau timah.

e. Kredit pendidikan

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

f. Kredit Profesi

Kredit yang diberikan kepada para profesional seperti dosen, dokter atau pengacara.

g. Kredit perumahan

Kredit yang diberikan untuk membiayai pembangunan atau pembelian perumahan.

h. Dan sektor-sektor lainnya.

2.1.6 Jaminan Kredit

Ketidak mampuan debitur dalam melunasi kredit, maka dapat ditutupi dengan adanya jaminan kredit. Fungsi jaminan kredit adalah untuk meminimalisir resiko kerugian yang mungkin terjadi pada bank. Dengan adanya jaminan kredit dimana nilai jaminan kredit biasanya lebih besar dari nilai kredit debitur. Jaminan juga dapat melindungi debitur apabila debitur tidak sanggup untuk melunasi kewajibannya ataupun debitur yang nakal atau tidak mau untuk melunasi kewajiban pembayarannya. Dalam prakteknya terdapat beberapa barang yang dapat dijadikan jaminan kredit oleh calon debitur, antara lain :

a. Jaminan dengan barang-barang seperti :

1. Tanah
2. Bangunan
3. Kendaraan Bermotor
4. Mesin-mesin/peralatan

5. Tanah/ kebun/ sawah
- b. Jaminan surat berharga seperti :
1. Sertifikat Saham
 2. Sertifikat obligasi
 3. Sertifikat tanah
 4. Wesel
 5. Dan surat berharga lainnya

c. Jaminan Orang atau Perusahaan

Jaminan yang diberikan kepada seseorang atau perusahaan kepada bank terhadap fasilitas kredit yang telah diberikan. Apabila kredit tersebut macet, orang ataupun perusahaan yang memberikan jaminan itulah yang akan dimintai pertanggung jawaban.

d. Jaminan Asuransi

Bank akan menjamin kredit tersebut kepada pihak asuransi terutama terhadap fisik objek kredit seperti kendaraan, gedung, dan lainnya.

2.1.7 Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)

Memiliki rumah sendiri kini bukan lagi sesuatu yang sulit, karena terdapat fasilitas kredit pemilikan rumah yang diberikan oleh kalangan perbankan yang biasa disebut Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang ditujukan kepada nasabah yang akan membeli rumah tanpa harus mempersiapkan danadengan jumlah besar,

debitur hanya perlu menyediakan dana 10% dari nilai kredit yang diajukan.

2.1.7.1 Pengertian KPR

Menurut Otoritas Jasa Keuangan Kredit Kepemilikan Rumah adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perumahan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Di Indonesia, saat ini dikenal terdapat 2 jenis KPR yaitu:

a. KPR Subsidi

KPR Subsidi yaitu suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Bentuk subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi ini diatur tersendiri oleh Pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh pemerintah dalam pemberian kredit subsidi adalah penghasilan pemohonan dan maksimum kredit yang akan diberikan biasanya <Rp 4000,000.

b. KPR Non Subsidi

KPR Non Subsidi yaitu KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan.

2.1.7.2 Persyaratan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Terdapat beberapa persyaratan yang harus dipenuhi oleh debitur dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR), secara umum persyaratan dan ketentuan yang diperlukan oleh bank untuk nasabah yang akan mengambil KPR relative sama baik dari sisi administrasi maupun dari sisi penentuan kreditnya, untuk dapat mengajukan KPR pemohon harus dapat memenuhi beberapa persyaratan antara lain :

1. KTP suami atau istri (apabila sudah menikah)
2. Kartu Keluarga
3. Keterangan penghasilan atau slip gaji
4. Laporan keuangan (wiraswasta)
5. NPWP (untuk kredit > Rp 100 jt)
6. SPT PPh (kredit > Rp 50 jt)
7. Foto Copy sertifikat induk ataupun pecahan (bila pembayaran melalui developer)
8. Foto Copy sertifikat (bila jual beli perorangan)

