

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Bank

2.1.1. Pengertian Bank

Bank adalah sebuah lembaga intermediasi keuangan umumnya didirikan dengan kewenangan untuk menerima simpanan uang, meminjamkan uang, dan menerbitkan promes atau yang dikenal sebagai banknote. Kata *bank* berasal dari bahasa Italia *banca* berarti tempat penukaran uang.

Menurut undang-undang nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan atas undang-undang nomer 7 tahun 1992 tentang perbankan pada bab 1 dan pasal 1 serta ayat 2 di jelaskan bahwa, bank adalah *“badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentukbentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.”*

Menurut (Kasmir, 2015) Bank merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang keuangan, artinya usaha perbankan selalu berkaitan masalah bidang keuangan. Jadi, dapat disimpulkan bahwa usaha perbankan meliputi tiga kegiatan utama, yaitu:

1. Menghimpun dana;
2. Menyalurkan dana; dan
3. Memberikan jasa bank lainnya.

Kegiatan menghimpun dan menyalurkan dana merupakan kegiatan pokok perbankan, sedangkan kegiatan memberikan jasa-jasa bank lainnya hanyalah merupakan pendukung dari kedua kegiatan diatas. Pengertian menghimpun dana maksudnya adalah mengumpulkan atau mencari dana (uang) dengan cara membeli dari masyarakat luas dalam bentuk simpanan giro, tabungan, dan deposito. Pembelian dana dari masyarakat ini dilakukan oleh bank dengan cara memasang berbagai strategi agar masyarakat mau menanamkan dananya. Kegiatan menghimpun dana ini sering disebut dengan istilah *funding*.

1.1.2 Jeni-jenis Bank

Menurut Hahn (2001) dalam ketut, (2003), berdasarkan haknya untuk menciptakan tenaga beli baru, bank dibedakan menjadi dua golongan, yaitu: Bank primer (*Primarbanken atau kreditschopfungsbanken*) adalah bank yang berhak untuk menciptakan tenaga beli baru, yaitu berupa uang kartal dan uang giral, sedangkan bank skunder (*sekundarbanken atau kreditvermittlungs banken*) adalah tidak mempunyai kemampuan untuk menciptakan tenaga beli baru, melainkan hanya sebagai perantara kredit atau perantara dalam lalu lintas modal. Menurut fungsinya Bank dapat dibedakan atas beberapa Jenis yaitu:

- a) Bank Sentral adalah bank Indonesia, yang diatur dengan undang-undang tersendiri, yaitu UU No.13/1968, yang kemudian diperbaharui dengan UU No.23/1999.
- b) Bank umum adalah bank yang dalam pengumpulan dananya terutama menerima simpanan dalam bentuk giro dan deposito, dan usahanya terutama memberikan kredit jangka pendek.

- c) Bank Tabungan adalah bank yang dalam pengumpulan dananya terutama menerima simpanan dalam bentuk tabungan, dan usahanya terutama memperbungakan dananya dalam kertas berharga.
- d) Bank Pembangunan adalah bank yang dalam pengumpulan dananya terutama menerima simpanan bentuk deposito dan atau mengeluarkan kertas berharga jangka menengah dan panjang.

Menurut Hahn (2001) dalam Ketut (2003), Pembagian Bank dari segi kepemilikannya dibedakan atas bank sebagai badan usaha milik Negara (BUMN) selain bank Indonesia meliputi, Bank Negara Indonesia (BNI), Bank Tabungan Negara (BTN), dan Bank Dagang Negara (BDN), dan Badan Usaha Milik Swasta (BUMS) (sepenuhnya milik swasta seperti BPR), milik koperasi diatur dalam UU No. 25/1992 tentang Perkoperasian, dan milik campuran diatur dalam UU No. 7/1992 jo. UU No. 10/1998.

1.2 Bank Konvensional

Triandaru dan Budi santoso (2006) berpendapat bahwa bank konvensional yaitu bank yang aktivitasnya, baik penghimpunan dana maupun dalam rangka penyaluran dananya memberikan dan mengenakan imbalan berupa bunga atau sejumlah imbalan dalam persentase tertentu dari dana untuk suatu priode tertentu. Setiap perbankan mempunyai peran dan fungsi masing-masing, oleh karena itu peran dan fungsi bank konvensional adalah:

- a) Sebagai penghimpun dana masyarakat dan meminjamkan kembali ke masyarakat dalam bentuk kredit dengan imbalan bunga
- b) Sebagai penyedia jasa pembayaran

- c) Menerapkan hubungan debitur kreditur antara bank dengan nasabah.

