

BAB. II.

LANDASAN TEORI

A. PENGERTIAN DAN PERANAN BANK

1. Pengertian , Jenis dan Usaha Bank

Secara umum bank merupakan suatu badan yang bertugas menghimpun dana dari pihak ketiga dan berfungsi sebagai perantara dalam menyalurkan penawaran dan permintaan kredit pada waktu yang ditentukan.

Ditinjau dari segi usahanya bank didefinisikan sebagai :

Suatu badan usaha yang kegiatan utamanya menerima simpanan dari masyarakat dan atau dari pihak lainnya, kemudian mengalokasikannya kembali untuk memperoleh keuntungan serta menyediakan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran (1).

Berdasarkan Undang-undang Perbankan No. 7 tahun 1992, yang dimaksud dengan bank adalah :

1) Dahlan Siawat, Manajemen Bank Umum, Intermedia, Jakarta, 1993, hal 3.

Badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak (2).

Sebagai lembaga perantara keuangan, perbankan mempunyai beberapa fungsi pokok sebagai berikut :

- a. Menyediakan mekanisme dan alat pembayaran yang lebih efisien dalam kegiatan ekonomi,
- b. Menciptakan uang melalui penyaluran kredit dan investasi,
- c. Menghimpun dana dan menyalurkannya kepada masyarakat,
- d. Menyediakan jasa-jasa pengelolaan dana dan trust atau perwalian amanat kepada individu dan perusahaan-perusahaan,
- e. Menyediakan fasilitas untuk perdagangan internasional,
- f. Memberikan pelayanan penyimpanan untuk barang-barang berharga,
- g. Menawarkan jasa-jasa keuangan lain misalnya kartu

2) Undang-Undang No. 7 Tahun 1992, Pokok-pokok Perbankan, Bank Indonesia, Jakarta, 1992, hal 3.

kredit, cek perjalanan, ATM, transfer dana dan sebagainya.

Tujuan utama bank adalah menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.

Bank merupakan lembaga keuangan yang menjadi tempat bagi perusahaan, badan-badan pemerintah dan swasta, maupun perorangan menyimpan dana-dananya. Melalui kegiatan perkreditan dan berbagai jasa yang diberikan, bank melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan mekanisme sistem pembayaran bagi semua sektor perekonomian.

Dengan memberikan kredit kepada beberapa sektor perekonomian, bank melancarkan arus barang-barang dan jasa-jasa dari produsen kepada konsumen. Bank merupakan pemasok (*supplier*) dari sebagian besar uang yang beredar yang digunakan sebagai alat tukar atau alat pembayaran, sehingga mekanisme kebijaksanaan moneter dapat berjalan. Hal-hal terse-

but menunjukkan bahwa bank merupakan suatu lembaga keuangan yang sangat penting dalam menjalankan kegiatan perekonomian dan perdagangan.

2. Jenis Bank

Sesuai dengan Undang-undang Perbankan No. 7 Tahun 1992 bab III pasal 5, menurut jenisnya bank terdiri dari bank umum dan bank perkreditan rakyat. Akan tetapi ditinjau dari fungsinya bank terbagi atas :

- a. Bank sentral yaitu Bank Indonesia
- b. Bank umum yaitu Bank Negara Indonesia 1946, Bank Bumi Daya, Bank Rakyat Indonesia, Bank Expor Impor Indonesia, dan Bank Dagang Negara
- c. Bank tabungan yaitu Bank Tabungan Negara
- d. Bank pembangunan yaitu Bank Pembangunan Indonesia dan Bank Pembangunan Daerah
- e. Bank desa

3. Usaha Bank

Tugas pokok perbankan adalah menghimpun segala dana dari masyarakat, guna diarahkan ke bidang-bidang yang mempertinggi taraf hidup rakyat. Sehu-

bungan dengan hal tersebut maka usaha-usaha bank adalah :

- a. Memindahkan uang, baik melalui pemberitahuan telegram maupun dengan surat ataupun dengan jalan memberikan wesel tunjuk diantara sesama kantornya,
- b. Menerima dan membayarkan kembali uang dalam rekening koran, menjalankan perintah untuk memindahkan uang, menerima pembayaran dari tagihan atas surat berharga dan melakukan perhitungan dengan/atau antar pihak ketiga,
- c. Mendiskonto surat wesel, kertas perbendaharaan atas beban negara, dan jenis-jenis surat berharga lainnya.
- d. Memberi kredit, terutama dengan tanggungan efek, hasil bumi, barang, dan juga dengan tanggungan dokumen pengangkutan dan dokumen penyimpanan yang mewakili barang tersebut serta memberi kredit jangka menengah dan jangka panjang untuk tujuan bidang produksi, sesuai dengan syarat yang ditetapkan oleh Bank Indonesia,

- e. Memberikan jaminan bank (*bank guarantee*) dengan tanggungan yang cukup,
- f. Menjalankan usaha lain yang lazim dilakukan oleh bank umum.

