

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Pengertian Kredit

Istilah kredit berasal dari bahasa Yunani (*credere*) yang berarti kepercayaan. Oleh karena itu dasar dari kredit ialah kepercayaan. Seseorang atau suatu badan yang memberikan kredit (kreditur) percaya bahwa penerima kredit (debitur) dimasa mendatang akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah disepakati yaitu dapat berupa barang, uang, atau jasa.

Menurut undang-undang Nomor 14 tahun 1967 tentang pokok-pokok Perbankan, yang dimaksud dengan kredit adalah

“ Penyediaan uang atau tagihan-tagihan yang dapat disamakan dengan itu berdasarkan persetujuan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain dalam hal mana pihak peminjam berkewajiban melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga yang telah ditetapkan.” (Suyatno dkk,1995)

2.2 Jenis - Jenis Kredit

Menurut Suyatno dkk (1995), jenis-jenis kredit yang diberikan perbankan kepada masyarakat dapat dilihat dari berbagai sudut, yaitu :

1. Kredit dilihat dari sudut tujuannya.
 - a. Kredit konsumtif, yaitu kredit yang diberikan dengan tujuan untuk memperoleh atau membeli barang-barang dan kebutuhan-kebutuhan lainnya yang bersifat konsumtif.

- b. Kredit produktif, yaitu kredit yang diberikan dengan tujuan untuk memperlancar jalannya proses produksi.
 - c. Kredit perdagangan, yaitu kredit yang diberikan dengan tujuan untuk membeli barang-barang untuk dijual kembali.
2. Kredit dilihat dari sudut jangka waktunya.
- a. Kredit jangka pendek (*short term loan*) yaitu kredit yang berjangka waktu maksimum satu tahun.
 - b. Kredit jangka menengah (*Medium Term Loan*), yaitu kredit yang berjangka waktu antara satu sampai tiga tahun.
 - c. Kredit jangka panjang (*Long Term Loan*), yaitu kredit yang berjangka waktu lebih dari tiga tahun.
3. Kredit dilihat dari sudut jaminannya.
- a. Kredit Tanpa Agunan

Dalam SK Direksi BI No. 23/69/KEP/DIR bertanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit, Pasal 2, telah diatur ketentuan bahwa bank tidak diperkenankan memberikan kredit kepada siapapun tanpa jaminan pemberian kredit sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 b.

Adapun yang dimaksud dengan jaminan pemberian kredit pada Pasal 1 b, adalah keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan.

Jaminan pemberian kredit diperoleh bank melalui penilaian yang saksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha debitur.

Sedangkan yang dimaksud dengan agunan dalam Pasal 1 c SK di atas, adalah jaminan material, surat berharga, garansi risiko yang disediakan oleh debitur untuk menanggung pembayaran kembali suatu kredit apabila debitur tidak dapat melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan.

Pasal 3 SK di atas, selanjutnya mengatur bahwa agunan dapat berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan, dan barang lain, surat berharga atau garansi risiko yang ditambahkan sebagai agunan tambahan.

b. Kredit Dengan Agunan

Agunan yang diberikan untuk suatu kredit adalah sebagaimana diatur dalam pasal 1 c dan Pasal 3 SK yang telah dijelaskan di kredit tanpa agunan, yang secara rinci antara lain adalah sebagai berikut.

- a. Agunan barang, baik barang tetap maupun barang tidak tetap (bergerak).
- b. Agunan pribadi yaitu suatu perjanjian di mana satu pihak menyanggupi pihak lainnya (kreditur) bahwa ia menjamin pembayarannya suatu utang apabila si terutang (kreditur) tidak menepati kewajibannya.

- c. Agunan efek saham, obligasi, dan sertifikat yang terdaftar di bursa efek.

4. Kredit dilihat dari sudut penggunaannya.

Penggolongan kredit menurut penggunaannya dapat dibagi sebagai berikut:

- a. Kredit eksploitasi, yaitu kredit yang berjangka waktu pendek yang diberikan oleh suatu bank kepada perusahaan untuk membiayai kebutuhan modal kerja suatu perusahaan sehingga dapat berjalan dengan lancar.
- b. Kredit investasi, yaitu kredit jangka menengah atau jangka panjang yang diberikan oleh suatu bank kepada perusahaan untuk melakukan investasi jangka panjang.

