

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Landasan Teori**

Pada bagian ini akan dijelaskan mengenai pengertian bank, fungsi bank, jenis bank, serta tujuan bank.

##### **2.1.1 Pengertian Bank**

Bank adalah lembaga keuangan yang kegiatannya menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali kepada masyarakat, serta memberikan jasa-jasa lainnya. Bank adalah lembaga keuangan perantara antara masyarakat yang kelebihan dana dan masyarakat yang kekurangan dana. Masyarakat yang kelebihan dana adalah masyarakat yang menempatkan dananya di bank, sedangkan masyarakat yang kekurangan dana.

Menurut UU RI Nomor 7 Tahun 1992 pasal 1 Tentang Perbankan, pengertian bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Bank merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang keuangan, artinya usaha perbankan selalu berkaitan dengan bidang keuangan. (Kasmir 2012)

### 2.1.2 Fungsi Bank

Berdasarkan Undang-undang No 10 Tahun 1998, fungsi bank adalah :

1. Sebagai tempat menghimpun dana dari masyarakat bank bertugas mengamankan uang tabungan dan deposito berjangka serta simpanan dalam rekening Koran atau giro. Fungsi tersebut merupakan fungsi utama bank.
2. Sebagai penyalur dana atau pemberi kredit Bank memberikan kredit bagi masyarakat yang membutuhkan terutama untuk usaha-usaha produktif
3. Sebagai lembaga keuangan yang memberikan jasa-jasa keuangan terutama dalam lalulintas pembayaran baik lokal, nasional, maupun internasional. Misalnya transfer, kliring, *Real Time Gross Settlement (RTGS)*.
4. Sebagai keuangan yang memberikan jasa-jasa yang dapat memberikan kemudahan dan kenyamanan dalam hal melakukan transaksi keuangan dengan menciptakan suatu alat atau media pembayaran yang lebih efisien seperti kartu kredit, *ATM*, kartu debit.
5. Sebagai lembaga keuangan yang memberikan fasilitas dalam menyimpan barang-barang berharga maupun dokumen-dokumen penting agar senantiasa aman dan setiap resiko yang mungkin terjadi seperti hilang, kebakaran, banjir, dan lain-lain.
6. Sebagai alat dalam menjaga dan memelihara stabilitas moneter dengan cara mengendalikan dan mengatur besar kecilnya jumlah uang yang beredar.

### 2.1.3 Jenis Bank

Ada beberapa jenis bank. Menurut Ismail (2011:13) yaitu sebagai berikut :

**a. Jenis Bank Berdasarkan Fungsinya adalah sebagai berikut :**

1. Bank Sentral

Bank Sentral atau Bank Indonesia adalah lembaga negara yang independen dalam menjalankan tugas dan wewenangnya, bebas dari campur tangan pemerintah dan atau dari pihak lain. Tujuan dari Bank Indonesia adalah untuk mencapai serta memelihara kestabilan nilai rupiah.

2. Bank Umum

Bank umum menurut Peraturan Bank Indonesia No. 9/7/PBI/2007 adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang kegiatannya memberikan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran. Jasa yang diberikan oleh bank umum bersifat umum yang artinya dapat memberikan seluruh jasa perbankan.

3. Bank Perkreditan Rakyat

Bank Perkreditan Rakyat (BPR) adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Kegiatan yang dilakukan oleh BPR jauh lebih sempit jika dibandingkan dengan kegiatan dari Bank Umum.

## **b. Jenis Bank Ditinjau dari segi kepemilikan**

Adapun Jenis-jenis bank dilihat dari segi kepemilikannya. Kepemilikannya dapat dilihat dari akte pendirian dan penguasaan saham yang dimiliki bank yang bersangkutan (Kasmir, 2010 : 36) :

### **1. Bank Milik Pemerintah**

Bank Milik Pemerintah merupakan bank yang akte pendirian ataupun modalnya dimiliki oleh pemerintah sehingga segala kegiatan yang dilakukan diawasi oleh Pemerintah. Dengan jelas bahwa pemilik bank adalah pemerintah yang diwakili oleh Badan Usaha Milik daerah (BUMD) dan Badan Usaha Milik Pemerintah (BUMN).

### **2. Bank Milik Asing**

Bank Asing merupakan cabang dari bank luar negeri yang didirikan oleh pemerintah maupun swasta asing. Bank Asing yang ada di Indonesia merupakan cabang atau perwakilan dari bank asing yang berkantor pusat di negaranya masing-masing. Sehingga segala kegiatan maupun keuntungan akan menjadi asing pula.