B. PENGERTIAN KREDIT DAN PENETAPAN TINGKAT SUKU BUNGA

(LENDING RATE)

1. Pengertian dan Jenis Kredit

Kata kredit sudah tidak asing lagi bagi kita terutama dikalangan perbankan. Istilah ini berasal dari Bahasa Yunani (*credere*) yang berarti *kepercayaan*. Seseorang atau suatu badan yang memberikan kredit percaya bahwa penerima kredit akan sanggup mengembalikan kredit tersebut pada waktu yang telah ditentukan.

Dalam arti ekonomi, kredit adalah :

penundaan pembayaran dari prestasi yang diberikan sekarang, baik dalam bentuk barang, uang maupun jasa-jasa (3).

=====

3) Drs. Thomas Suyatno (dkk), Dasar-dasar Perkreditan, PT. Graededia, Jakarta, 1993, hal 12.
PT. Graededia, Jakarta, 1993, hal 13.

Disini terlihat bahwa faktor waktu merupakan faktor utama yang memisahkan prestasi dengan kontra-prestasi yang akan diterima. Raymond P. Kent dalam bukunya "*Money and Banking*" menyatakan bahwa :

kredit adalah hak untuk menerima pembayaran atau kewajiban untuk melakukan pembayaran pada waktu diminta, atau pada waktu yang akan datang, karena penyerahan barang-barang sekarang (4).

Undang-undang No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan menegaskan bahwa kredit adalah :

penyediaan uang atau tagihan-tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan pinjam meminjam antar bank dengan pihak lain dalam hal mana pinjam meminjam berkewajiban melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga yang telah ditetapkan(5).

Secara umum tujuan pemberian kredit oleh perbankan sebagai berikut :

- a. Turut menyukseskan program pemerintah di bidang ekonomi dan pembangunan,

4) P. Kent, *Money and Banking*, disadur dari buku "*Dasar-dasar Perkreditan*, Drs. Thomas Suyatno (dkk), PT. Gramedia, Jakarta, 1993, hal 13.

5) Undang-Undang No. 7 Tahun 1992, *Pokok-pokok Perbankan*, Bank Indonesia, Jakarta, hal 5.

- b. Meningkatkan aktivitas perusahaan agar dapat menjalankan fungsinya guna menjamin terpenuhinya kebutuhan masyarakat,
- c. Memperoleh laba demi terjaminnya kelangsungan hidup perusahaan dan dapat memperluas usahanya.

Dari tujuan tersebut, tersimpul adanya kepentingan yang seimbang antara :

- a. Kepentingan pemerintah
- b. Kepentingan masyarakat (rakyat)
- c. Kepentingan pemilik modal (pengusaha)

Pemberian kredit ditinjau dari sisi bank bertujuan memperoleh keamanan (*safety*) posisi likuiditasnya dan keuntungan (*profitabilitas*) guna membiayai seluruh kegiatannya, memenuhi kewajiban-kewajiban baik jangka pendek maupun jangka panjang serta untuk memperluas daerah usahanya (*ekspansi*).

Dalam kehidupan perekonomian yang modern, bank memegang peranan yang sangat penting. Hal ini disebabkan usaha pokok bank memberikan kredit yang mempunyai pengaruh besar dalam segala bidang kehidupan, khususnya di bidang ekonomi. Dengan demikian

fungsi kredit perbankan mencakup :

- a. Meningkatkan daya guna (*utility*) uang,
- b. Meningkatkan *utility* barang,
- c. Meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang,
- d. Sebagai salah satu alat stabilisasi ekonomi,
- e. Menimbulkan kegairahan masyarakat berusaha,
- f. Jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional,
- g. Meningkatkan hubungan internasional.