(Situs Otoritas Jasa Keuangan.2019.*Kredit Pemilikan Rumah*.Diakses pada tanggal 20 Maret 2019)

2.1.7.3 Biaya Yang Muncul dalam KPR

Menurut Otoritas Jasa Keuangan (OJK) terdapat beberapa biaya yang akan dikenakan kepada nasabah saat berlangsungnya proses Kredit Pemilikan Rumah, diantaranya :

a. Biaya Appraisal

Proses appraisal ini dipergunakan untuk menentukan harga dari rumah yang akan dibeli oleh nasabah. Namun hal ini hanya berlaku untuk debitur yang membeli rumah dengan developer yang tidak bekerja sama dengan pihak bank. Pada umumnya pihak bank akan mengutus seseorang untuk menentukan harga dari rumah tersebut. Biaya appraisal sendiri sangat bervariasi, tergantung dari luas tanah dan bangunan serta tergantung oleh ketentuan dari pihak bank yang akan memberikan kredit. Pada umumnya biaya appraisal yang diterapkan oleh sejumlah bank di Indonesia berkisar antara Rp.150.000 – Rp.1,5 Jt. Namun apabila nasabah membeli rumah lewat developer yang sudah bekerja sama dengan bank maka tahapan appraisal ini tidak dipungut biaya.

b. Biaya Notaris

Biaya notaris merupakan salah satu komponen biaya yang wajib dibayarkan oleh nasabah, umumnya pihak developer dan bank memiliki notaris masing-masing. Notaris dari pihak developer dan notaris dari pihak bank melakukan hal yang berbeda, misalnya notaris dari developer menyiapkan Akta Jual Beli (AJB), sedangkan notaris dari pihak bank menyiapkan akta perjanjian KPR. Biaya yang harus

dibayar nasabah tergantung dari tariff yang dikenakan oleh notaris. Biaya notaris untuk pembelian rumah dengan system KPR umumnya lebih terjangkau berkisar antara Rp.250.000 – Rp. 750.000.

c. Provisi Bank

Biaya provisi bank umumnya besarnya 1,5% dari besarnya pinjaman yang diajukan oleh nasabah.

(Situs Otoritas Jasa Keuangan. (2017). *Kajian perlindungan konsumen kredit pemilikan rumah*. Diakses tanggal 24 Maret 2019.)

2.1.7.4 Keuntungan yang didapat dari Kredit Pemilikan Rumah

- a. Nasabah tidak harus menyediakan dana tunai untuk membeli rumah yang diinginkan.
- b. Nasabah cukup menyediakan uang muka 10% dari harga rumah yang akan dibeli.
- c. Karena KPR memiliki jangka waktu yang panjang dalam pelunasannya.

2.1.7.5 Analisa yang digunakan pihak bank dalam menentukan kredit tersebut layak atau tidak :

Terdapat beberapa analisis yang harus dilakukan pihak bank dalam pemberian kredit kepada nasabah,dalam proses analisis bank menggunakan prinsip 5C dan 7P. Prinsip 5C merupakan acuan dalam

pemberian kredit kepada nasabah, kriteria yang harus dipenuhi oleh nasabah pengajuan kredit yaitu :

1. *Character*

Kriteria yang pertama adalah *character*, yaitu melihat bagaimana karakter dan latar belakang calon peminjam atau nasabah yang mengajukan kredit. Kriteria *character* ini akan dilihat dari wawancara yang dilakukan oleh pihak bank, biasanya bagian customer service. Dari karakter ini akan dapat dilihat juga bagaimana reputasi calon peminjam tersebut, apakah pernah memiliki catatan tindak kriminal atau kebiasaan buruk dalam keuangan seperti tidak melunasi pinjaman.

