

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Landasan Teori Tentang Perbankan

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

2.1.1. Pengertian Kredit

Menurut (Kasmir & SE, 2012) kredit dapat diartikan sebagai cara untuk memperoleh barang dengan membayar sejumlah cicilan atau angsuran dikemudian hari atau dapat diartikan sebagai cara untuk memperoleh pinjaman uang yang pembayarannya akan dilakukan dikemudian hari dengan cara dicicil atau diangsur sesuai 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 kredit sendiri diartikan sebagai cara menjual barang dengan cara pembayaran secara tidak tunai (pembayaran ditangguhkan atau diangsur). Pinjaman uang ini mengharuskan debitur untuk mengangsur setiap bulannya dan jumlahnya sesuai dengan kesepakatan di awal kredit dilakukan sesuai dengan jangka waktu yang disepakati

Dengan begitu dapat disimpulkan kredit adalah penyerahan barang, jasa atau sejumlah uang dari satu pihak (kreditur atau pemberi pinjaman) kepada pihak lain (debitur atau penerima pinjaman) dengan janji membayar kepada pemberi kredit setiap bulannya selama jangka waktu yang telah disepakati oleh kedua pihak (pemberi dan juga penerima kredit).

2.1.2. Tujuan dan Fungsi Kredit

Menurut (Kasmir & SE, 2012) mengemukakan bahwa tujuan dan fungsi kredit adalah sebagai berikut:

a. Mencari keuntungan

Dalam usahanya bank bertujuan agar mendapatkan keuntungan yang diterima dari nasabahnya dalam bentuk bunga dan biaya administrasi yang kemudian akan dibebankan kepada nasabah bank tersebut.

b. Membantu usaha nasabah.

Dalam hal ini bank bertujuan untuk membantu membiayai usaha yang dimiliki oleh nasabah yang memerlukan bantuan dana. Baik dana investasi maupun dana untuk menambah modal dari usahanya. Tujuan bank melakukan ini agar usaha yang dijalankan oleh nasabahnya bisa berkembang dan semakin luas.

c. Membantu pemerintah

Pada sektor pemerintahan dengan banyaknya kredit yang disalurkan oleh perbankan, maka akan semakin baik. Mengingat semakin banyak kredit yang disalurkan berarti akan ada peningkatan di setiap sector.

Kemudian selain tujuan di atas, fasilitas kredit memiliki beberapa fungsi kredit seperti:

1. Untuk meningkatkan daya guna uang

Dengan adanya kredit yang diberikan dari bank kepada masyarakat, maka daya guna uang akan semakin meningkat. Maksudnya adalah apabila uang hanya disimpan saja dan tidak digunakan maka uang tidak akan menghasilkan apa-apa. Berbeda jika uang tersebut disalurkan oleh kepada penerima kredit maka akan menghasilkan suatu barang ataupun jasa.

2. Untuk meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang

Adanya kredit pada suatu daerah yang kekurangan dana akan bisa membantu mendapatkan tambahan dana dari suatu wilayah yang lainnya.

3. Untuk meningkatkan daya guna barang

Adanya kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur akan dapat digunakan untuk mengolah barang yang tidak berguna menjadi barang yang bernilai jual.

4. Meningkatkan peredaran barang

Adanya kredit yang diberikan oleh bank ini diharapkan mampu untuk menambah dan memperlancar arus barang dari suatu daerah ke daerah yang lainnya. Sehingga peningkatan jumlah barang yang beredar pada suatu daerah ke daerah lainnya akan bertambah.

5. Sebagai alat stabilitas ekonomi

Diberikannya kredit dapat dikatakan sebagai stabilitas ekonomi karena dengan adanya kredit yang diberikan pada suatu wilayah akan menambah jumlah barang yang diperlukan oleh masyarakat. Serta kredit juga dapat membantu dalam pembayaran barang antar negara sehingga mampu untuk meningkatkan jumlah devisa dari suatu negara.

6. Untuk meningkatkan kegairahan berusaha

Bagi penerima kredit tentu akan meningkatkan gairah berusaha, apalagi bagi nasabah yang memang modal untuk usahanya pas-pasan.