2. Jenis-jenis Kredit

Dalam perkembangan perkreditan hingga dewasa ini dikenal berbagai jenis kredit yang umumnya diberikan perbankan kepada masyarakat. Adapun jenis-jenis kredit dapat dikelompokkan sebagai berikut :

- a. Menurut jangka waktunya, kredit terdiri atas :
 - 1) Kredit jangka pendek (*short term loan*) yaitu kredit yang berjangka waktu maksimal satu tahun,
 - 2) Kredit jangka menengah (*medium term loan*) yaitu kredit yang berjangka waktu satu sampai dengan tiga tahun,
 - 3) Kredit jangka panjang (*long term loan*) yaitu

kredit yang berjangka waktu lebih dari tiga tahun.

b. Menurut tujuan penggunaannya, kredit terbagi atas dua golongan yaitu :

- 1) Kredit modal kerja yaitu kredit untuk menolong modal kerja suatu perusahaan dalam usaha meningkatkan atau mempertahankan kelangsungan hidupnya,
- 2) Kredit investasi yaitu kredit untuk menambah modal perusahaan untuk keperluan pembangunan, rehabilitasi, modernisasi, perluasan dan relokasi pabrik.

3. Pengertian Suku Bunga Kredit

Umumnya untuk setiap kegiatan pinjam meminjam selalu terkandung adanya unsur pemungutan bunga. Bunga atas kredit merupakan suatu kontraprestasi atas penyerahan dana dari pemilik kepada peminjam. Dengan demikian yang dimaksud suku bunga kredit adalah :

Suatu jumlah ganti kerugian atau balas jasa atas penggunaan uang oleh nasabah. (6)

6) Drs. Muchdarsyah Sinungan, Manajemen Dana Bank, Bumi Aksara, Jakarta, 1993, hal 226.

Bambang Riyanto dalam bukunya "*Dasar-dasar Pembelanjaan Perusahaan*" menyatakan bahwa yang dimaksud bunga adalah :

Sejumlah uang yang dibayarkan sebagai kompensasi terhadap apa yang dapat diperoleh dengan penggunaan uang tersebut(7).

4. Penetapan Tingkat Suku Bunga Kredit

a. Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Tingkat Suku Bunga Kredit

Dalam perencanaan kredit, penetapan suku bunga kredit merupakan faktor yang perlu dipikirkan secara baik sebab dalam pasar yang bersaing harga (suku bunga kredit) juga akan berpengaruh terhadap proses pemasaran kredit kepada masyarakat.

Banyak faktor yang harus diperhatikan dalam menetapkan atau menentukan tingkat suku bunga kredit. Dari segi ekonomi, faktor-faktor yang perlu dipertimbangkan dalam penetapan tingkat suku bunga kredit adalah :

=====

7) Bambang Riyanto, *Dasar-dasar Pembelanjaan Perusahaan*, Yayasan Badan Penerbit Gadjah Mada, Yogyakarta, 1990, hal 95.

- 1) Keadaan ekonomi dan keuangan,
- 2) Biaya dana bank dalam pengertian sebagai cost of fund, cost of money, cost of loanable fund ataupun cost of borrowing fund,
- 3) Hubungan rekening nasabah (*account relationship*),
- 4) Bank pesaing, dimana untuk merebut nasabah sebanyak mungkin sesuai target maka tingkat suku bunga kredit akan merupakan faktor yang menentukan pula,
- 5) Degree of risk,
- 6) Kemampuan dalam perdagangan dan persaingan.

Besarnya tingkat suku bunga kredit yang akan ditetapkan tergantung pada kekuatan keuangan bank dan biaya yang dikeluarkan untuk dana yang dihimpun.

b. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Perbedaan Tingkat Suku Bunga kredit

Penetapan tingkat suku bunga untuk setiap jenis kredit berbeda-beda. Hal ini disebabkan oleh beberapa faktor yang berbeda pula yaitu

kecukupan jaminan, sangat pekanya perusahaan terhadap persaingan, potensi pemasaran, kecukupan aspek finansial serta bentuk-bentuk sumber dana yang diperoleh untuk membiayai kredit.

Faktor-faktor lain yang membedakan penetapan tingkat suku bunga kredit adalah :

1) Jangka Waktu Kredit

Jangka waktu kredit merupakan cerminan dari risiko kredit yang mungkin muncul. Makin panjang jangka waktu kredit, makin tinggi risiko yang mungkin muncul, maka makin tinggi pula suku bunga yang dibebankan oleh bank.

