

## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. Konsep Suku Bunga

Pengertian tingkat bunga menurut **Kasmir (2003 : 96)** dalam bukunya *Dasar-dasar Perbankan* bahwa:

Tingkat bunga adalah pembebanan karena adanya penggunaan uang yang dinyatakan dalam bentuk prosentase dari jumlah yang dipinjamkan dan dihitung dengan dasar tahunan.

Tingkat bunga disebut juga sebagai harga dari uang (*price of money*) karena dipengaruhi oleh penawaran (*supply*) dan permintaan (*demand*) dari uang yang memiliki arti bahwa harga yang harus dibayar dari nasabah kepada bank atau nasabah yang memperoleh pinjaman dari bank.

Menurut **Iwardono SP (1999 : 246)** dalam bukunya *Uang dan Bank*, ada tiga teori mengenai tingkat bunga:

1. *Productivity of Money Theory*

Menurut teori ini para peminjam atau pemakai uang bersedia membayar sejumlah tingkat bunga kepada pemilik uang oleh karena uang yang dipinjamnya, orang tersebut dapat memproduksi atau menciptakan pendapatan.

## 2. *Time Preference Theory*

Para peminjam bersedia membayar tingkat suku bunga kepada pemilik uang, oleh karena menyadari bahwa nilai sebenarnya (*real value*) lebih murah daripada nilai sekarang.

## 3. *Liquidity Preference Theory*

Para peminjam bersedia membayar tingkat bunga kepada pemilik uang, oleh karena menyadari bahwa mereka harus membayar sesuatu kepada pemilik uang yang telah bersedia membuang kemungkinannya untuk memegang uang kas (*likuiditas*).

Menurut Paradox Gibson (1997 : 54) merupakan bukti empiris adanya kecenderungan harga dan suku bunga bergerak bersama. "Jika harga meningkat, suku bunga cenderung meningkat sebaliknya jika harga turun maka suku bunga cenderung turun".

Menurut Arthur J. Keown, dkk (2001 : 158) dalam bukunya

Dasar-dasar Manajemen Keuangan :

Bunga Majemuk adalah : bunga yang terjadi ketika bunga dibayar terhadap investasi selama periode pertama ditambahkan ke pokoknya kemudian, selama periode kedua, bunga ditambahkan pada jumlah yang baru.

Menurut William F. Sharpe, dkk (1997 : 55) dalam bukunya Investasi, "Bunga Majemuk adalah pembayaran atas bunga". Pada akhir setiap periode bunga majemuk, bunga dihitung dan

ditambahkan ke pokok. Jumlah ini menjadi pokok dimana bunga dihitung pada akhir periode berikutnya. Proses terus berlanjut sampai akhir periode bunga majemuk dicapai.

## B. Jenis-jenis Suku Bunga

Menurut Iswardono Sp (1997 : 249) dalam bukunya Uang dan Bank, jenis-jenis tingkat bunga secara ekonomi makro terdiri dari:

1. *Nominal Interest Rate* adalah suku bunga nominal atau sering disebut suku bunga yang merupakan besaran ekonomi yang tertera pada kesepakatan yang dibuat, misalnya : 5%, 10%, 15%, dan sebagainya.
2. *General Interest Rate* adalah tingkat bunga secara umum yang berlaku, misalnya : KPR BTN bersubsidi dari pemerintah suku bunganya ditetapkan 10% per tahun. KPR BTN komersial 18,5% per tahun untuk jangka waktu diatas 10 tahun, 18% (5-10 tahun) dan 17,5% (maksimal 5 tahun).
3. *Prime Rate* adalah tingkat suku bunga dasar yang ditetapkan untuk dijadikan pedoman oleh bank-bank pemerintah.
4. *Non Prime Rate* adalah tingkat bunga yang diberikan kepada nasabah biasa.

Pembebanan besarnya suku bunga kredit dibedakan kepada jenis kreditnya. Pembebanan disini maksudnya adalah metode

perhitungan yang digunakan sangat mempengaruhi jumlah bunga yang akan dibayar. Jumlah bunga yang akan dibayar akan mempengaruhi jumlah angsuran perbulannya, dimana jumlah angsuran terdiri dari hutang atau pinjaman pokok dan bunga.