Dalam mencari keuntungan dan menentukan harga kepada para nasabahnya, bank yang berdasarkan prinsip konvensional ini menggunakan dua metode yaitu menetapkan bunga sebagai harga, baik untuk produk simpanan seperti giro, tabungan, maupun deposito. Selain itu harga untuk produk pinjamannya juga ditentukan berdasarkan tingkat suku bunga tertentu.

2.2.1 Pengertian Bunga Bank

Menurut Kasmir (2001), bunga bank dapat diartikan sebagai balas jasa yang diberikan oleh bank yang berdasarkan prinsip konvensional kepada nasabah yang membeli atau menjual produknya, bunga juga dapat diartikan sebagai harga yang harus dibayar nasabah (yang memiliki simpanan) dengan yang harus dibayar oleh nasabah kepada bank (nasabah yang memperoleh pinjaman). Dalam kegiatan sehari-hari ada 2 macam bunga yang diberikan kepada nasabahnya yaitu:

- a) Bunga Simpanan, adalah bunga yang diberikan sebagai rangsangan atau balas jasa bagi nasabah yang menyimpan uangnya di bank. Bunga simpanan merupakan harga yang harus dibayar bank kepada nasabahnya. Sebagai contoh jasa giro, bunga tabungan, dan bunga deposito.
- b) Bunga Pinjaman, adalah bunga yang diberikan kepada para peminjam atau harga yang harus dibayar oleh nasabah peminjam kepada bank. Sebagai contoh bunga kredit.

2.2.2 Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Bunga Bank

Menurut Kasmir (2001), Faktor-faktor utama yang mempengaruhi besar kecilnya penetapan suku bunga adalah:

- a) Kebutuhan dana, apabila bank kekurangan dana, sementara permohonan pinjaman meningkat, maka yang dilakukan oleh bank agar dana tersebut cepat terpenuhi dengan meningkatkan suku bunga simpanan. Peningkatan bunga simpanan secara otomatis akan pula meningkatkan bunga pinjaman. Namun apabila dana yang di simpan banyak sementara permohonan simpanan sedikit maka bunga simpanan akan turun.
- b) Persaingan, dalam memperebutkan dana simpanan, maka di samping faktor promosi, yang paling utama pihak perbankan harus memperhatikan pesaing. Dalam arti jika untuk bunga simpanan rata-rata 16% maka jika membutuhkan dana cepat sebaiknya bunga simpanan dinaikkan di atas bunga pesaing misalnya 18%. Namun sebaliknya untuk bunga pinjaman kita harus berada di bawah bunga pesaing.
- c) Kebijakan pemerintah, dalam arti baik untuk bunga simpanan maupun bunga pinjaman kita tidak boleh melebihi bunga yang sudah ditetapkan oleh pemerintah.
- d) Target laba yang diinginkan, sesuai dengan target laba yang diinginkan, jika laba yang diinginkan besar maka bunga pinjaman ikut besar dan sebaliknya.
- e) Jangka waktu, semakin panjang jangka waktu pinjaman maka akan semakin tinggi bunganya, hal ini disebabkan besarnya kemungkinan resiko di masa datang. Demikian pula sebaliknya jika pinjaman berjangka pendek, maka bunganya relatif lebih rendah.

- f) Kualitas jaminan, semakin likuid jaminan yang diberikan, maka semakin rendah bunga kredit yang dibebankan dan sebaliknya.
- g) Reputasi perusahaan, bonafiditas suatu perusahaan yang akan memperoleh kredit sangat menentukan tingkat suku bunga yang dibebankan nantinya, karena biasanya perusahaan yang bonafid kemungkinan resiko kredit macet di masa mendatang relatif kecil dan sebaliknya.
- h) Produk yang kompetitif, maksudnya adalah yang dibiayai tersebut laku di pasaran. Untuk produk yang kompetitif, bunga kredit yang diberikan relatif rendah jika dibandingkan dengan produk yang kurang kompetitif.
- i) Hubungan baik, biasanya bank menggolongkan nasabahnya antara nasabah utama (primer) dan nasabah biasa (sekunder). Penggolongan ini didasarkan kepada keaktifan serta loyalitas nasabah yang bersangkutan terhadap bank. Nasabah utama biasanya mempunyai hubungan yang baik dengan pihak bank, sehingga dalam penentuan suku bunganya berbeda dengan nasabah biasa.
- j) Jaminan pihak ketiga, dalam hal ini pihak yang memberikan jaminan kepada penerima kredit, Biasanya jika pihak yang memberikan jaminan bonafid, baik dari segi kemampuan membayar, nama baik maupun loyalitasnya terhadap bank, maka bunga yang dibeban pun juga berbeda. Demikian pula sebaliknya jika penjamin pihak ketiganya kurang bonafid