1. *Capacity*

Kriteria kedua adalah *capacity* atau kerap disebut juga dengan *capability*, yaitu bagaimana kemampuan calon peminjam dalam membayar kreditnya. Kriteria ini dilihat dari bagaimana nasabah tersebut menjalankan usahanya atau seberapa besar penghasilan yang diterima tiap bulannya. Jika pihak bank menilai bahwa nasabah tersebut tidak memiliki kemampuan cukup untuk membayar kredit, maka besar kemungkinan ajuan kreditnya akan ditolak.

2. *Capital*

Kriteria selanjutnya adalah *capital* atau modal yang dimiliki calon peminjam, yang khususnya diberlakukan pada nasabah yang meminjam untuk usaha atau bisnisnya. Dengan mengetahui modal atau aset yang

dimiliki usaha nasabah tersebut, pihak bank dapat sumber pembiayaan yang dimiliki. Selain itu, pihak bank juga dapat melihat bagaimana laporan keuangan dari usaha yang dijalankan nasabah untuk kemudian dijadikan acuan apakah memang layak diberikan kredit atau tidak.

3. *Collateral*

Kriteria keempat adalah *collateral* atau jaminan yang diberikan pada calon peminjam saat mengajukan kredit kepada bank. Sesuai dengan namanya, jaminan ini akan menjadi penjamin atau pelindung bagi pihak bank jika nantinya nasabah tidak dapat membayar pinjaman yang diambil. Oleh karena itu, idealnya besaran jaminan yang bersifat fisik ataupun nonfisik lebih besar jumlahnya lebih besar dari kredit yang diberikan.

4. *Condition*

Kriteria dari prinsip 5C yang terakhir adalah *condition*, yaitu kondisi perekonomian baik yang bersifat general atau khusus pada bidang usaha yang dijalankan nasabah. Jika memang kondisi perekonomian sedang tidak baik atau sektor usaha nasabah tidak menjanjikan, biasanya bank akan mempertimbangkan kembali dalam memberikan kredit. Hal ini terkait kembali dengan bagaimana kemampuan nasabah dalam membayar pinjamannya nanti yang tentu terpengaruhi atas kondisi ekonomi.

Selain prinsip 5C, prinsip lainnya yang digunakan oleh lembaga keuangan dalam memberikan kredit adalah prinsip 7P. Dalam prinsip ini terdapat tujuh kriteria yang harus dipenuhi, yaitu:

a) *Personality*

Kriteria pertama adalah *personality*, yaitu kepribadian dari calon peminjam yang mengajukan kreditnya. Kriteria ini hampir sama dengan kriteria *character* dari prinsip 5C yang telah dijelaskan diatas, dimana melihat bagaimana keseluruhan kepribadian nasabah mencakup sikap dan perilakunya sehari-hari.

b) *Party*

Yang kedua dalam prinsip 7P adalah *party*, dimana calon peminjam dimasukkan ke dalam beberapa golongan yang terkait dengan kondisi keuangannya. Biasanya pihak bank mengklasifikasikan nasabah berdasarkan modal yang dimiliki, kepribadian, loyalitas, dan lain sebagainya. Dengan adanya perbedaan klasifikasi dan golongan ini, akan ada perbedaan pula dalam pemberian fasilitas kredit nantinya.

c) *Purpose*

Kriteria yang ketiga adalah *purpose*, yaitu apa tujuan dari calon peminjam dalam mengajukan kreditnya pada lembaga keuangan. Pihak bank perlu mengetahui untuk apa dana tersebut akan digunakan, misalnya untuk modal usaha, investasi, biaya pendidikan, atau justru kegiatan konsumtif. Hal ini juga akan menyesuaikan dengan fokus dari bank atau lembaga keuangan tersebut, misalnya jika bank tersebut

berfokus pada pengelolaan modal maka akan tepat bagi nasabah yang mengajukan kredit untuk usaha.