### **3. Bank Milik Swasta Nasional**

Bank Swasta Nasional merupakan bank yang didirikan oleh swasta, individual, lembaga sehingga segala kegiatan dan keuntungan akan dinikmati oleh swasta. Seluruh atau sebagian besar saham Bank Swasta nasional dimiliki oleh swasta nasional.

#### 4. Bank Milik Campuran

Bank Campuran merupakan Bank yang didirikan oleh pihak swasta nasional dengan swasta asing. Meskipun pemilik Bank campuran adalah pihak swasta nasional dan asing, akan tetapi kepemilikan saham mayoritas berada pada pihak swasta nasional.

#### 5. Bank Milik Koperasi

Pada bank ini, saham-sahamnya dimiliki oleh perusahaan yang berbadan hukum koperasi. Sehingga keuntungannya merupakan keuntungan bagi koperasi tersebut.

### c. Jenis Bank Ditinjau Dari Segi Cara Penentuan harga

Ditinjau dari aspek menentukan harga dapat diartikan sebagai cara penentuan keuntungan yang diperoleh. Jenis bank ini jika dilihat dari aspek dalam menentukan harga, baik harga jual maupun harga beli terbagi dalam dua kelompok yaitu (Kasmir : 2012) :

#### 1. Bank Konvensional

Sebagian besar bank yang berkembang di Indonesia melaksanakan prinsip perbankan konvensional. Dalam operasinya jenis bank ini menggunakan prinsip konvensional yang menggunakan dua metode, yaitu :

- a. Menetapkan bunga sebagai harga, baik untuk produk simpanan seperti giro, deposito berjangka maupun produk pinjaman (kredit) yang diberikan berdasarkan tingkat bunga tertentu.

- b. Untuk balas-jasa lainnya, pihak bank menggunakan atau menerapkan biaya dalam nominal atau prosentase tertentu. Sistem penetapan biaya ini disebut *fee based*.

## 2. Bank Syariah

Bank syariah atau biasa disebut juga dengan bank bagi prinsip hasil merupakan bank yang beroperasi dengan prinsip-prinsip syariah dalam islam. Dalam operasinya, baik dalam kegiatan penghimpunan dana dari masyarakat maupun dalam penyaluran dana kepada masyarakat bank syariah menetapkan harga produk yang ditawarkan berdasarkan prinsip jual beli dan bagi hasil.

### 2.2 Landasan Tentang Kredit

Pada bagian landasan tentang kredit ini akan dijelaskan mengenai pengertian kredit, fungsi kredit, tujuan kredit, unsur-unsur kredit, dan jenis kredit

#### 2.2.1 Pengertian Kredit

Kredit berasal dari kata *credere* yang artinya kepercayaan, maksudnya apabila seseorang memperoleh kredit berarti mereka memperoleh kepercayaan. Sementara itu, si pemberi kredit telah memberikan kepercayaan bahwa penerima kredit akan mengembalikan uang yang telah dipinjamkannya.

Menurut Hasibuan (87 : 2008) kredit adalah semua jenis pinjaman yang harus dibayar kembali bersama bunganya oleh peminjam sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa kredit adalah suatu usaha pemberian prestasi berupa jasa, maupun uang dari pihak pemberi kredit

kepada penerima kredit atas dasar kepercayaan dimana penerima kredit dapat mengembalikan kredit pada waktu yang sudah ditentukan dan suku bunga yang telah disepakati bersama.

Sedangkan menurut Astiko (1996 : 5) mengatakan bahwa, pengertian kredit adalah kemampuan untuk melaksanakan suatu pembelian atau mengadakan suatu pinjaman dengan suatu janji, pembayaran akan dilaksanakan pada jangka waktu yang telah disepakati.

### **2.2.2 Fungsi Kredit**

Adapun fungsi kredit menurut (Kasmir : 2010) adalah sebagai berikut :

#### **1. Meningkatkan daya guna uang**

Debitur / nasabah dapat menghasilkan barang atau jasa, kreditur mendapatkan penghasilan tambahan.

#### **2. Meningkatkan daya guna dan peredaran barang**

Debitur / nasabah dapat mengolah kembali barang yang kurang berguna menjadi lebih efisien dan tepat guna. Hal ini dapat dilakukan biasanya pada kredit ekspor impor, yang melakukan kegiatan peredaran asing.

#### **3. Meningkatkan pemerataan pendapat**

Peningkatan proyek atau usaha baru tentunya memberikan peluang bagi masyarakat dan mengurangi pengangguran, yang disertai dengan pemberian gaji pada setiap karyawan.

#### 4. Meningkatkan hubungan internasional

Penerima dan atau pemberi kredit dari Negara lain dapat meningkatkan hubungan kerjasama di bidang lain, guna mencapai tujuan perdamaian dunia.