7. Untuk meningkatkan pemerataan pendapatan

Banyaknya jumlah kredit yang disalurkan, akan semakin baik terutama dalam hal untuk meningkatkan pendapatan. Apabila suatu kredit diberikan untuk membangun sebuah pabrik atau tempat usaha lainnya, maka pabrik atau tempat usaha tersebut akan membutuhkan tenaga kerja, dengan begitu jumlah pengangguran akan berkurang.

8. Untuk meningkatkan hubungan internasional

Dengan adanya kredit internasional akan dapat meningkatkan saling membutuhkan antara penerima kredit dengan yang memberi kredit. Pemberian kredit oleh negara lain akan meningkatkan kerja sama di bidang lainnya.

2.1.3. Unsur-unsur Kredit

Menurut (Kasmir & SE, 2012) Unsur-unsur yang terkandung dalam suatu pemberian fasilitas kredit adalah :

1. Kepercayaan

Kepercayaan adalah suatu keyakinan pemberi kredit (Lembaga keuangan) dimana bahwa kredit yang diberikan kepada debitur akan benar-benar diterima kembali pada waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Kepercayaan ini diberikan oleh bank, dimana sebelumnya sudah dilakukan penyelidikan dan penelitian mengenai nasabah

2. Kesepakatan

Kesepakatan adalah persetujuan antara pemberi kredit dengan penerima kredit yang dituangkan dalam suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menyetujui dan kemudian menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing.

3. Jangka waktu

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

4. Risiko

Risiko adalah hal yang muncul dikarenakan adanya tenggang waktu pengembalian kredit. Banyak risiko yang timbul antara lain tidak tertagihnya/macet pemberian kredit, artinya semakin lama jangka waktu pengembalian kredit, maka semakin besar pula risikonya begitu pula sebaliknya. Risiko ini ditanggung oleh pihak bank yang dilakukan oleh nasabahnya, baik dilakukan secara tidak sengaja maupun sengaja.

5. Balas jasa

Nama lain dari balas jasa sering kita sebut sebagai bunga, dimana arti dari balas jasa sendiri adalah keuntungan yang diperoleh oleh bank atas pemberian kredit atau jasa.

2.1.4. Manfaat Kredit

Menurut (Kasmir & SE, 2012) terdapat berbagai manfaat dari kredit yang diberikan untuk berbagai pihak, antara lain adalah :

1. Manfaat kredit bagi debitur

a. Tambahan modal, mesin, bahan baku, maupun peningkatan sumber daya manusia merupakan salah satu manfaat kredit yang didapat oleh debitur untuk meningkatkan usahanya,

b. Mudah nya memperoleh kredit bank jika usaha calon debitur layak untuk mendapatkan pembiayaan.

c. Banyaknya jenis kredit yang disediakan oleh perbankan. Jadi calon debitur dapat memilih sesuai kebutuhannya.

d. Perlindungan terhadap rahasia keuangan debitur.

e. Banyaknya jumlah bank di Indonesia membantu mempermudah calon debitur untuk memilih bank yang cocok dengan jenis usahanya.

f. Kemudahan calon debitur untuk memperoleh kesempatan menikmati fasilitas yang disediakan oleh bank seperti transfer, pembukaan L/C dan lain sebagainya.

2. Manfaat kredit bagi bank

a. Pendapatan bunga yang diperoleh bank dari debitur.

b. Sebagai sarana pemasaran produk dan jasa bank yang lainnya seperti Giro, tabungan, deposito serta lainnya.

c. Dengan memperoleh pendapatan bunga ndari kredit yang diberikan, diharapkan rentabilitas bank akan baik yang tercermin melalui peningkatan laba.

d. Adanya kegiatan pemberian kredit, maka dapat meningkatkan kemampuan dan sekaligus untuk mendidik personil bank tersebut untuk mengenal mengenal secara rinci kegiatan usaha secara rill di berbagai sektor ekonomi.