d) *Prospect*

Kriteria keempat dari prinsip 7P adalah *prospect*, yaitu bagaimana prospek dari usaha yang dijalankan oleh calon peminjam. Tentu saja prinsip ini berlaku khusus bagi nasabah yang mengajukan pinjaman untuk modal usaha atau bisnis yang dikelolanya. Dengan mengetahui apakah usaha dan bisnis tersebut memiliki prospek ke depan yang bagus atau tidak, maka bank pun dapat memprediksi bagaimana perkiraan kemampuan bayar dari nasabah.

e) *Payment*

Masih berkaitan dengan kriteria sebelumnya, kriteria yang kelima ini juga bertujuan mengukur bagaimana kemampuan bayar dari calon peminjam. Prinsip *payment* dilihat dari sumber pendapatan nasabah, kelancaran usaha yang dijalankan, hingga prospek dari usaha tersebut. Dengan begitu, pihak bank atau lembaga keuangan dapat menilai apakah nasabah tersebut memang dapat membayar kreditnya atau tidak.

f) *Profitability*

Kriteria keenam adalah *profitability*, dimana pihak bank melihat bagaimana kemampuan calon peminjam dalam menghasilkan keuntungan atau laba. Sama seperti beberapa kriteria sebelumnya, kriteria ini lebih dikhususkan pada nasabah yang meminjam untuk keperluan usahanya. Semakin tinggi tingkat *profitability* dari calon

peminjam, maka akan semakin tinggi pula kemungkinan kredit yang diajukan dapat disetujui bank.

g) *Protection*

Tidak jauh berbeda dengan kriteria collateral pada prinsip 5C, kriteria protection ini juga mengacu pada jaminan yang dapat diberikan oleh calon peminjam. Selain jaminan berupa barang seperti aset rumah atau perusahaan, *protection* ini juga dapat berupa jaminan asuransi yang dimiliki oleh nasabah.

Apabila dalam tahapan analisis kredit nasabah dirasa cocok atau memenuhi syarat maka proses pengajuan kredit dapat dilanjutkan ke proses selanjutnya dan apabila dalam analisa kredit nasabah dirasa tidak memenuhi persyaratan maka pengajuan akan ditolak dan data dikembalikan ke bagian AO, dan AO akan melakukan konfirmasi kepada pihak calon debitur dan menjelaskan mengapa kredit tersebut ditolak.

2.1.8 Perhitungan Suku Bunga

Menurut Kasmir (2014 : 119) Pembebanan perhitungan suku bunga dibagi menjadi beberapa metode perhitungan, diantaranya adalah sebagai berikut :

1. *Sliding Rate*

Merupakan perhitungan pembebanan bunga setiap bulan dihitung dari sisa pinjamanya, sehingga jumlah bunga yang dibayar nasabah

setiap bulan menurun seiring dengan turunnya pokok pinjaman. Tetapi untuk pembayaran pokok pinjaman setiap bulan sama. Sehingga cicilan nasabah (pokok pinjaman ditambah bunga) dari bulan ke bulan semakin menurun. Jenis kredit yang biasanya menggunakan metode ini adalah pada sektor produktif. Penggunaan metode tersebut bertujuan agar nasabah tidak terbebani terhadap pinjamannya.

Contoh perhitungan :

Bank A memberikan kredit sebesar Rp6.000.000,- selama 6 bulan kepada debitur C dengan tingkat bunga 12% per tahun sliding rate.

$$\text{Bunga per bulan} = SA \times (i/12)$$

SA = saldo akhir periode, i = suku bunga per tahun

Tabel 2.1
Angsuran Debitur C – Sliding Rate

Bln	Saldo	Angsuran Pokok	Angsuran Bunga	Jumlah Angsuran
1	Rp. 6.000.000	Rp 1.000.000	Rp 60.000	Rp 1.060.000
2	Rp 5.000.000	Rp 1.000.000	Rp 50.000	Rp 1.050.000
3	Rp 4.000.000	Rp 1.000.000	Rp 40.000	Rp 1.040.000
4	Rp 3.000.000	Rp 1.000.000	Rp 30.000	Rp 1.030.000
5	Rp 2.000.000	Rp 1.000.000	Rp 20.000	Rp 1.020.000
6	Rp 1.000.000	Rp 1.000.000	Rp 10.000	Rp 1.010.000
Total	Rp 6.000.000	Rp 1.000.000	Rp 210.000	Rp 6.210.000