#### 5. Meningkatkan lalu lintas uang

Terdapat penambahan uang dalam setiap wilayah atau daerah melalui fasilitas kredit yang diberikan.

#### 6. Sebagai salah satu alat stabilitas ekonomi

Dalam hal pengendalian inflasi, peningkatan ekspor, dan pemenuhan kebutuhan pokok rakyat.

### 2.2.3 Tujuan Kredit

Adapun beberapa tujuan kredit menurut Kasmir (2012 : 15) yaitu sebagai berikut :

#### 1. Mencari keuntungan

Tujuan utama pemberian kredit adalah untuk memperoleh keuntungan. Hasil keuntungan diperoleh dalam bentuk bunga yang diterima oleh bank sebagai balas jasa dan biaya administrasi kredit yang dibebankan kepada nasabah keuntungan ini sangat penting untuk keberlangsungan hidup suatu bank serta mengembangkan bank.

#### 2. Membantu pemerintah

Membantu pemerintah dalam berbagai bidang. Bagi pemerintah semakin banyak kredit yang disalurkan dari pihak perbankan, maka akan semakin baik,

mengingat semakin banyak kredit yang disalurkan akan berkurangnya kecurangan dana dalam hal meningkatkan pembangunan di berbagai sektor, terutama sektor *riil*.

### 3. Membantu usaha bank

Tujuan selanjutnya adalah untuk membantu usaha nasabah melalui dana bank sebagai investasi untuk modal kerja. Dengan dana dari bank, maka debitur dapat mengembangkan usahanya. Dalam hal ini baik bank maupun debitur sama-sama diuntungkan.

#### 2.2.3 Unsur-Unsur Kredit

Ada beberapa unsur kredit yang terkandung dalam pemberian kredit menurut (Kasmir : 2008) sebagai berikut :

##### 1. Kepercayaan

Kepercayaan merupakan suatu keyakinan dari pemberi kredit bahwa kredit yang diberikan benar-benar diterima kembali di masa tertentu di masa yang akan datang. Sebelum kepercayaan ini diberikan telah dilakukan penelitian dan penyelidikan untuk mengetahui kemauan dan kemampuannya dalam membayar kredit yang diberikan.

##### 2. Kesepakatan

Kesepakatan dilakukan dalam suatu perjalanan kredit antara pemberi kredit dan penerima kredit dimana masing-masing pihak menandatangani akad kredit yang telah disepakati.

### 3. Jangka waktu

Setiap kredit yang diberikan pasti memiliki jangka waktu yang mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati.

### 4. Risiko

Terdapat dua risiko kerugian, yaitu :

- a. Risiko kerugian yang diakibatkan oleh nasabah yang dengan sengaja tidak mau membayar kreditnya padahal ia mampu untuk membayar.
- b. Risiko kerugian yang diakibatkan oleh nasabah yang tidak sengaja yaitu, akibat terjadinya suatu musibah seperti bencana alam sehingga nasabah tidak mampu untuk membayar kredit.

### 5. Balas Jasa

Akibat dari pemberian fasilitas kredit bank tentu berharap suatu keuntungan dalam jumlah tertentu. Keuntungan tersebut bisa berupa balas jasa dalam bentuk bunga, biaya provisi, administrasi kredit serta komisi.

## 2.2.4 Jenis Kredit

Secara umum jenis-jenis kredit yang disalurkan oleh bank dan dilihat dari berbagai segi adalah sebagai berikut (Kasmir : 2010) :

### 1. Jenis Kredit dari Segi Kegunaan

Adapun beberapa jenis kredit dilihat dari segi kegunaan sebagai berikut :

- a. Kredit Investasi adalah kredit yang diberikan untuk membiayai investasi sebuah usaha misalnya dalam pembelian mesin pabrik, pembangunan pabrik, serta infrastruktur lainnya.

- b. Kredit Modal Kerja adalah kredit yang diberikan untuk membiayai modal kerja serta meningkatkan produksi misalnya pembelian barang dagangan.

## **2. Jenis Kredit dari segi Jangka Waktu**

Adapun beberapa jenis kredit dilihat dari segi Jangka Waktu adalah :

- a. Kredit Jangka Pendek yaitu kredit yang berjangka waktu kurang dari 1 tahun atau paling lama 1 tahun, biasanya digunakan untuk keperluan modal kerja.
- b. Kredit Jangka Menengah yaitu kredit yang berjangka waktu antara 1 tahun sampai 3 tahun, biasanya digunakan untuk keperluan modal kerja.
- c. Kredit Jangka Panjang yaitu kredit yang berjangka waktu diatas 3 tahun atau 5 tahun, biasanya digunakan untuk keperluan investasi jangka panjang.