2.3 Teori Bunga

Bunga (*interest*) adalah sejumlah uang yang dibayarkan akibat pemakaian uang yang dipinjam sebelumnya. Penarikan bunga pada dasarnya merupakan kompensasi dari penurunan nilai uang selama waktu peminjaman, sehingga besarnya bunga relatif sama besar dengan penurunan nilai uang tersebut. Oleh karena itu, seseorang yang membungakan uangnya sebesar tingkat penurunan nilai uang (*inflasi*), tidak akan mendapatkan keuntungan ekonomis terhadap uang yang dibungakan itu, tetapi hanya menjamin nilai kekayaan yang bersangkutan relatif tetap dan stabil.

Tingkat suku bunga didefinisikan sebagai rasio antara total bunga yang dibebankan atau dibayarkan di akhir periode tertentu, dengan uang yang dipinjam pada awal periode tersebut. Tingkat suku bunga (*rate of interest*) merupakan rasio antara bunga yang dibebankan per periode waktu dengan jumlah uang yang dipinjam awal periode dikalikan 100%, yang dituliskan dalam rumus berikut.

$$\text{Tingkat suku bunga} = \frac{\text{bungayangdibayarkanpersatuanwatu}}{\text{jumlahpinjamanawal}} \times 100\%$$

2.3.1 Fungsi Akumulasi dan Jumlah

Pada umumnya, transaksi keuangan adalah penanaman modal atau investasi dari sejumlah uang dengan bunganya. Misalnya, seseorang berinvestasi pada rekening tabungan bank. Jumlah awal dari uang (modal) investasi disebut dengan uang pokok (*principal*) dan jumlah yang telah diterima setelah beberapa jangka waktu tertentu disebut dengan nilai akumulasi (*accumulated value*). Perbedaan antara nilai akumulasi dengan uang pokok terletak pada nilai bunga yang diperoleh selama jangka waktu berinvestasi.

Dalam teori, waktu tersebut dapat diukur dalam berbagai unit, seperti hari, bulan, tahun dan lain-lain. Waktu yang dapat diukur dinamakan dengan pengukuran periode (*measurement period*) atau biasanya disebut dengan periode saja. Pada umumnya pengukuran periode dalam unit bulanan.

Diasumsikan, pokok awal yang diinvestasikan dapat menentukan nilai akumulasinya. Dimisalkan t adalah waktu dari tanggal investasi. Untuk menghitung investasi dari sebuah modal atau pokok awal, akan ditetapkan sebuah

fungsi akumulasi $p(t)$ dengan nilai akumulasi waktu $t \geq 0$. Sifat-sifat yang dimiliki $p(t)$ adalah sebagai berikut:

1. $p(0) = 1$
2. $p(t)$ adalah fungsi naik.
3. Jika suku bunga bersifat kontinu, maka fungsi akumulasi $p(t)$ akan bersifat kontinu.

Misalkan besarnya investasi awal adalah sebesar $k \geq 0$. Didefinisikan $P(t)$, yaitu nilai akumulasi pada saat waktu $t \geq 0$ dari sebuah investasi k , maka diperoleh

$$P(t) = k \cdot p(t)$$

Jika $t = 0$, sehingga

$$P(0) = k \cdot p(0)$$

$$P(0) = k \cdot 1$$

$$P(0) = k$$

Besarnya bunga yang diperoleh selama n periode dari waktu melakukan investasi dinotasikan dengan I_n , yaitu

$$I_n = P_n - P_{n-1} \quad \text{untuk } n \geq 1$$

2.3.2 Bunga Efektif

Suku bunga efektif (i) adalah rasio besarnya bunga yang diperoleh terhadap besarnya modal yang diinvestasikan pada awal periode. Misalkan i_n adalah suku bunga efektif selama n periode sejak waktu melakukan investasi, sehingga

$$i_n = \frac{P_n - P_{n-1}}{P_{n-1}} = \frac{I_n}{P_{n-1}} \quad \text{untuk } n \geq 1$$

2.3.3 Bunga Majemuk

Bunga majemuk (*compound interest*) adalah bunga yang sudah dihasilkan ditambahkan ke uang pokok pada akhir tiap-tiap periode pembayaran bunga dan kemudian ikut dipakai sebagai dasar untuk menentukan besarnya bunga pada periode berikutnya. Bunga majemuk dihitung berdasarkan saldo terakhir setelah pembungaan. Jumlah bunga untuk setiap periode pembungaan mengalami kenaikan disertai dengan kenaikan modal awal atau pokok pinjaman. Oleh karena itu bunga majemuk juga disebut sebagai bunga berbunga.