atau tidak dapat dipercaya, maka mungkin tidak dapat digunakan sebagai jaminan pihak ketiga oleh pihak perbankan.

2.3 Bank Syariah

Bank syariah muncul di Indonesia pada awal tahun 1990-an. Pemrakarsa pendirian bank syariah di Indonesia dilakukan oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) pada tanggal 18 – 20 Agustus 1990. Bank syariah adalah bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam, maksudnya adalah bank yang dalam operasinya mengikuti ketentuan-ketentuan syariah Islam, khususnya yang menyangkut tata cara bermuamalah secara Islam.

Pasal 1 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2008 memberikan pengertian yang dimaksud dengan perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.

Menurut undang-undang republik indonesia nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah pada bab 1 pasal 1 dan ayat 7 disebutkan bahwa bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatannya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas bank umum syariah dan bank pembiayaan rakyat syariah.

Kemudian yang dimaksud dengan prinsip syariah menurut PBI No. 11/15/PBI/2009 adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia. Dengan demikian berdasarkan peraturan Bank Indonesia No.

11/15/PBI/2009 tersebut sepanjang prinsip syariah telah difatwakan oleh Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia, maka prinsip syariah demi hukum telah berlaku sebagai hukum positif sekalipun belum atau tidak dituangkan dalam peraturan Bank Indonesia.

Suatu bank dapat dikatakan sebagai bank syariah apabila dalam setiap kegiatan usahanya tunduk kepada prinsip Islam, yang berarti tunduk dan patuh dalam ketentuan hukum yang di tuangkan dalam Al-Qur'an, Hadits, Qiyas dan fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia. Oleh karena itu, dalam setiap sudut kegiatannya bank syariah harus tunduk dan patuh kepada hukum Islam.

2.3.1 Kegiatan Usaha Bank Syariah

Berdasarkan Surat keputusan Direksi Bank Indonesia No. 32/34/KEP/DIR 12 Mei 1999 tentang bank berdasarkan Prinsip Syariah, prinsip kegiatan usaha Bank Syariah adalah:

- a) *Hiwalah*, adalah akad pemindahan piutang nasabah (*Muhil*) kepada bank (*Muhal'alaih*) dari nasabah lain (*Muhal*). *Muhil* meminta *Muhal'alaih* untuk membayarkan terlebih dahulu piutang yang timbul dari jual beli. Pada saat utang tersebut jatuh tempo, *muhal* akan membayar kepada *muhal'alaih*. *Muhal'alaih* memperoleh imbalan sebagai jasa pemidahan piutang.
- b) *Ijarah*, adalah akad sewa menyewa barang antara bank (*Muaajir*) dengan penyewa (*Mustajir*). Setelah masa sewa berakhir barang sewaan dikembalikan kepada *muaajir*.

- c) *Ijarah Wa Iqtina*, adalah akad sewa menyewa barang antara bank (*Muaajir*) dengan penyewa (*Mustajir*) yang diikuti janji bahwa pada saat yang ditentukan kepemilikan barang sewaan akan berpindah kepada *mustajir*.
- d) *Istishna*, adalah akad jual beli barang (*Mashnu*) antara pemesan (*Mustashni*) dengan penerima pesanan (*Shani*). Spesifikasi dan harga barang pesanan disepakati di awal akad dengan pembayaran dilakukan secara bertahap sesuai kesepakatan.
- e) *Kafalah*, adalah pemberian jaminan (*Makful alaih*) yang diberikan suatu pihak kepada pihak lain sebagai pemberi jaminan (*Kafil*) bertanggung jawab atas pembayaran kembali suatu hutang yang menjadi hak penerima jaminan (*Makful*).
- f) *Mudharabah*, adalah akad antara pihak pemilik modal (*Shahibul Maal*) dengan pengelola (*Mudharib*) untuk memperoleh pendapatan atau keuntungan.
- g) *Murabahah*, adalah akad jual beli antara bank dengan nasabah. Bank memberi barang yang diperlukan nasabah yang bersangkutan sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan yang disepakati.
- h) *Musyarakah*, adalah akad kerjasama usaha patungan antara dua pihak atau lebih pemilik modal untuk membiayai suatu jenis usaha yang halal dan produktif. Pendapatan atau keuntungan dibagi sesuai dengan *nisbah* yang telah disepakati.