## **3. Jenis Kredit dari segi Tujuan Kredit**

Adapun beberapa jenis kredit dilihat dari segi Tujuan Kredit :

- a. Kredit Produktif yaitu kredit yang digunakan untuk peningkatan usaha atau produksi atau investasi sehingga dapat menghasilkan suatu barang atau jasa.
- b. Kredit Konsumtif yaitu kredit yang diberikan kepada perorangan untuk pembelian barang yang bersifat konsumtif dengan agunan fasilitas kredit yang dibiayai.
- c. Kredit Perdagangan yaitu kredit yang digunakan untuk kegiatan perdagangan untuk pembelian barang dagangan yang pembayarannya dari hasil perdagangan yang dijalankan.

#### 4. Jenis kredit dari segi Sektor Usaha

Adapun beberapa jenis kredit dilihat dari Segi Usaha sebagai berikut :

- a. Kredit peternakan adalah kredit yang diberikan untuk pembiayaan usaha peternakan hewan.
- b. Kredit industri adalah kredit yang diberikan untuk kegiatan pabrik atau manufaktur dari segala sektor.
- c. Kredit pertambangan adalah kredit yang diberikan untuk pembiayaan kegiatan pertambangan, eksplorasi, dan eksploitasi.
- d. Kredit pendidikan adalah kredit yang diberikan untuk pembiayaan di bidang pendidikan, pembukaan bimbingan belajar, sekolah.
- e. Kredit profesi adalah kredit yang diberikan untuk membiayai kalangan para profesional seperti pengacara, dosen, dokter.
- f. Kredit Perumahan adalah kredit untuk pembelian baik untuk pembelian rumah, rumah toko (ruko), rumah susun (rusun), apartement, baik pembelian bangunan lama atau baru .

#### 2.2.5 Aspek Jaminan Kredit

Dalam praktek agunan atau jaminan adalah sebagai hal tambahan yang diterapkan oleh Bank daripada sekedar jaminan kepercayaan oleh seorang debitur untuk mengembalikan kewajibannya. Menurut (*Handbook Prof DR. H. Veitzhal*) dibagi menjadi tiga kelompok, yaitu :

1. Jaminan Utama / *Main Collateral* adalah jaminan yang bersifat likuid, nilainya relative stabil dan mudah untuk dipasarkan. Contoh : tanah dan

bangunan, stand by LC, *certificate of deposit*, deposito, kapal diatas 20.000 DWT.

2. Jaminan Tambahan / *Additional Collateral* adalah jaminan yang bersifat likuid dan *movable*, mempunyai nilai pasar yang kurang stabil dan cenderung menurun. Misal : *stock* barang, saham, mesin pabrik.
3. Jaminan Penunjang / *Supporting Collateral* merupakan jaminan yang bersifat hanya penunjang, jaminan ini bias ada nilainya bias tidak ada nilainya. Misal : *personal quarantee*, *company quarantee*.

Jaminan terdiri dari :

- 1) Jaminan bergerak, contoh : kendaraan, kapal dibawah 20.000 DWT, bus
- 2) Jaminan tidak bergerak, contoh : Tanah dan bangunan, kapal dengan ukuran lebih dari 20m<sup>2</sup>

Pengikatan dalam jaminan kredit menjadi sangat penting karena mempunyai tujuan sebagai pengikat sebuah agunan yang diberikan oleh seorang debitur sebagai bentuk dari jaminan atas diberikanya fasilitas kredit. Pada asset yang berbentuk tanah dan bangunan jaminan yang diikat adalah :

- a) Sertifikat Hak Milik (SHM)
- b) Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB)
- c) Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU)

Ini akan menjadi sangat penting karena pada umumnya KPR jenis sertifikatnya yang diterima oleh pihak pembeli dari developer adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB). Adapun pengikatan benda jaminan :

- a) Gadai merupakan hak yang diperoleh kreditur atas benda bergerak yang dijaminan debitur untuk dijual, apabila debitur wanprestasi. Contoh : kendaraan, piutang dagang, alat berat , saham dan lain-lain
- b) Fiducia adalah penyerahan hak milik secara kepercayaan atas hak-hak dari debitur kepada kreditur suatu benda. Seperti : kendaraan, mesin, alat berat, saham, *stock*.
- c) Hak Tanggungan, merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah atau bangunan (benda tidak bergerak).
- d) Hipotik adalah suatu hak kebendaan atas benda yang tidak bergerak untuk mengambil penggantian atas pelunasan.

### 2.2.6 Prinsip Pemberian Kredit

Di dalam pemberian kredit, bank tidak serta merta langsung menyetujui dan memberikan pinjaman kepada nasabah. Namun ada beberapa konsep pemberian kredit yang dapat dijadikan acuan dan bahan pertimbangan bank dalam memberikan kredit untuk nasabahnya.