Metode pembebanan bunga yang biasa dipakai adalah sebagai berikut:

1. *Metode Flat Rate* atau disebut juga sistem anuitas adalah pembebanan bunga setiap bulan tetap dari jumlah pinjamannya, pokok pinjaman setiap bulan yang dibayar sama, sehingga angsuran setiap bulan juga sama sampai kredit tersebut lunas.

Jenis ini diberikan kepada yang bersifat konsumtif seperti pembelian rumah tinggal, pembelian mobil pribadi atau kredit konsumtif lainnya.

**Majalah Properti Indonesia (1995 : 29)** Sistem penghitungan angsuran dengan anuitas, tingkat bunganya ditinjau setiap tahun. Jumlah angsuran yang harus dibayar debitur tetap, meskipun suku bunga bank naik turun. Sehingga, ketika suku bunga KPR mulai naik, tidak otomatis jumlah total angsuran juga ikut naik, begitu juga sebaliknya jika bunga bank turun. Seperti diakui pejabat sebuah bank yang menggunakan sistem anuitas ini, bunga yang harus dibayar debitur memang relatif lebih besar. Bank yang menggunakan sistem ini antara lain Bank Tabungan

Negara (BTN). *Majalah Properti Indonesia* (2000 : 56) Contoh perhitungan sistem anuitas, misalnya pokok pinjaman = Rp28.000.000, untuk jangka waktu = 5 tahun dengan perhitungan suku bunga flat 10%, maka pokok angsuran yang harus dibayar adalah sebesar  $Rp28.000.000/60$  bulan = Rp466.666 Bunga =  $10\%/60$  bulan =  $0,16\% \times Rp28.000.000 = Rp44.800$ , maka jumlah angsuran/bulan yang harus dibayar sebesar pokok+bunga yaitu  $Rp466.666+44.800= Rp511.466$

2. *Metode Sliding Rate* atau disebut juga sistem efektif adalah pembebanan bunga setiap bulan dihitung dari sisa pinjaman, sehingga jumlah bunga yang dibayar nasabah setiap bulan menurun seiring dengan turunnya pokok pinjaman, akan tetapi pembayaran pokok pinjaman setiap bulan sama. Jenis ini biasanya diberikan kepada sektor produktif dengan maksud agar nasabah tidak terbebani terhadap pinjamannya.

*Majalah Properti Indonesia* (1995 : 29). Dalam sistem ini, perhitungan bunga didasarkan pada saldo pokok yang dihitung setiap bulan dan akan ditinjau setiap enam bulan sekali. Banyak bank-bank pemberi KPR menggunakan sistem efektif, soalnya dari sisi konsumen sistem ini dipandang lebih menguntungkan. Dimana berdasarkan perhitungan efektif, cicilan bunga menjadi

turun setiap bulan. Namun untuk memudahkan perhitungan, maka angsuran tiap bulannya dibuat tetap dan akan ditinjau setiap enam bulan. Artinya, utang pokok debitur akan semakin sedikit. Keuntungan lainnya, jika nasabah punya uang tunai yang cukup dan ingin melunasi sekaligus KPR nya ia hanya membayar sisa utang pokoknya, tanpa disertai cicilan bunga lagi pada saat itu. Kejelekan dalam sistem efektif ini, selalu menyesuaikan dengan situasi suku bunga pasar. Jika suku bunga KPR naik, maka total cicilan yang dibayar juga naik, begitu juga sebaliknya. Sistem ini lebih mengarah pada model KPR berjenjang (*granduated payment mortgage*), majalah **Properti Indonesia (2000 : 56)** Contoh perhitungan efektif digunakan perhitungan :

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

**Keterangan :** Angsuran            = angsuran per bulan  
   Pokok Rate            = pokok awal pinjaman  
   Rate                    = suku bunga pinjaman per  
   bulan dalam persen  
   n                         = jumlah bulan cicilan

pokok pinjaman Rp28.000.000, rate bunga 0,16% (10%/60bln)  
dan n=60 maka jumlah angsuran perbulannya adalah :

$$\text{Angsuran} = \frac{28.000.000 \times 0,16\%}{1 - \frac{1}{(1 + 0,16\%)^{60}}}$$