- i) *Qardh*, adalah akad pinjaman dari bank (*Muqridh*) kepada pihak tertentu (*Muqtaridh*) yang wajib dikembalikan dengan jumlah yang sama sesuai pinjaman. *Muqridh* dapat meminta jaminan atas pinjaman kepada *Muqtaridh*. Pengembalian pinjaman dapat dilakukan secara angsuran ataupun sekaligus.
- j) *AL Qard ul Hasan*, adalah akad pinjaman dari bank (*Muqridh*) kepada pihak tertentu (*Muqtaridh*) untuk tujuan sosial yang wajib dikembalikan dengan jumlah yang sama sesuai pinjaman.
- k) *Al Rahn*, adalah akad penyerahan barang harta (*Marhun*) dan nasabah (*Rahin*) kepada bank (*Murtahin*) sebagai jaminan sebagian atau seluruh hutang.
- l) *Salam*, adalah akad jual beli barang pesanan (*Muslim fiih*) antara pembeli (*Muslim*) dengan penjual (*Muslimilaih*). Spesifikasi dan harga barang pesanan disepakati di awal akad dan pembayaran dilakukan secara penuh.
- m) *Sharf*, adalah akad jual beli valuta dengan valuta lainnya.
- n) *Ujr*, adalah imbalan yang diberikan atau yang diminta atas suatu pekerjaan yang dilakukan.

2.3.2 Prinsip Bagi Hasil

Prinsip utama dalam bank syariah sekaligus menjadi pembeda dari bank umum lainnya adalah pada tata cara atau ketentuan pemberian imbalan yang dilakukan dengan sistem bagi hasil. Dengan demikian, realisasi imbalan yang diterima oleh nasabah akan berbeda-beda sesuai jangka waktu pembiayaan

tergantung dari besarnya keuntungan ataupun kerugian usaha yang dialami oleh nasabah pada periode yang bersangkutan. Menurut Hasbi (2005) Karakteristik bagi hasil antara lain:

- a) Penentuan besarnya risiko bagi hasil dibuat pada waktu akad dengan berpedoman pada kemungkinan untung atau rugi.
- b) Besarnya nisbah bagi hasil berdasarkan pada jumlah keuntungan yang diperoleh.
- c) Jumlah pembagian hasil meningkat sesuai dengan peningkatan jumlah pendapatan.
- d) Tidak ada yang meragukan keuntungan bagi hasil.
- e) Bagi hasil tergantung kepada keuntungan proyek yang dijalankan. Jika proyek itu tidak mendapatkan keuntungan maka kerugian akan ditanggung bersama oleh kedua belah pihak.

2.4 Pengkredit

2.4.1 Pengertian Kredit

Dalam Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 tentang Pokok-Pokok Perbankan (Pasal 1) telah memberikan pengertian terhadap istilah “kredit” itu sebagai: “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 hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga yang telah ditetapkan.”

Dalam Pasal 24 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967, juga menentukan bahwa bank umum tidak memberi kredit tanpa jaminan kepada siapapun juga.

Dengan adanya dua ketentuan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967, dapat disebutkan bahwa kredit bank mencakup unsur-unsur: kepercayaan, waktu, pengikatan jaminan, dan bentuk prestasi. Mariam Darus menyimpulkan bahwa perjanjian kredit adalah perjanjian pinjam uang yang didasarkan pada kepercayaan akan kemampuan ekonomi penerima kredit.

Kredit merupakan salah satu bisnis utama bank yang memiliki resiko, namun disisi lain memberikan pendapatan dari pemberian kredit. Oleh karena itu, pemberian kredit harus dilaksanakan oleh pejabat atau pegawai kredit yang mengerti dan memahami mengenai dasar-dasar pengkreditan.