3. Manfaat kredit untuk pemerintah

a. Tercipta dan meningkatnya jumlah lapangan kerja dan usaha pada suatu negara.

b. Peningkatan pendapatan negara yang secara tidak langsung didapat dari hasil pajak perusahaan yang mengalami peningkatan volume usahanya.

c. Terdorongnya pertumbuhan ekonomi di berbagai sektor baik sektor umum atau dari sektor tertentu.

d. Bertumbuhnya serta semakin luasnya pasar dapat terjadi dengan adanya pemberian kredit, sehingga peningkatan volume produksi dan konsumsi akan mendorong pasar yang telah ada sebelumnya.

e. Meningkatnya laba pemerintah dari hasil pemberian kredit yang dimana kepemilikan saham perbankannya dimiliki oleh pemerintah.

4. Manfaat kredit bagi masyarakat luas

a. Berkurangnya jumlah pengangguran serta meningkatnya pendapatan merupakan manfaat kredit yang akan mendorong pertumbuhan serta perluasan ekonomi.

b. Rasa aman dan ketenangan untuk berbagai pihak yang terlibat karena adanya jenis-jenis kredit tertentu seperti bank garansi atau L/C yang merupakan alat untuk menjamin sebuah pekerjaan/proyek tertentu.

c. Dana dari para pemilik yang disimpan di bank , berharap kredit yang diberikan oleh bank dapat kembali kepada mereka secara utuh beserta dengan bunga yang mereka dapatkan sesuai dengan kesepakatan.

2.1.5. Jenis-jenis Kredit

Menurut (Kasmir & SE, 2012) secara umum jenis-jenis kredit yang disalurkan oleh bank dapat dilihat dari berbagai segi diantaranya :

1. Dilihat dari kegunaan

Maksud jenis kredit dari segi kegunaannya adalah untuk melihat penggunaan uang tersebut apakah untuk digunakan kegiatan utama atau hanya kegiatan tambahan. Jika dipantau dari segi kegunaan terdapat dua jenis kredit, yaitu:

a. Kredit investasi

Yaitu kredit yang biasanya digunakan untuk keperluan perluasan usaha atau membangun proyek/pabrik baru dimana masa pemakaiannya untuk suatu periode yang relative lebih lama dan biasanya kegunaan kredit ini adalah untuk kegiatan utama suatu perusahaan.

b. Kredit modal kerja

Merupakan kredit yang digunakan untuk keperluan meningkatkan produksi dalam operasioanlnya. Contoh, kredit modal kerja diberikan untuk membeli bahan baku, membayar gaji pegawai, atau biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan proses produksi perusahaan. Kredit modal kerja merupakan kredit yang dicari untuk mendukung kredit investasi yang sudah ada.

2. Dilihat dari segi tujuan kredit

Kredit jenis ini dilihat dari tujuan pemakaian suatu kredit, apakah bertujuan untuk diusahakan kembali atau dipakai untuk keperluan pribadi. Jenis kredit dari segi tujuan adalah sebagai berikut.

a. Kredit produktif

Kredit yang digunakan untuk peningkatan usaha atau produksi atau investasi. Kredit ini diberikan untuk menghasilkan barang atau jasa. Artinya, kredit ini digunakan untuk diusahakan sehingga menghasilkan sesuatu baik berupa barang maupun jasa.

b. Kredit konsumtif

Merupakan kredit yang digunakan untuk dikonsumsi atau dipakai secara pribadi. Dalam kredit ini tidak ada penambahan barang dan jasa yang dihasilkan karena memang digunakan untuk natau dipakai oleh bseseorang atau badan usaha.

c. Kredit perdagangan

Kredit perdagangan merupakan kredit yang digunakan untuk kegiatan perdagangan dan biasanya untuk 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 dalam jumlah tertentu.