Bunga majemuk dibedakan menjadi dua, yaitu suku bunga tetap adalah suku bunga yang tidak berubah selama jangka waktu yang diperjanjikan. Suku bunga mengambang adalah suku bunga yang dapat berubah sesuai dengan tingkat suku bunga yang ditetapkan.

Sebagai contoh, misalkan seorang investor menginvestasikan pokok sebesar 1 selama satu periode pada suku bunga efektif i , maka nilai akumulasi dari nilai tersebut pada akhir periode adalah $1 + i$. Saldo dari $1 + i$ dapat dianggap sebagai modal pada periode kedua dan akan mendapatkan bunga $i(1 + i)$ selama periode kedua. Saldo akhir dari periode kedua adalah

$$\begin{aligned} p_2 &= 1 + i + i(1 + i) = 1 + i + i + i^2 = i^2 + 2i + 1 = (1 + i)^2 \\ &= (1 + i)^2. \end{aligned}$$

Dengan cara yang sama, saldo dari $(1 + i)^2$ dapat dianggap sebagai modal pada periode ketiga dan akan mendapatkan bunga $i(1 + i)^2$ selama periode ketiga. Maka saldo akhir dari periode ketiga adalah

$$p_3 = (1 + i)^2 + i(1 + i)^2 = (1 + i)^2(1 + i) = (1 + i)^3$$

Jika proses ini diteruskan sampai ke t , maka diperoleh persamaan sebagai berikut:

$$p_t = 1 + i^t \text{ untuk } t \geq 0$$

Bunga majemuk digunakan secara khusus pada transaksi financial yang masa periodenya satu tahun atau lebih dan biasanya sering digunakan untuk transaksi dalam waktu jangka pendek.

2.4 Pengertian Agunan atau Jaminan Kredit

Agunan adalah benda bergerak dan benda tidak bergerak yang diserahkan debitur kepada kreditur, untuk menjamin apabila fasilitas kredit tidak dibayar kembali sesuai waktu yang ditetapkan. Jika hal demikian terjadi, maka benda tersebut dapat dijual untuk pelunasan fasilitas kredit tersebut. Jaminan tersebut dapat berupa jaminan umum, di mana kreditor tidak mempunyai hak *preferent* dan jaminan khusus, di mana kreditor mempunyai hak *preferent*. (Widiyono, 2009).

2.5 Kegunaan dari Jaminan

Menurut Widiyono (2009), Kegunaan jaminan antara lain adalah :

1. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapat pelunasan dari hasil penjualan barang –barang jaminan tersebut, apabila nasabah tidak menepati janji, yaitu tidak membayar kembali hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.

2. Menjamin agar nasabah berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya, dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan untuk dapat berbuat demikian dapat diperkecil terjadinya.
3. Memberi dorongan kepada nasabah untuk memenuhi perjanjian kredit, khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar ia tidak kehilangan kekayaan yang telah dijamin kepada bank.

2.6 Kredit Agunan Rumah

Kredit agunan rumah adalah salah satu fasilitas kredit dari Bank yang dapat digunakan untuk berbagai kebutuhan konsumtif dengan menjaminkan rumah tinggal/apartemen/ruko/rukan. Pada umumnya, pembayaran yang dilakukan pada kredit agunan rumah ini dalam bentuk cicilan bulanan.

Penilaian properti agunan oleh bank dimaksudkan untuk memperoleh perkiraan dalam menentukan besar pinjaman yang dapat diberikan pada nasabah. Penilaian agunan kredit harus dilakukan secara obyektif, jujur, bertanggung jawab dan menyajikan suatu nilai yang wajar.

Dalam Standar Penilaian Indonesia (SPI) tahun 2009 dan peraturan Departemen Keuangan tahun 2009 metode penilaian properti berdasarkan 3 (tiga)

pendekatan, yaitu pendekatan data pasar, pendekatan biaya dan pendekatan pendapatan.