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan Sebagaimana Telah Diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 1 Ayat 8 mendefinisikan kredit: “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 untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.” Secara Yuridis Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 menggunakan dua istilah yang berbeda, namun mengandung makna yang sama untuk pengertian kredit. Kedua istilah itu, yaitu pertama, kata “kredit”, istilah yang digunakan pada bank dalam menjalankan kegiatan usahanya, dan kedua, kata “pembiayaan”, berdasarkan prinsip syariah, istilah yang digunakan pada bank syariah. Penggunaan kedua istilah tersebut tergantung kepada kegiatan usaha yang

dijalankan oleh bank, apakah bank dalam menjalankan kegiatan usahanya secara atau berdasarkan prinsip syariah.

2.4.2 Tujuan dan Fungsi Kredit

Menurut Kasmir (2001), Pemberian suatu fasilitas kredit mempunyai tujuan tertentu. Tujuan pemberian kredit tersebut tidak akan terlepas dari misi bank tersebut didirikan. Adapun tujuan utama pemberian suatu kredit antara lain:

- a) Mencari keuntungan, yaitu bertujuan untuk memperoleh hasil dari pemberian kredit tersebut. Hasil tersebut terutama dalam bentuk bunga yang diterima oleh bank sebagai balas jasa dan biaya administrasi kredit yang dibebankan kepada nasabah.
- b) Membantu usaha nasabah, tujuannya adalah untuk membantu usaha nasabah yang memerlukan dana, baik dana investasi maupun dana untuk modal kerja. Dengan dana tersebut, maka pihak debitur akan dapat mengembangkan dan memperluas usahanya.
- c) Membantu Pemerintah, bagi pemerintah semakin banyak kredit yang disalurkan oleh pihak perbankan, maka semakin baik, mengingat semakin banyak kredit berarti adanya peningkatan pembangunan di berbagai sektor.

2.4.3 Prosedur Pemberian Kredit

Menurut Kasmir (2001), prosedur pemberian kredit oleh dunia perbankan secara umum antar bank yang satu dengan bank yang lain tidak jauh berbeda. Yang menjadi perbedaan mungkin hanya terletak dari prosedur dan persyaratan

yang ditetapkannya dengan pertimbangan masing-masing. Prosedur pemberian kredit antara lain:

- a) Pengajuan berkas-berkas, Dalam hal ini kredit yang dituangkan di proposal, dilampirkan dengan berkas-berkas lain yang dibutuhkan. Pengajuan proposal kredit hendaknya berisi antara lain: latar belakang, maksud dan tujuan, besarnya kredit dan jangka waktu, cara pemohon mengembalikan kredit, jaminan kredit, akta notaris, NPWP, *fotocopy* sertifikat jaminan.
- b) Penyelidikan berkas wawancara, untuk mengetahui apakah berkas yang diajukan sudah lengkap sesuai dengan persyaratan dan sudah benar. Jika belum lengkap maka pihak perbankan meminta nasabah untuk melengkapi persyaratan dengan jangka waktu yang ditentukan.
- c) Wawancara I, merupakan penyelidikan kepada calon debitur dengan cara berhadapan langsung dengan calon debitur tersebut untuk meyakinkan apakah berkas-berkas tersebut sesuai dengan data yang diinginkan oleh pihak bank.
- d) *On the spot* (OTS), merupakan pemeriksaan ke lapangan atau observasi dengan meninjau berbagai objek yang akan dijadikan usaha atau jaminan. Hasil dari OTS tersebut dicocokkan dengan hasil wawancara
- e) Wawancara II, merupakan kegiatan perbaikan, jika mungkin ada kekurangan pada saat setelah dilakukan OTS di lapangan.
- f) Keputusan kredit, merupakan penentuan apakah pengajuan kredit diterima atau ditolak. Jika diterima maka akan di siapakan untuk akad

kredit dan jika ditolak maka akan dikirim surat penolakan kredit sesuai dengan alasannya masing-masing.

- g) Penandatanganan akad kredit, kegiatan ini merupakan kelanjutan dari diputuskannya kredit, maka sebelum kredit dicairkan, terlebih dahulu calon nasabah menandatangani akad kredit, mengikat jaminan dengan hipotik dan surat perjanjian atau pernyataan yang dianggap perlu. Penandatanganan ini dilaksanakan antara bank dengan pihak debitur langsung atau melalui notaris.
- h) Realisasi kredit, realisasi kredit diberikan setelah penandatanganan surat-surat yang diperlukan dengan membuka rekening giro atau tabungan di bank bersangkutan.
- i) Penyaluran atau penarikan dana, pencairan atau pengambilan uang dari rekening sebagai realisasi dari pemberian kredit dapat di ambil sesuai dengan ketentuan dan tujuan kredit.