3. Dilihat dari segi jangka waktu

Dilihat dari segi jangka waktu, artinya lamanya masa pemberian kredit mulai dari pertama kali diberikan sampai masa pelunasannya. Jenis kredit ini adalah sebagai berikut

a. Kredit jangka pendek

Kredit ini merupakan kredit yang memiliki jangka waktu kurang dari satu tahun atau paling lama satu tahun dan biasanya digunakan untuk keperluan modal kerja.

b. Kredit jangka menengah

Jangka waktu kredit berkisar antara satu tahun sampai dengan tiga tahun, kredit jenis ini dapat diberikan untuk modal kerja. Beberapa bank mengklasifikasikan kredit menengah menjadi kredit jangka Panjang.

c. Kredit jangka Panjang

Merupakan kredit yang masa pengembaliannya paling panjang, yaitu diatas tiga tahun atau lima tahun. Biasanya kredit ini digunakan untuk investasi jangka panjang seperti perkebunan karet, kelapa sawit, atau manufaktur dan untuk juga kredit konsumtif seperti kredit perumahan.

4. Dilihat dari segi jaminan

Dilihat dari segi jaminan maksudnya adalah setiap pemberian suatu fasilitas kredit harus dilindungi dengan suatu barang atau surat-surat berharga minimal senilai kredit yang diberikan. Jenis kredit dilihat dari segi jaminan adalah sebagai berikut.

a. Kredit dengan jaminan

Merupakan kredit yang diberikan dengan suatu jaminan tertentu. Jaminan tersebut dapat berbentuk barang berwujud atau tidak berwujud. Jadi artinya, setiap kredit yang keluar akan dilindungi senilai jaminan yang diberikan si calon debitur.

b. Kredit tanpa jaminan

Yaitu kredit yang diberikan tanpa jaminan barang atau orang tertentu. Kredit ini diberikan dengan melihat prospek usaha, karakter, serta loyalitas si calon debitur selama berhubungan dengan bank yang bersangkutan.

5. Dilihat dari segi sector usaha

Setiap sector usaha memiliki karakteristik yang berbed-beda. Oleh karena itu, pemberian fasilitas kreditpun berbeda pula. Jenis kredit jika dilihat dari sector usaha sebagai berikut.

a. Kredit pertanian, merupakan fasilitas kredit yang dibiayai untuk sector perkebunan atau pertanian rakyat.

b. Kredit peternakan, dalam hal ini kredit diberikan untuk jangka waktu yang pendek misalnya peternakan ayam dan untuk kredit jangka panjang seperti kambing atau sapi.

c. Kredit industry, yaitu kredit untuk membiayai industry pengolahan baik industry kecil, menengah, atau besar.

d. Kredit pertambangan, yaitu jenis kredit untuk usaha tambang yang dibiayainya, yang dimana biasanya bersifat jangka panjang.

e. Kredit Pendidikan, merupakan kredit yang diberikan untuk membangun sarana dan prasarana Pendidikan atau dapat pula berupa kredit untuk para mahasiswa yang sedang belajar.

f. Kredit profesi, diberikan kepada kalangan para professional seperti dosen, dokter, atau pengacara.

g. Kredit perumahan, yaitu kredit untuk membiayai pembangunan atau pembelian perumahan.

h. Dan sektor-sektor usaha lainnya.

2.1.6. Jaminan kredit

Ketidak mampuan nasabah dalam melunasi kreditnya, dapat ditutupi dengan suatu jaminan kredit. Fungsi jaminan kredit adalah untuk melindungi bank dari kerugian. Dengan adanya jaminan kredit dimana nilai jaminan biasanya melebihi nilai kredit, maka bank akan aman. Bank dapat mempergunakan atau menjual jaminan kredit untuk menutupi kredit apabila kredit yang diberikan macet. Jaminan kredit juga akan melindungi bank dari nasabah yang nakal. Hal ini disebabkan tidak sedikit nasabah yang mampu, namun tidak mau untuk membayar kreditnya. Dalam praktiknya terdapat beberapa barang yang bisa untuk dijadikan sebagai 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. dan barang -barang berharga lainnya.

b. Jaminan surat berharga seperti:

1. Sertifikat saham
2. Sertifikat obligasi
3. Sertifikat tanah

4. dan surat berharga lainnya.

c. Jaminan orang atau perusahaan

Adalah jaminan yang diberikan oleh orang atau perusahaan kepada bank terhadap fasilitas kredit yang diberikan. Apabila kredit tersebut mengalami macet, maka orang atau perusahaan yang memberikan jaminan itulah yang diminta untuk bertanggung jawab.

d. Jaminan asuransi

Adalah pengalihan risiko kredit dari pihak bank kepada pihak asuransi, untuk yang dijamin adalah fisik objek kredit, seperti gedung, kendaraan dan lain sebagainya. Apabila suatu Ketika terjadi risiko maka pihak asuransi yang akan bertanggung jawab.