Menurut Kasmir (2016 : 91) prinsip pemberian kredit dengan analisis 5C yaitu sebagai berikut :

#### 1. *Character*

Suatu keyakinan bahwa, sifat atau watak dari orang yang akan diberikan kredit benar-benar dapat dipercaya, hal ini bisa dilihat dari latar belakang nasabah yang bersifat pekerjaan maupun yang bersifat pribadi seperti gaya

hidup yang dianut, hobi, keadaan keluarga. Ini semua merupakan ukuran “kemauan” membayar.

## 2. *Capacity*

Melihat nasabah dengan kemampuan untuk menjalankan bisnisnya yang dihubungkan dengan pendidikan dan juga kemampuan dalam memahami ketentuan pemerintah.

## 3. *Capital*

Dapat dilihat dari laporan keuangan (neraca dan laporan laba rugi) dengan dilakukan pengukuran solvabilitas, likuiditas, rentabilitas. Untuk melihat penggunaan penggunaan modal efektif.

## 4. *Collateral*

Merupakan jaminan yang diberikan oleh nasabah baik dalam bentuk fisik atau non fisik. Jaminan juga harus diteliti keabsahannya, apabila terjadi sesuatu hal yang tidak diinginkan, maka jaminan tersebut dapat digunakan.

## 5. *Condition*

Dalam menilai kredit hendaknya dinilai kondisi ekonomi politik sekarang dan dimasa yang akan datang sesuai dengan sektor masing-masing, serta prospek usaha sektor yang sedang dijalankan. Penilaian prospek sebaiknya dilakukan betul-betul, sehingga untuk terjadi kredit bermasalah juga kecil.

### 2.2.7 Metode Perhitungan Bunga

Perlu diketahui bahwa metode perhitungan bunga terdapat tiga jenis, menurut buku Kasmir (2012 : 92) :

1. *Flat Rate* adalah perhitungan suku bunga tetap setiap periodenya sehingga

jumlah angsuran sama sampai dengan lunas. Contoh :

Budi meminjam uang di bank dengan pokok pinjaman Rp 12.000.000 dengan jangka waktu 1 tahun, suku bunga 12%.

a) Pokok Pinjaman :  $\text{Rp } 12.000.000 / 12 = \text{Rp } 1.000.000$

b) Bunga yang harus dibayar setiap bulan :

$\text{Rp } 12.000.000 \times 12\% \times 1 / 12 = \text{Rp } 125.000$

c) Jumlah Angsuran : Pokok + Bunga

:  $\text{Rp } 1.000.000 + \text{Rp } 125.000 = \text{Rp } 1.120.000$

**Tabel 2.1**  
**Tabel angsuran *Flat rate***

Bulan	Saldo	Anggaran pokok	Angsuran Bunga	Jumlah Angsuran
1	12.000.000	1.000.000	120.000	1.120.000
2	11.000.000	1.000.000	120.000	1.120.000
3	10.000.000	1.000.000	120.000	1.120.000
4	9.000.000	1.000.000	120.000	1.120.000
5	8.000.000	1.000.000	120.000	1.120.000
6	7.000.000	1.000.000	120.000	1.120.000
7	6.000.000	1.000.000	120.000	1.120.000
8	5.000.000	1.000.000	120.000	1.120.000
9	4.000.000	1.000.000	120.000	1.120.000
10	3.000.000	1.000.000	120.000	1.120.000
11	2.000.000	1.000.000	120.000	1.120.000
12	1.000.000	1.000.000	120.000	1.120.000

Jumlah	12.000.000	1.440.000	13.440.000
--------	------------	-----------	------------

Sumber : bi.go.id

2. *Sliding Rate*, adalah metode perhitungan bunga yang dengan mengalihkan presentase suku bunga per periode dengan sisa pinjaman sehingga jumlah suku bunga yang dibayar akan menurun dan angsurannya akan menurun.

Contoh : Rini mengajukan pinjaman sebesar Rp 6.000.000 dengan jangka waktu 6 bulan , suku bunga 12 %

Bunga perbulan =  $SA \times (i/12)$

Saldo akhir periode = saldo akhir periode

Suku bunga pertahun =  $i$

**Tabel 2.2**  
**Tabel angsuran *sliding rate***

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

Sumber : <http://www.bi.go.id/>

3. *Floating Rate*, merupakan metode perhitungan suku bunga yang dilakukan dengan berdasarkan suku bunga pada bulan yang bersangkutan, nilainya bias naik dan juga bisa turun.