2.4.4 Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit

Dalam bukunya Kasmir (2014), untuk mendapatkan kredit harus melalui proses yang telah di tentukan oleh lembaga keuangan. Agar kegiatan pelaksanaan perkreditan dapat berjalan dengan sehat dan layak, dekenal dengan 5C yaitu:

- a. **Character**, penilaian bank atas karakter calon debitur sehingga bank dapat menyimpulkan bahwa debitur tersebut jujur, beriktikad baik, dan tidak akan menyulitkan bank dikemudian hari. Sebelum memberikan kredit, bank harus mengenal terlebih dahulu calon debitur, terutama karakternya.

- b. **Capacity**, penilaian bank atas kemampuan calon debitur dalam bidang usahanya dan atau kemampuan manajemen debitur sehingga bank yakin bahwa usaha yang akan dibiayai dengan kredit tersebut dikelola oleh orang-orang yang tepat/benar.
- c. **Capital**, yaitu penilaian bank atas posisi keuangan calon debitur secara keseluruhan, termasuk aliran kas debitur, baik untuk masa lalu maupun proyeksi pada masa yang akan datang, sehingga dapat diketahui kemampuan permodalan debitur dalam menunjang pembiayaan proyek atau usaha debitur yang bersangkutan.
- d. **Condition of Economic**, yaitu penilaian bank atas kondisi pasar di dalam negeri maupun luar negeri, baik masa lalu dan masa yang akan datang, sehingga dapat diketahui prospek pemasaran dari hasil usaha debitur yang dibiayai dengan kredit bank.
- e. **Collateral**, yaitu penilaian bank terhadap agunan yang dimiliki oleh calon debitur. Agunan merupakan benda berwujud dan/ atau tidak berwujud yang diserahkan hak dan kekuasaannya oleh calon debitur kepada bank guna menjamin pelunasan utang debitur, apabila kredit yang diterimanya tidak dapat dilunasi sesuai waktu yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit atau addendum-nya. Agunan tersebut sangat penting sebagai jalan terakhir untuk penyelesaian kredit, apabila kreditur tidak mampu memnuhi kewajiban membayar pokok dan bunga.

2.5 Pengertian Pembiayaan

Menurut Kasmir (2008), pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Berdasarkan Undang-Undang No.10 Tahun 1998 Tentang Perbankan Bab I Pasal 1 No.12 yang dimaksud dengan pembiayaan berdasarkan Prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Dalam kegiatan pembiayaan konsumen, lazimnya perusahaan (bank syariah) mengadakan pembelian atas barang-barang yang dibutuhkan oleh konsumen. Selanjutnya perusahaan menjual kembali barang yang dimaksud kepada konsumen dengan harga yang berbeda sesuai dengan kesepakatan. Perbedaan harga pembelian dan harga penjualan yang dilakukan oleh bank syari'ah ini kemudian disebut dengan margin atau keuntungan. Kemudian, konsumen melakukan pembayaran kepada pihak bank syari'ah secara berkala dengan waktu yang telah tertera di dalam akad.

Kegiatan pembiayaan konsumen dalam syari'at Islam dapat dipandang sebagai perbuatan murabahah (pengembangan dari murabahah). Rasulullah saw bersabda:

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبِرُّ كَأَنَّ الْبَيْعَ إِلَى أَجَلٍ، وَالْمُقَارَضَةَ، وَخَلَطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ (رواه ابن ماجه عن صهيب)

Artinya: “*Sesungguhnya Nabi saw. telah bersabda: tiga hal yang di dalamnya ada keberkahan, yaitu jual beli dengan tempo, akad nudharib, dan mencampur gandum putih dengan tepung merah untuk (makanan) di rumah dan tidak untuk dijual.*” (H.R. Ibnu Majah).

Berdasarkan hadits di atas, kita dapat melihat bahwa Allah dan Rasulullah SAW membolehkan jual beli yang bertempo. Jual beli dengan tempo yaitu jual beli yang pembayarannya secara angsuran atau kredit. Dan hal tersebut merupakan suatu yang berkah berdasarkan hadits yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah tersebut.