2.1.7. Kredit kepemilikan rumah (KPR)

Saat ini rumah adalah sebuah kebutuhan pokok bagi tiap manusia. Memiliki rumah sendiri bukan lagi menjadi hal yang sulit untuk saat ini, karena terdapat fasilitas pinjaman dari bank berupa kredit pemilikan rumah (KPR) yang ditujukan untuk membantu nasabah memiliki rumah sendiri tanpa harus mempersiapkan dana besar saat membelinya. Calon debitur hanya perlu mempersiapkan dana sebesar 10% dari nilai kredit yang diajukan kepada bank.

2.1.7.1. Pengertian KPR

KPR merupakan produk kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah untuk pembelian rumah. Namun pada perkembangannya oleh pihak perbankan fasilitas KPR saat ini dikembangkan menjadi fasilitas kredit yang juga dapat digunakan

untuk keperluan renovasi atau pembangunan rumah. Menurut jenisnya KPR dibedakan menjadi dua yaitu:

a. KPR subsidi

KPR subsidi adalah KPR yang disediakan oleh bank sebagai bagian dari program pemerintah, dalam rangka memfasilitasi pemilikan rumah sederhana dan sehat oleh masyarakat berpenghasilan rendah sesuai kelompok sasaran. Adapun yang akan dikenakan subsidi adalah suku bunga kredit atau uang muka. Berdasarkan undang-undang No. 1 tahun 2011 tentang perumahan dan Kawasan permukiman, masyarakat berpenghasilan rendah mendapatkan bantuan /dukungan kepemilikan rumah melalui kebijakan kemudahan pembangunan dan perolehan rumah. Terkait kemudahan/ bantuan pembangunan dan perolehan rumah tersebut selanjutnya diatur dalam sebuah peraturan menteri yaitu Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia No. 21/Prt/M/2016 tentang kemudahan dan/ atau bantuan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Pada peraturan menteri tersebut diatur beberapa hal, diantaranya adalah:

1. Kemudahan dan/ atau bantuan perolehan rumah
2. Fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan
3. Subsidi bunga kredit perumahan
4. Subsidi bantuan uang muka
5. Pemanfaatan rumah sejahtera tapak dan satuan rumah sejahtera susun
6. Pengembalian kemudahan dan/ atau bantuan perolehan rumah

b. KPR non subsidi

KPR non subsidi adalah produk KPR yang disalurkan oleh perbankan yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat dimana penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan, dengan tetap memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. KPR non subsidi diberikan kepada konsumen berdasarkan harga jual rumah yang ditentukan oleh pengembang/ developer.

2.1.7.2. Persyaratan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Untuk memiliki rumah sendiri, calon debitur wajib memenuhi persyaratan yang diberikan oleh bank, umumnya persyaratan untuk pengajuan KPR relative sama baik dari sisi administrasinya atau dari penentuan kreditnya. Untuk persyaratan yang harus dipenuhi sebelum pengajuan menurut (Keuangan, Djojohadikusumo, & No, 2017) KPR adalah :

1. KTP suami atau Isteri (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 > 50 jt)
7. Foto copy sertifikat induk atau pecahan (bila pembayaran melalui developer)
8. Foto copy sertifikat (bila jual beli perorangan)

2.1.7.3. Biaya Yang Muncul Dalam KPR

Menurut Otoritas Jasa Keuangan akan terdapat beberapa biaya yang dikenakan ke nasabah saat berlangsungnya proses KPR, antara lain:

a. Biaya Appraisal

Proses appraisal ini digunakan untuk menentukan dan menilai sebuah harga dari property yang akan dibeli oleh debitur. Tetapi ini hanya berlaku untuk debitur yang membeli rumah melalui developer yang tidak bekerja sama dengan pihak bank terkait. Pada umumnya pihak bank akan menugaskan seseorang untuk menentukan nilai dari objek property tersebut. Biaya appraisal sendiri sangat beragam, disesuaikan dengan luas tanah dan bangunan serta bergantung dari ketentuan bank pemberi kredit. Pada umumnya biaya appraisal yang ditetapkan oleh sejumlah bank di Indonesia antara Rp150.000 – Rp1,5 jt. Apabila nasabah membeli rumah lewat developer yang telah bekerja sama dengan bank maka tahap appraisal ini tidak dikenakan biaya.