Contoh : Indah mengajukan pinjaman sebesar Rp 36.000.000 dalam jangka waktu 1 tahun (12 bulan)

a) Pokok Pinjaman = Pinjaman / angsuran  
 $= \text{Rp } 36.000.000 / 12 = \text{Rp } 3.000.000$

- b) Suku bunga dihitung berdasarkan sisa pinjaman :

Bulan ke-1 =  $10\% \times \text{Rp } 36.000.000 : 12 \times 1 = \text{Rp } 300.000$

Pokok Pinjaman =  $\text{Rp } 3.000.000 +$

Jumlah angsuran bulan ke-1 =  $\text{Rp } 3.300.000$

Bulan ke-6 =  $12\% \times \text{Rp } 36.000.000 : 12 \times 1 = \text{Rp } 360.000$

Pokok pinjaman =  $\text{Rp } 3.000.000 +$

Jumlah angsuran bulan-6 =  $\text{Rp } 3.360.000$

Begini seterusnya, yang membedakan hanya presentase bunga per bulan saja.

**Tabel 2.3**  
**Tabel angsuran *Floating rate***

Bulan	Saldo	Jumlah Angsuran	Angsuran Bunga	Angsuran pokok
1	36.000.000	3.300.000	300.000	3.000.000
2	33.000.000	3.300.000	300.000	3.000.000
3	30.000.000	3.300.000	300.000	3.000.000
4	27.000.000	3.300.000	300.000	3.000.000
5	24.000.000	3.300.000	300.000	3.000.000
6	21.000.000	3.360.000	360.000	3.000.000

7	18.000.000	3.360.000	360.000	3.000.000
8	15.000.000	3.360.000	360.000	3.000.000
9	12.000.000	3.360.000	360.000	3.000.000
10	9.000.000	3.360.000	360.000	3.000.000
11	6.000.000	3.360.000	360.000	3.000.000
12	3.000.000	3.360.000	360.000	3.000.000
	Jumlah	40.020.000	4.020.000	36.000.000

4. *Anuitas rate*, adalah metode perhitungan bunga pinjaman yang dihitung dari sisa pokok pinjaman, jumlah bunga yang dibayar akan semakin kecil.  
 Contoh : siska meminjam uang sebesar Rp 10.000.000 selama 2 tahun dengan bunga 24% p.a atau 2% per bulan.

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

$$= \frac{\text{Rp } 10.000.000 \times 2\%}{1 - \frac{1}{(1+2\%)^{24}}}$$

$$= \frac{\text{Rp } 200.000}{1 - \frac{1}{1,6084}}$$

$$= \frac{\text{Rp } 200.000}{1 - 0,6217}$$

$$= \text{Rp } 528.681$$

Maka, angsuran tiap bulan adalah sebesar Rp 528.681

Pada bulan pertama :

Bunga :  $\text{Rp } 10.000.000 \times 24 \% / 12 = \text{Rp } 200.000$

Pokok :  $\text{Rp } 528.681 - \text{Rp } 200.000 = \text{Rp } 328.681$

Pada bulan kedua :

Bunga :  $(\text{Rp } 10.000.000 - \text{Rp } 328.681) \times 24\% / 12 = \text{Rp } 193.426$

Pokok :  $\text{Rp } 528.681 - \text{Rp } 193.426 = \text{Rp } 335.255$

Dan akan begitu untuk seterusnya sampai bulan ke-12

**Tabel 2.4**  
**Tabel angsuran anuitas rate**

Bulan	Sisa pinjaman	Anggaran pokok	Angsuran Bunga	Jumlah Angsuran
0	10.000.000	0	0	0
1	9.761.289	328.719	200.000	528.681
2	9.336.003	335.285	193.452	528.681
3	8.994.012	341.990	186.720	528.681
4	8.645.182	348.830	179.880	528.681
5	8.289.374	355.807	172.903	528.681
6	7.926.451	362.923	165.787	528.681
7	7.556.269	370.181	158.529	528.681
8	7.178.683	377.585	151.125	528.681
9	6.793.546	385.137	143.573	528.681
10	6.400.706	392.840	135.870	528.681
11	6.000.009	400.696	128.014	528.681
12	5.591.298	408.710	120.000	528.681

Sumber : <http://www.bi.go.id/>

### 2.2.8 Prosedur Pemberian Kredit

Prosedur pemberian kredit adalah tahapan yang harus dilakukan oleh bank sebelum diberikanya fasilitas kredit kepada calon debitur. Menurut kasmir (2014 : 100), prosedur pemberian kredit oleh badan hukum yaitu :