2. *Flate Rate*

Merupakan perhitungan pembebanan bunga setiap bulan tetap dari jumlah pinjamannya, demikian pula pokok pinjaman setiap bulan

juga dibayar sama, sehingga cicilan setiap bulan sama sampai kredit tersebut lunas. Jenis kredit yang biasanya menggunakan metode ini adalah yang bersifat konsumtif.

Contoh perhitungan :

Misal:

P = pokok pinjaman

i = suku bunga per tahun

t = lama kredit dalam bulan

Maka:

Cicilan pokok per bulan = P / t

Bunga per bulan = $P \times i / 12$

Total bunga yang harus dibayar = $P \times i / 12 \times t$

Contoh kasus:

Bank A memberikan kredit sebesar Rp6.000.000,- selama 6 bulan kepada debitur C dengan tingkat bunga 12% per tahun flat rate.

Total Bunga = $Pl \times i \times n/12$

Bunga per Bulan = $Pl \times (i/12)$

Pl = plafond kredit, i = suku bunga per tahun, n = jangka waktu kredit (tahun)

Tabel 2.2
Angsuran Debitur C – Flat Rate

Bln	Saldo	Angsuran Pokok	Angsuran Bunga	Jumlah Angsuran
1	Rp. 6.000.000	Rp 1.000.000	Rp 60.000	Rp 1.060.000
2	Rp 5.000.000	Rp 1.000.000	Rp 60.000	Rp 1.060.000

3	Rp 4.000.000	Rp 1.000.000	Rp 60.000	Rp 1.060.000
4	Rp 3.000.000	Rp 1.000.000	Rp 60.000	Rp 1.060.000
5	Rp 2.000.000	Rp 1.000.000	Rp 60.000	Rp 1.060.000
6	Rp 1.000.000	Rp 1.000.000	Rp 60.000	Rp 1.060.000
Total	Rp 6.000.000	Rp 1.000.000	Rp 360.000	Rp 6.360.000

3. *Floating Rate*

Merupakan perhitungan pembebanan bunga dikaitkan dengan bunga yang ada di pasar uang sehingga bunga yang dibayar setiap bulan sangat tergantung dari bunga pasar uang pada bulan tersebut. Jumlah bunga yang dibayarkan dapat lebih tinggi atau lebih rendah dari bulan yang bersangkutan. Pada akhirnya hal ini juga berpengaruh terhadap cicilannya setiap bulannya.

Contoh perhitungan :

Contoh kasus saja jika asumsi tingkat suku bunga sebagai berikut:

Suku bunga bulan 1-4 14%

Suku bunga bulan 5-8 16%

Dengan menggunakan floating rate, pokok pinjaman tetap sama. Yang beda adalah perhitungan suku bunganya sebagai berikut:

Pokok pinjaman : Rp 24.000.000

Jangka waktu kredit : 24 bulan

Bulan 1

Bunga = 14% X Rp 24.000.000/12 X 1 = Rp 280.000

Pokok pinjaman = Rp 24.000.000/24 = = Rp 1.000.000

Angsuran bulan 1 = Rp 1.000.000 + Rp 280.000 = Rp 1.280.000

Bulan 5

Bunga = 16% X Rp 24.000.000/12 X1 = Rp 320.000

Angsuran bulan 5 = Rp 1.000.000 + Rp 320.000 = Rp 1.320.000

Begitu seterusnya di mana besaran angsuran tergantung dari naik turun suku bunga bank.