$$\text{Angsuran} = \frac{44.800}{1 - \frac{1}{(1,0016)^{60}}}$$

$$\text{Angsuran} = \frac{44.800}{1 - (0,998)^{60}}$$

$$\text{Angsuran} = \frac{44.800}{1 - 0,887}$$

$$\text{Angsuran} = \frac{44.800}{0,113}$$

$$\text{Angsuran} = \text{Rp}394.460$$

3. *Metode Floating Rate* adalah pembebanan yang ditetapkan berdasarkan besar kecilnya bunga kredit dikaitkan dengan bunga yang berlaku di pasar uang sehingga bunga yang dibayar setiap bulan sangat tergantung dari bunga pasar pada bulan tersebut. Jika bunga yang dibayarkan dapat lebih tinggi atau lebih rendah atau sama dari bulan yang bersangkutan yang akhirnya hal ini juga berpengaruh terhadap angsuran setiap bulan, bisa tetap, naik atau turun.

### C. Pertimbangan-pertimbangan pemberian Kredit (5 C)

Menurut J. Fred Weston dan Thomas C. Copeland (1997 : 284) dalam bukunya Manajemen Keuangan menyatakan bahwa: dalam menilai resiko kredit, seorang manajer kredit dapat melakukan penilaian lima-C dari calon pelanggannya, yang terdiri dari kepribadian (*character*), kemampuan (*capacity*), modal (*capital*), jaminan (*collateral*) dan kondisi (*condition*). Adapun penjelasannya sebagai berikut :

1. Penilaian kepribadian (*character*) mencoba untuk memperkirakan kemungkinan bahwa pelanggannya mau memenuhi kewajibannya. Faktor ini sangat penting karena setiap transaksi kredit merupakan suatu janji untuk membayar.
2. Kemampuan (*capacity*) merupakan suatu penilaian subyektif tentang kemampuan pelanggan untuk membayar. Kemampuan ini diukur dengan catatan prestasi bisnis pelanggan di masa lampau, yang didukung dengan pengamatan di lapangan dan metode kegiatan usahannya.
3. Modal (*capital*) diukur dengan posisi keuangan perusahaan secara umum yang disimpulkan dari rasio keuangan, dengan penekanan khusus pada nilai modal perusahaan yang berwujud.

4. Jaminan (*collateral*) diberikan oleh pelanggan dalam bentuk aktiva sebagai jaminan keamanan atas kredit yang diberikan.
5. Kondisi (*condition*) berhubungan dengan dampak kecenderungan ekonomi secara umum terhadap perusahaan atau perkembangan khusus di sektor ekonomi tertentu yang mungkin berpengaruh terhadap kemampuan pelanggan untuk memenuhi kewajibannya.

Penilaian kredit lima-C merupakan faktor-faktor yang harus dipertimbangkan dalam menilai resiko kredit. Informasi tentang faktor tersebut dapat diperoleh dari berbagai sumber, termasuk pengalaman menjalin hubungan dengan pelanggan di masa lampau. Untuk pelanggan baru dapat dimintakan laporan keuangan tiga tahun terakhir yang telah diperiksa akuntan.

Selain metode penilaian kredit 5C ada juga penilaian yang dilakukan dengan cara kredit scoring yaitu kredit yang menyangkut ukuran numerik untuk meramalkan probabilitas bahwa pelanggan membayar tepat pada waktunya. Misalnya dalam menilai kredit konsumen, penilaian termasuk pendapatan tahunan, kepemilikan rumah, status menikah atau bujangan, lama bekerja pada pekerjaan sekarang, dan umur. Semakin tinggi pendapatan tahunan maka penilaian akan semakin baik. Sedangkan penilaian yang dilakukan untuk perusahaan didasarkan pada kinerja keuangan perusahaan tersebut.

#### D. Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Tingkat Suku Bunga

Faktor utama yang mempengaruhi besar kecilnya penetapan suku bunga secara garis besar dapat dijelaskan sebagai berikut:

##### 1. Kebutuhan dana

Apabila bank kekurangan dana, sementara permohonan pinjaman meningkat maka yang dilakukan oleh bank agar dana tersebut cepat terpenuhi adalah dengan meningkatkan suku bunga simpanan. Peningkatan suku bunga simpanan otomatis akan meningkatkan suku bunga pinjaman. Namun apabila dana yang ada pada simpanan banyak, sementara permohonan pinjaman sedikit, maka bunga simpanan akan turun.