- 1) Pengajuan berkas-berkas, pemohon kredit mengajukan permohonan yang dituangkan dalam pengajuan suatu proposal
- 2) Penyelidikan berkas pinjaman, proses pengecekan kelengkapan berkas pinjaman yang diajukan
- 3) Wawancara awal, adalah wawancara dengan pemohon yang berhadapan langsung.
- 4) *On the spot*, datang ke lapangan atau ke objek yang dijadikan jaminan
- 5) Wawancara II, adalah kegiatan perbaikan berkas apabila terdapat kekurangan saat *OTS*
- 6) Keputusan kredit, penentuan kredit diterima apakah ditolak, apabila diterima maka akan dilakukan akad
- 7) Penandatanganan akad kredit, debitur mrlkukan tanda tangan persetujuan atau akad yang disaksikan oleh notaris dan pihak bank yang berwenang.
- 8) Realisasi adalah proses pencairan dana atas fasilitas kredit oleh bank kepada debitur pada tingka suku bunga yang ditetapkan.
- 9) Penyaluran/penarikan dana , merupakan tahapan terakhir yang dilakukan oleh pihak bank untuk melimpahkan dana kredit.

## 2.3 Kredit Pemilikan Rumah

Pada bagian Kredit Pemilikan Rumah dijelaskan mengenai pengertian kredit pemilikan rumah, sasaran kredit pemilikan rumah, serta syarat pengajuan kredit pemilikan rumah.

### 2.3.1 Pengertian Kredit Pemilikan Rumah

Menurut (Iqbal : 2019) pengertian Kredit Pemilikan Rumah adalah jenis kredit yang diberikan kepada seseorang untuk membeli rumah atau kebutuhan konsumtif lainnya dengan agunan berupa rumah. Jenis-jenis Kredit Pemilikan secara umum terbagi menjadi tiga jenis. Jenis-jenisnya (Iqbal : 2019) adalah sebagai berikut :

a. Kredit Pemilikan Rumah Konvensional atau Non-subsidi

Kredit Pemilikan Rumah konvensional adalah kredit perumahan yang diberikan oleh bank umum konvensional kepada seseorang, persyaratan dan ketentuan pinjamannya sendiri sesuai dengan kesepakatan antara pihak bank dengan debitur.

b. Kredit Pemilikan Rumah Syari'ah

Kredit Pemilikan Rumah Syariah adalah jenis kredit yang diberikan oleh Bank Umum Syari'ah (BUS) dan Usaha Unit Syariah (UUS) yang daam menjalankan kegiatannya menggunakan prinsip-prinsip syaria'ah yang diatur dalam Undang-undang No.21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah.

c. Kredit Pemilikan Rumah Subsidi

Kredit Pemilikan Rumah adalah jenis kredit dari program pemerintah yang bekerja sama dengan Kementerian Pekerja Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia.

Menurut website Bank Mandiri pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Milenial adalah program yang dirancang khusus untuk kebutuhan hunian bagi generasi milenial. Bentuk pembiayaan rumah/apartemen dengan benefit limit kredit yang lebih besar, suku bunga yang cukup kompetitif dan angsuran yang ringan sepanjang tenor.

### **2.3.2 Syarat dan Ketentuan Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah**

Menurut website Bank Mandiri dalam pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Milenial Mandiri ada beberapa syarat dan ketentuan KPR sebagai berikut :

1. Karyawan Berstatus Pegawai Tetap minimal 1 Tahun
2. Usia Calon Debitur saat pengajuan Kredit 21 s.d 35 Tahun
3. Menyalurkan Gajinya di Bank Mandiri min. Penghasilan 5 Juta

### **2.3.3 Dokumen Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah**

Menurut website Bank Mandiri dalam pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Mandiri ada beberapa dokumen yang dibutuhkan yaitu :

1. Fotocopy KTP pemohon dan *spouse* / pasangan (apabila ada)
2. Fotocopy NPWP

3. Fotocopy ID Card
4. Dokumen penghasilan dan dokumen agunan

#### 2.3.4 Ketentuan Uang Muka Kredit Pemilikan Rumah

Kredit Pemilikan Rumah ditujukan untuk mempermudah masyarakat dalam memiliki hunian atau rumah, namun BI (Bank Indonesia) memberikan batasan ketentuan uang muka yang dikenal dengan Loan To Value (LTV). Menurut Peraturan Bank Indonesia Nomor 21/13/PBI/2019 :