b. Biaya Notaris

Biaya notaris adalah salah satu komponen yang harus dibayarkan oleh pihak nasabah, umumnya developer dan bank memiliki notaris yang berbeda. Sehingga sering terjadi perbedaan antara notaris dari pihak bank dan *developer*, misal saja notaris dari pihak *developer* menyiapkan akta jual beli, sedangkan notaris dari pihak bank menyiapkan akta perjanjian KPR. Tarif tiap notaris menentukan berapa biaya yang harus dibayar oleh nasabah. Biaya notaris untuk pembelian rumah dengan sistem KPR umumnya lebih terjangkau berkisar antara Rp250.000,- – Rp750.000,-.

c. Provisi Bank

Umumnya besarnya provisi bank adalah 1,5% dari besarnya pinjaman yang diajukan oleh debitur kepada bank.

(Keuangan et al., 2017)

2.1.7.4. Keuntungan yang didapat dari Kredit Pemilikan Rumah

- a. Rumah yang diinginkan oleh nasabah dapat dimiliki tanpa harus menyiapkan uang tunai untuk membelinya.
- b. Hanya perlu menyediakan uang muka sebesar 10% dari harga rumah yang dibeli oleh nasabah.
- c. Jangka waktu yang lama dalam pelunasan.

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

Ada beberapa analisis yang wajib dilaksanakan oleh pihak bank untuk menentukan apakah pemberian kredit kepada nasabahnya termasuk dalam kategori layak atau tidak, dalam proses analisis tersebut pihak bank menggunakan analisis dengan prinsip 7P dan 5C. Prinsip 5C adalah acuan saat pihak bank akan memberikan pinjaman kredit kepada nasabahnya, prinsip 5C antara lain adalah:

1. *Character*

Kriteria yang pertama adalah *character*, tujuannya adalah untuk melihat karakter dan latar belakang calon nasabah yang mengajukan kredit, apakah calon nasabah ini pernah memiliki catatan kriminal di kepolisian atau tidak serta

apakah calon nasabah pernah memiliki Riwayat pinjaman di bank lain yang tidak dilunasi. *Character* ini akan dilihat dan dinilai dari hasil wawancara dengan calon debitur, kegiatan wawancara ini dilakukan dibagian customer service.

2. *Capacity*

Kriteria kedua adalah *capacity* atau dikenal juga dengan *capability*, tujuan dari kriteria ini adalah untuk melihat kemampuan nasabah untuk membayar kreditnya. Kriteria ini dapat dilihat dari seberapa besar penghasilan tiap bulan nasabah. Apabila dari bank memberikan menilai bahwa nasabah tersebut tidak memiliki kemampuan yang cukup untuk membayar kredit, maka kemungkinan besar pengajuan kredit akan ditolak oleh pihak bank.

3. *Capital*

Kriteria yang ketiga adalah *capital* adalah seberapa banyak modal yang dimiliki oleh calon debitur, hal ini sangat dikhususkan untuk calon nasabah yang mengajukan kredit kepada bank untuk pembiayaan usaha atau bisnisnya. Tujuan bank mengetahui hal ini adalah untuk melihat bagaimana laporan keuangan dari usaha calon debitur yang nantinya akan dijadikan sebagai tolak ukur dalam pemberian pinjaman.

4. *Collateral*

Kriteria yang keempat adalah *collateral* pihak bank berhak menilai jaminan yang diberikan debitur kepada bank dengan tujuan apabila nantinya terjadi kredit bermasalah, bank dapat melakukan penyitaan terhadap barang jaminan tersebut.