##### 2. Persaingan

Dalam memperebutkan dana simpanan maka disamping faktor promosi, yang paling utama pihak perbankan harus mempertahankan pesaing artinya jika membutuhkan dana cepat sebaiknya suku bunga bank berada diatas pesaing. Namun sebaliknya untuk bunga pinjaman berada dibawah bunga pesaing.

##### 3. Kebijakan pemerintah

Artinya, bunga simpanan maupun bunga pinjaman tidak boleh melebihi yang telah ditetapkan pemerintah.

#### 4. Target laba

Jika laba yang diinginkan besar maka bunga pinjaman ikut besar atau sebaliknya jika laba yang dihasilkan menurun maka bunga pinjaman akan turun.

#### 5. Jangka waktu

Semakin panjang waktu pinjaman, semakin tinggi bunganya, hal ini disebabkan besarnya kemungkinan resiko dimasa mendatang.

#### 6. Kualitas jaminan

Semakin likuid (mudah dicairkan) jaminan yang diberikan, maka semakin rendah bunga kredit yang dibebankan.

#### 7. Reputasi perusahaan

Bonafiditas suatu perusahaan yang akan memperoleh kredit sangat menentukan tingkat suku bunga yang dibebankan nantinya. Hal ini disebabkan adanya anggapan bahwa perusahaan bonafid kemungkinan resiko kredit macet dimasa mendatang relatif kecil.

#### 8. Produk yang kompetitif

Maksudnya adalah produk yang dibiayai laku dipasaran. Dengan begitu bunga yang diberikan relatif rendah jika dibandingkan dengan produk yang kurang kompetitif.

#### 9. Hubungan baik

Bank menggolongkan nasabahnya antara nasabah utama (primer) dan nasabah biasa didasarkan pada keaktifan serta loyalitas nasabah yang bersangkutan terhadap bank.

#### 10. Jaminan pihak ketiga

Pihak ketiga yang memberikan jaminan kepada penerima kredit biasanya dilihat kebonafidannya, baik kemampuan membayar, nama baik maupun loyalitas yang bersangkutan terhadap bank.

Sedangkan faktor yang mempengaruhi tingkat bunga bagi pihak developer dijelaskan sebagai berikut:

1. Kenaikan suku bunga bank otomatis akan menaikkan suku bunga kredit konstruksi dan KPR (Kredit Pemilikan Rumah), ditambah lagi dengan adanya kebijakan perbankan yang memperketat penyaluran kredit properti. Kenaikan bunga bank merupakan musuh utama bisnis properti yang sangat terpengaruh oleh fluktuasi suku bunga. Bagi developer, seretnya kucuran kredit akan menghambat progres proyek mereka, terutama bagi para developer yang selama ini tergantung pada sumber pembiayaan bank.
2. Kenaikan bunga konstruksi, akan membuat biaya pembangunan setiap unit rumah melonjak. Secara teoritis, ini akan membuat harga rumah naik. Padahal sebagian besar konsumen selama ini

membeli rumah dengan menggunakan dana KPR yang suku bunganya juga ikut naik. Dengan demikian, beban kenaikan yang ditanggung konsumen menjadi double. Pertama, karena developer menaikkan harga. Kedua, karena besar cicilannya bertambah akibat bunga KPR yang juga naik.

Ada tiga faktor mengapa perbankan menurunkan fasilitas kreditnya ke sektor properti yaitu :

1. Adanya kekhawatiran otoritas moneter terhadap perkembangan kredit perbankan ke sektor properti. Sektor ini dipandang punya andil cukup besar dalam mendorong naiknya tingkat inflasi.
2. Ketersediaan dana dari perbankan sendiri yang sangat dipengaruhi oleh sumber dana dari luar negeri.
3. Bank sangat selektif dalam memberikan kreditnya karena dinilai memiliki resiko pengembalian kredit (*credit risk*) yang cukup besar. Sikap kehati-hatian bank terlihat dari bagaimana bank tersebut memandang *performance* keuangan developer yang dinilai dari *debt to equity ratio* (DER) perusahaan yang bersangkutan.

Adapun faktor lain yang dapat mempengaruhi tingkat suku bunga adalah suhu politik dan daya saing suku bunga kita terhadap valas (valuta asing).