- a. Penyesuaian batas maksimum rasio *LTV/FTV* untuk KP/PP termasuk rasio *LTV/FTV* yang ditetapkan Bank Indonesia sesuai ketentuan sebelumnya.
- b. Pengaturan batasan maksimum rasio *LTV/FTV* untuk properti berwawasan lingkungan yaitu ditambah dengan 5% dari batasan yang sudah direlaksasi. Khusus untuk rasio *LTV/FTV* yang telah mencapai 100% tidak menjadi peraturan Bank Indonesia melainkan diserahkan kepada kebijakan Bank yang dengan memperhatikan prinsip kehati-hatian.
- c. Penyesuaian atas resiko kredit bermasalah dan rasio pembiayaan bermasalah dari netto menjadi bruto sehingga rasio menjadi :
  1. Rasio kredit bermasalah atau pembiayaan bermasalah secara bruto kurang dari 5%

2. Rasio KP atau PP bermasalah secara bruto kurang dari 5% .  
penyesuaian rasio tersebut juga berdampak pada KP/PP untuk  
property yang belum tersedia secara untuh / inden.
- d. Penyesuaian salah satu tipe rumah yaitu dari tipe “ 22m<sup>2</sup> sampai dengan  
70m<sup>2</sup> “ menjadi tipe “ >21m<sup>2</sup> sampai dengan 70m<sup>2</sup>”.



Berikut adalah batasan maksimum rasio LTV/FTV bagi bank yang memenuhi persyaratan rasio :

KP & PP AKAD MURABAHAH & AKAD ISTISHNA'				
TIPE PROPERTI (m <sup>2</sup> )	FASILITAS KP & PP		FASILITAS KP & PP UNTUK PROPERTI BERWAWASAN LINGKUNGAN	
	I	II dst	I	II dst
<b>RUMAH TAPAK</b>				
Tipe > 70	-	85%	-	90%
Tipe >21 – 70	-	90%	-	95%
Tipe ≤ 21	-	-	-	-
<b>RUMAH SUSUN</b>				
Tipe > 70	-	85%	-	90%
Tipe >21 – 70	-	90%	-	95%
Tipe ≤ 21	-	90%	-	95%
RUKO/RUKAN	-	90%	-	95%

  

PP AKAD MMQ & AKAD IMBT				
TIPE PROPERTI (m <sup>2</sup> )	FASILITAS PP		FASILITAS PP UNTUK PROPERTI BERWAWASAN LINGKUNGAN	
	I	II dst	I	II dst
<b>RUMAH TAPAK</b>				
Tipe > 70	-	90%	-	95%
Tipe >21 – 70	-	95%	-	-
Tipe ≤ 21	-	-	-	-
<b>RUMAH SUSUN</b>				
Tipe > 70	-	90%	-	95%
Tipe >21 – 70	-	90%	-	95%
Tipe ≤ 21	-	90%	-	95%
RUKO/RUKAN	-	90%	-	95%

Sumber : bi.go.id

**Gambar 2.1**

**Batas maksimum rasio LTV/FTV Bank yang memenuhi syarat rasio**

Berikut adalah batasan maksimum rasio LTV/FTV bagi bank yang tidak memenuhi persyaratan rasio :

KP & PP AKAD MURABAHAH & AKAD ISTISHNA'						
TIPE PROPERTI (m <sup>2</sup> )	FASILITAS KP & PP			FASILITAS KP & PP UNTUK PROPERTI BERWAWASAN LINGKUNGAN		
	I	II	III dst	I	II	III dst
<b>RUMAH TAPAK</b>						
Tipe > 70	85%	75%	65%	90%	80%	70%
Tipe >21 – 70	-	85%	75%	-	90%	80%
Tipe ≤ 21	-	-	-	-	-	-
<b>RUMAH SUSUN</b>						
Tipe > 70	85%	75%	65%	90%	80%	70%
Tipe >21 – 70	95%	85%	75%	-	90%	80%
Tipe ≤ 21	-	85%	75%	-	90%	80%
RUKO/RUKAN	-	85%	75%	-	90%	80%

  

PP AKAD MMQ & AKAD IMBT						
TIPE PROPERTI (m <sup>2</sup> )	FASILITAS PP			FASILITAS PP UNTUK PROPERTI BERWAWASAN LINGKUNGAN		
	I	II	III dst	I	II	III dst
<b>RUMAH TAPAK</b>						
Tipe > 70	90%	80%	70%	95%	85%	75%
Tipe >21 – 70	-	85%	75%	-	90%	80%
Tipe ≤ 21	-	-	-	-	-	-
<b>RUMAH SUSUN</b>						
Tipe > 70	90%	80%	70%	95%	85%	75%
Tipe >21 – 70	95%	85%	75%	-	90%	80%
Tipe ≤ 21	-	85%	75%	-	90%	80%
RUKO/RUKAN	-	85%	75%	-	90%	80%

Sumber : bi.go.id

**Gambar 2.2**  
**Batas maksimum rasio LTV/FTV bagi bank yang tidak memenuhi persyaratan rasio**