Untuk nilai barang jaminan biasanya lebih besar dari nilai pinjaman yang diajukan kepada bank

5. *Condition*

Prinsip 5C yang terakhir adalah *condition*, dimana menilai kondisi ekonomi dari calon debiturnya, baik yang bersifat khusus maupun general di bidang usaha yang dijalankan oleh debitur. Apabila kondisi perekonomian sedang tidak menguntungkan atau sector usaha nasabah tidak menjanjikan, biasanya bank akan melakukan pertimbangan terhadap kredit yang diajukan oleh nasabah.

Selain penerapan prinsip 5C, ada prinsip lagi yang digunakan oleh bank untuk melakukan penilaian terhadap calon nasabahnya. Prinsip 7P adalah prinsip yang digunakan untuk menilai calon debitur, terdapat tujuh prinsip antara lain:

1. *Personality*

Prinsip pertama adalah *personality*, yaitu menilai kepribadian dari calon nasabah yang mengajukan pinjaman ke bank.

2. *Party*

Prinsip kedua adalah *party*, yaitu mengkategorikan setiap nasabah sesuai dengan kategori keuangan nasabah. Dengan adanya klasifikasi nasabah akan membantu bank dalam menentukan besarnya pinjaman yang dapat diberikan oleh bank.

3. *Purpose*

Prinsip ketiga adalah *purpose*, adalah melihat apa tujuan calon nasabah untuk mengajukan kredit kepada bank. Bank wajib mengetahui tujuan penggunaan dana dari calon debiturnya, contohnya untuk modal usaha debitur.

4. *Prospect*

Prinsip keempat adalah *prospect*, tujuannya adalah pihak bank menilai bagaimana masa depan dari usaha debiturnya, apakah kedepannya pengelolaan usaha debiturnya bagus atau tidak, sehingga mampu untuk membayar kewajiban kreditnya.

5. *Payment*

Prinsip kelima adalah *payment* dimana prinsip ini masih berkaitan dengan kriteria sebelumnya, digunakan untuk mengukur kemampuan bayar dari calon nasabah atau peminjam. Prinsip ini melihat dari pendapatan nasabahnya, sampai kualitas dari usaha yang dikelola oleh nasabahnya.

6. *Profitability*

Prinsip keenam adalah *profitability*, bank melihat bagaimana kemampuan dari calon debiturnya untuk menghasilkan laba dari usahanya.

7. *Protection*

Prinsip yang terakhir adalah *protection*, dimana prinsip ini didasarkan pada seberapa kuat nilai jaminan calon debitur dalam mengcover nilai kreditnya.

Jika calon debitur memenuhi setiap kriteria diatas maka kemungkinan pengajuan kredit dapat terealisasi, namun jika debitur tidak memenuhi syarat pihak AO akan melakukan konfirmasi dan menjelaskan alasan kenapa pengajuan kredit nasabah tersebut ditolak.

2.1.8. Jenis Pembebanan Bunga Kredit

Menurut (Kasmir & SE, 2012) secara umum pembebanan suku bunga oleh bank dapat dibedakan menjadi tiga, yaitu sebagai berikut:

1. Metode Perhitungan *Flate rate*

Flate rate adalah perhitungan suku bunga yang tetap setiap periodenya sehingga jumlah angsuran setiap periodenya tetap sama hingga angsuran kreditnya lunas.

Perhitungan suku bunga per periode dikali dengan pinjaman.

Contoh perhitungan:

Misal:

P = nilai pokok pinjaman

i = suku bunga yang berlaku tiap tahunnya

t = lamanya waktu kredit dalam bulan

sehingga :

Cicilan pokok tiap bulannya = P/t

Bunga tiap bulannya = $P \times i/12$

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

Contoh kasus:

Bank Muria memberikan pinjaman kredit sebesar Rp6.000.000,- selama 6 bulan kepada debitur Santoso dengan tingkat bunganya sebesar 12% tiap tahunnya, perhitungan dengan metode flate rate.