Metode pendekatan data pasar adalah cara mendapatkan nilai harga dari suatu rumah berdasarkan atas kesamaan data dengan rumah lain yang dijual pada lokasi sejenis. Pokok utama dari metode ini adalah harga tanah per meter persegi. Sementara harga bangunan per meter persegi biasanya mengacu pada kualitas bangunan.

Prinsip dasar penilaian dengan pendekatan biaya adalah suatu pendekatan yang dalam perhitungannya properti dipisahkan antara komponen tanah dan bangunan.

Rumusan dari pendekatan ini adalah, nilai pasar = Harga tanah + nilai bangunan.

Dalam pendekatan biaya untuk menentukan nilai pasar tanah diasumsikan bahwa seakan-akan tanah dianggap kosong dengan menggunakan perbandingan pasar maka dapat ditentukan nilai pasar tersebut.

Pendekatan pendapatan (*Income Approach*) adalah penilaian properti berdasarkan pada pola pikir hubungan antara pendapatan dari properti dan nilai dari properti itu sendiri. Nilai dari properti tergantung pada kemampuan properti itu untuk menghasilkan keuntungan.

2.7 Metode Depresiasi

Rumah tinggal merupakan properti yang menjadi kebutuhan primer dalam kehidupan. Tetapi kondisi dari bangunan itu sendiri sifatnya tidak tetap dan selalu mengalami penyusutan atau depresiasi.

Penyusutan (Depresiasi) adalah penurunan nilai suatu properti atau aset karena waktu dan pemakaian. Penyusutan pada suatu properti disebabkan karena kerusakan fisik akibat pemakaian dari properti tersebut. Perhitungan penyusutan disini ditujukan untuk mencari berapa besar penyusutan yang terjadi pada bangunan.

Menurut PSAK (Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan) No.17 penyusutan dapat dilakukan dengan berbagai metode, salah satunya adalah berdasarkan waktu yaitu metode garis lurus (*straight line method*), metode pembebanan yang menurun, metode jumlah angka tahun (*sum of the years digit method*) dan metode saldo menurun (*declining balance method*). Yang akan dibahas dalam penulisan ini adalah salah satu dari keempat metode tersebut yaitu metode garis lurus (*straight line method*).

Metode garis lurus (*straight line method*) merupakan metode perhitungan depresiasi yang beban depresiasi perusahaan memiliki jumlah yang sama untuk setiap tahun selama umur ekonomis dari sebuah asset. Metode ini banyak digunakan dalam praktek karena kesederhanaannya.

2.8 Perhitungan Bunga Kredit Agunan Rumah

Menurut (Suyatno dkk, 1995): Terdapat 4 (empat) cara perhitungan bunga kredit yang dibebankan oleh bank kepada nasabah, yaitu *sliding rate*, *flat rate*, *floating rate* dan *discounted rate*.

Untuk mengetahui perhitungan kredit agunan rumah pada tulisan ini, sebagai ilustrasi model perhitungannya menggunakan tabel *sliding rate*, *flat rate* dan *floating rate*. Dalam tabel *sliding rate* ini, pembayaran pokok tetap, tetapi angsuran bunga dan angsuran perbulannya menurun. Dalam tabel *flat rate* ini, pembayaran angsuran pokok, angsuran bunga dan angsuran perbulannya cenderung tetap. Sedangkan tabel *floating rate*, pembayaran angsuran pokok, angsuran bunga dan angsuran perbulannya tetap sesuai dengan tingkat bunga yang ditentukan oleh Bank.

i. Metode Sliding Rate

Metode *sliding rate* adalah pembebanan bunga terhadap nilai pokok pinjaman akan semakin menurun dari suatu periode ke periode berikutnya sesuai dengan menurunnya pokok pinjaman sebagai akibat adanya pembayaran cicilan terhadap pokok pinjaman.

ii. Metode Flat Rate

Metode *flat rate* adalah pembebanan bunga terhadap nilai pokok pinjaman akan tetap dari satu periode ke periode yang lain. Walaupun pokok pinjaman menurun sebagai akibat adanya pembayaran cicilan pokok pinjaman.

iii. Metode Floating Rate

Metode *floating rate* (bunga mengambang) adalah cara penentuan bunga yang besarnya tidak ditetapkan untuk suatu jangka waktu, tetapi ditetapkan sesuai dengan perkembangan tingkat bunga yang ada di pasar uang (*money market rate*). Untuk perhitungan angsurannya sama dengan perhitungan di metode *flat rate*.