2.6 Pengertian Suku Bunga

Menurut Puspoproto (2004), Penetapan tingkat suku bunga dilakukan oleh Bank Indonesia sesuai dengan UU Nomor 23 tahun 1999 tentang Bank Indonesia. Suku bunga dengan tenor 1 bulan yang diumumkan oleh Bank Indonesia secara periodik untuk jangka waktu tertentu yang berfungsi sebagai sinyal atau stance kebijakan moneter.

Menurut Karl dan Fair (2001), suku bunga adalah pembayaran bunga tahunan dari suatu pinjaman, dalam bentuk persentase dari pinjaman yang diperoleh dari jumlah bunga yang diterima tiap tahun dibagi dengan jumlah pinjaman.

Menurut Lipsey, Ragan, dan Counrant (1997), suku bunga dapat dibedakan menjadi dua, yaitu suku bunga nominal dan suku bunga riil. Dimana suku bunga nominal adalah rasio antara jumlah uang yang dibayarkan kembali dengan jumlah uang yang dipinjam. Sedangkan suku bunga riil lebih menekankan pada rasio daya beli uang yang dibayarkan kembali terhadap daya beli uang yang dipinjamkan.

2.7 Jenis-jenis Pembebanan Bunga

Ada beberapa jenis pembebanan bunga menurut Setiawan (2015) , yaitu;

a. Sistem Suku Bunga *flat*

suku bunga *flat* adalah sistem perhitungan bunga yang besarnya mengacu pada pokok hutang awal. Biasanya diterapkan untuk kredit barang konsumsi seperti *handphone*, *home appliances*, mobil atau Kredit Tanpa Anggunan (KTA). Dengan menggunakan sistem bunga *flat* ini maka porsi bunga dan pokok dalam angsuran bulanan akan tetap sama. Pada perhitungan suku bunga *flat*, nasabah membayar angsuran pokok dan angsuran bunga tetap sampai akhir masa perjanjian.

b. Sistem Suku Bunga *efektif*

Suku bunga *efektif* adalah kebalikan dari suku bunga *flat*, yaitu porsi bunga dihitung berdasarkan pokok hutang tersisa. Sehingga porsi bunga dan pokok dalam angsuran setiap bulan akan berbeda, meski besaran angsuran per bulannya tetap sama. Sistem bunga efektif ini biasanya diterapkan untuk pinjaman jangka panjang seperti KPR atau kredit investasi.

Dalam sistem bunga efektif ini, porsi bunga di masa-masa awal kredit akan sangat besar diawal angsuran perbulannya, sehingga pokok hutang akan sanagt sedikit berkurang. Jika kita hendak melakukan pelunasan awal maka jumlah pokok hutang akan masih sangat besar meski kita merasa telah membayar angsuran yang jika di total jumlahnya cukup besar.

Jika dibandingkan kedua sistem bunga itu, maka masing-masing memiliki kelemahan dan kelebihan. Kelebihan sistem bunga *flat* adalah jika kita hendak melakukan pelunasan awal, maka porsi pokok hutang yang berkurang cukup sebanding dengan jumlah uang yang telah kita angsur. Namun kelemahannya, bunga itu cukup besar karena dihitung dari pokok hutang awal. Sistem bunga efektif akan lebih berguna untuk pinjaman jangka panjang yang tidak buru-buru dilunasi di tengah jalan, karena jika kita bandingkan nominal bunga yang akan dibayarkan jauh lebih kecil dari sistem bunga *flat*.

Berdasarkan pada hitungan, nomini yang dihasilkan perhitungan suku bunga *flat* kira-kira hampir dua kali lipat dibandingkan dengan suku bunga efektif, misalnya kredit dengan bunga 12% *flat* itu kira-kira sama dengan kredit 17,92% suku bunga efektif.

c. Sistem Suku Bunga *floating*

Suku bunga *floating* atau fluktuasi adalah suku bunga yang mengikuti keadaan pasar. Keadaan pasar memang naik turun setiap saat. Biasanya bank mengevaluasi besarnya suku bunga setiap satu tahun sekali.

Sehingga apabila nasabah mengambil sistem fluktuatif, maka setiap tahun pembayaran cicilannya dapat berubah-ubah, bisa lebih kecil atau bisa lebih besar dari pada tahun pertama membayar.