Total bunga = $Pl \times I \times n/12$

Bunga tiap bulannya = $Pl \times (i/12)$

Keterangan:

Pl = plafond kredit

I = suku bunga per tahun

n = jangka waktu kredit (tahun)

Tabel 2.1
Angsuran Debitur Santoso – Perhitungan Metode Flat Rate

Bulan	Saldo	Angsuran Pokok	Angsuran Bunga	Jumlah Angsuran
1	Rp6.000.000	Rp1.000.000	Rp60.000	Rp1.060.000
2	Rp5.000.000	Rp1.000.000	Rp60.000	Rp1.060.000
3	Rp4.000.000	Rp1.000.000	Rp60.000	Rp1.060.000
4	Rp3.000.000	Rp1.000.000	Rp60.000	Rp1.060.000
5	Rp2.000.000	Rp1.000.000	Rp60.000	Rp1.060.000
6	Rp1.000.000	Rp1.000.000	Rp60.000	Rp1.060.000
Total	Rp6.000.000	Rp1.000.000	Rp360.000	Rp6.360.00

2. Metode Perhitungan *Sliding rate*

Merupakan perhitungan suku bunga yang dilakukan dengan mengalikan presentase suku bunga per periode dengan sisa pinjaman, sehingga jumlah suku bunga yang dibayar debitur semakin menurun, akibatnya angsuran yang dibayar pun menurut jumlahnya

Contoh perhitungan:

Bank Muria memberikan kredit sebesar Rp6.000.000,- selama 6 bulan kepada debitur Santoso dengan tingkat bunga yang dipersyaratkan adalah 12% per tahun.

Perhitungan menggunakan metode sliding rate.

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

Keterangan :

SA = saldo akhir periode

I = suku bunga tiap tahunnya

Tabel 2.2
Angsuran Debitur Y – Sliding Rate

Bln	Saldo	Angsuran Pokok	Angsuran Bunga	Jumlah Angsuran
1	Rp6.000.000	Rp1.000.000	Rp60.000	Rp1.060.000
2	Rp5.000.000	Rp1.000.000	Rp50.000	Rp1.050.000
3	Rp4.000.000	Rp1.000.000	Rp40.000	Rp1.040.000
4	Rp3.000.000	Rp1.000.000	Rp30.000	Rp1.030.000
5	Rp2.000.000	Rp1.000.000	Rp20.000	Rp1.020.000
6	Rp1.000.000	Rp1.000.000	Rp10.000	Rp1.010.000
Total	Rp6.000.000	Rp1.000.000	Rp210.000	Rp6.210.00

3. Metode Perhitungan *Floating rate*

Metode ini adalah perhitungan suku bunga yang dilakukan sesuai dengan tingkat suku bunga yang berlaku pada bulan yang bersangkutan. Dalam perhitungan jenis ini tingkat suku bunga dapat naik, turun atau tetap setiap periodenya. Begitu juga dengan jumlah nominal angsuran yang harus dibayar sangat tergantung dari suku bunga pada bulan yang bersangkutan.

Contoh perhitungan :

Jika perhitungan diasumsi tingkat suku bunga sebagai berikut:

Suku bunga pada bulan 1-4 14%

Suku bunga pada bulan 5-8 16%

Dengan menggunakan metode perhitungan floating rate, pokok pinjaman tetap sama. Namun yang menjadi berbeda adalah perhitungan suku bunganya sebagai.

Berikut adalah perhitungannya :

Pokok pinjaman = Rp24.000.000,-

Jangka waktu kredit = 24 bulan

Bulan 1

Bunga = $14\% \times \text{Rp}24.000.000,- / 12 \times 1 = \text{Rp}280.000,-$

Pokok pinjaman = $\text{Rp}24.000.000,- / 24 = \text{Rp}1.000.000,-$

Angsuran pada bulan 1 = $\text{Rp}1.000.000,- + \text{Rp}280.000,- = \text{Rp}1.280.000,-$

Bulan 5

Bunga = $16\% \times \text{Rp}24.000.000,- / 12 \times 1 = \text{Rp}320.000,-$

Angsuran pada bulan 5 = $\text{Rp}1.000.000,- + \text{Rp}320.000,- = \text{Rp}1.320.000,-$

Begitu seterusnya dimana besaran angsuran bergantung dari naik turun suku bunga yang sedang berlaku di bank.