2.8 Penelitian Terdahulu

Table II.1

Penelitian Terdahulu

NO	NAMA & TAHUN	JUDUL	VARIABEL	HASIL
1	Dewi Rakmawati, 2008	Analisis Perbedaan Sistem Pemberian Kredit (Pembiayaan) Bank Konvensional dan Bank Syariah (Studi Kasus Pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Yogyakarta Dan Bank Rakyat Indonesia Syariah Ahmad Dahlan Yogyakarta)	Pembiayaan KPR (Variabel X), Bank Konvensional dan Syariah (Variabel Y)	Berdasarkan analisis data pemberian kredit (pembiayaan) pada bank BRI konvensional dan BRI syariah terdapat beberapa perbedaan proses pemberian kredit di bidang pencariran dana, pelunasan kredit, dan dalam bagi hasil atau bunga.
2	Zahrul, 2011	Analisis Perbandingan Kredit Pemilikan Rumah Perbankan Konvensional Dengan Perbankan Syariah	Perbandingan kredit KPR (Variabel X), Bank Konvensional dan KPRS bank syariah (Variabel Y).	Dari hasil penelitian yang dilakukan dapat disimpulkan dalam mengajukan KPR sebaiknya masyarakat mulai mempertimbangkan

NO	NAMA & TAHUN	JUDUL	VARIABEL	HASIL
				<p>produk-produk yang ada di BTN syariah, karena bank syariah memiliki beberapa keunggulan seperti, waktu pengurusan lebih cepat, besarnya angsuran tetap, dan tidak dipengaruhi oleh suku bunga.</p>
3	Tika Kardina, 2011	<p>Analisis Perbandingan Sistem Pemberian Kredit Pada Bank (Pt. Bank Cimb Niaga) Dan Sistem Pembiayaan Murabahah Pada Bank Syariah (Pt. Bank Cimb Niaga Syariah) Di Medan,</p>	<p>Pembiayaan KPR (Variabel X), Bank konvensional dan bank syariah (Variabel Y).</p>	<p>Hasil Penelitian menunjukkan bahwa adanya perbedaan sistem yang digunakan oleh kedua perbankan (bank dan bank syariah), perbedaan yang paling mendasar adalah sistem bunga yang dipakai oleh bank didalam pengalokasian dananya. Pemakaian sistem suku bunga yang ditetapkan oleh Bank CIMB Niaga adalah <i>flat</i> untuk 1 (satu) tahun, setelah itu diberlakukan bunga pasar yang</p>

NO	NAMA & TAHUN	JUDUL	VARIABEL	HASIL
				berlaku (<i>floating</i>). Sedangkan pada bank syariah khususnya Bank CIMB Niaga Syariah sistem yang digunakan adalah Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) adalah bank dan nasabah berkongsi atas sebuah rumah.
4	Nabila Fatmawati,	Analisis Sistem Pembiayaan KPR Bank Konvensional dan Bank Syariah.	Pembiayaan KPR (Variabel X), Bank konvensional dan bank syariah (Variabel Y).	Berdasarkan penelitian terdapat persamaan dan perbedaan dalam sistem pembiayaan antara bank konvensional dan bank syariah.

2.9 Kerangka Pemikiran

Calon debitur yang ingin mengajukan permohonan KPR ke bank harus mengevaluasi terlebih dahulu untung ruginya mengajukan KPR kepada suatu bank dibandingkan dengan bank lain. Debitur akan berusaha untuk memperoleh KPR dari bank yang menawarkan tingkat suku bunga yang rendah dan pelayanan yang memuaskan. Tingkat suku bunga dapat diartikan sebagai harga yang harus dibayar kepada nasabah yang memiliki simpanan dan juga harga yang dibayar oleh nasabah yang memperoleh pinjaman kepada bank. Di Indonesia saat ini,

terdapat 2 (dua) jenis KPR yaitu KPR bank konvensional dan KPR bank syariah. Bank konvensional mengambil untung dari KPR melalui bunga pinjaman dan juga pembiayaan lainnya. Sementara itu bank syariah menganggap bunga adalah riba. terdapat 6 variabel yang dianggap peneliti penting untuk membandingkan pembiayaan KPR bank konvensional dan KPR bank syariah yaitu:

Gambar II.1

Kerangka Pikir