2) Kualitas Jaminan Kredit

Jaminan kredit merupakan salah satu faktor yang sangat penting dalam memberikan pertimbangan mengenai penetapan suku bunga yang akan dibebankan kepada nasabah. Bila jaminan kredit yang diberikan berkualitas tinggi dalam arti mudah dicairkan, nilainya tidak mengalami penurunan dan mudah diperjualbelikan berarti risiko kredit rendah, sehingga

bank akan membebankan bunga kredit yang rendah pula.

3) Reputasi Perusahaan

Kualitas dan reputasi suatu perusahaan tercermin dari *credit ratingnya*. Bank akan membebankan bunga yang rendah bila *credit rating* perusahaan baik, namun sebaliknya *credit rating* perusahaan yang kurang baik mempunyai risiko yang tinggi, dengan demikian bunga yang akan dibebankan bank juga lebih tinggi.

4) Produk yang Kompetitif

Perusahaan yang mempunyai produk yang mudah diproduksi oleh perusahaan lain menunjukkan bahwa perusahaan tersebut kurang kompetitif. Keadaan kompetisi yang sangat tinggi membawa risiko yang tinggi pula bagi perusahaan, yang juga berarti beresiko tinggi terhadap kredit yang diberikan oleh bank. Bank akan membebankan bunga kredit yang lebih tinggi kepada perusahaan yang berada disektor indus-

tri dengan kompetisi tinggi dibanding dengan perusahaan yang memproduksi produk-produk exclusive.

5) Hubungan Baik

Maksud hubungan baik adalah seberapa jauh perusahaan telah mengadakan hubungan (transaksi) dengan bank, bagaimana catatan (*historial focard*) dari hubungan tersebut. Bila suatu perusahaan telah menjalin hubungan yang lama dengan bank dengan ketentuan sangat memuaskan bagi bank, maka bank akan menetapkan bunga rendah kepada perusahaan tersebut.

6) Jaminan Pihak Ketiga

Adanya jaminan pihak ketiga yang cukup bonafide dari segi penilaian bank akan mempengaruhi penentuan bunga kredit yang dibebankan oleh bank. Jaminan pihak ketiga yang diberikan oleh bank dan perusahaan yang berbentuk akseptasi dapat mengurangi risiko kredit. oleh sebab itu jika suatu perusahaan meminta kredit kepada bank atau dalam keadaan akad kredit

disebutkan adanya jaminan tambahan berupa akseptasi dari bank lain, bank akan menetapkan bunga lebih rendah.

c.. Rationale Penetapan Suku Bunga Kredit

Dalam era persaingan perbankan yang semakin ketat dewasa ini, penentuan bunga kredit menjadi suatu alat persaingan yang strategis. Bank yang mampu mengendalikan komponen-komponen pokok tingkat bunga kredit (*spread, overhead cost dan risk allowance*) akan mampu menurunkan tingkat bunga kreditnya menjadi lebih rendah dibanding dengan bank lainnya.

1) Penentuan Spread (*Net Margin*)

Spread (*net margin*) merupakan pendapatan bank yang akan menentukan besarnya pendapatan bersih bank. Suatu bank yang ingin mendapatkan spread tinggi akan sulit memperoleh volume kredit yang besar karena bila spread yang ditentukan tinggi maka penentuan bunga kredit bank akan tinggi pula. Sebaliknya bila suatu bank menentukan spread rendah

misalnya di bawah rata-rata industri perbankan, maka volume perkreditan akan meningkat yang pada gilirannya meningkatkan nilai absolut pendapatan bersih bank.

Penentuan spread yang tinggi atau rendah sangat tergantung dari target pasar yang ingin direbut oleh bank tersebut. Bank yang ingin merebut prime customer (nasabah-nasabah utama) seperti multinational company, perusahaan-perusahaan patungan (PMA) akan menetapkan spread yang rendah, sebaliknya bank-bank yang menginginkan customer base (basis nasabahnya) pada kelompok non prime customer dapat menentukan spread yang lebih tinggi.

2) Penentuan Overhead Cost

Salah satu komponen tingkat bunga kredit adalah overhead cost yaitu seluruh biaya (di luar bunga) yang dikeluarkan oleh bank dalam menjalankan kegiatannya.

$$\text{Overhead cost} = \frac{\text{total biaya (non bunga)}}{\text{total earning assets}}$$

Besarnya overhead cost setiap bank berbeda-beda, hal ini tergantung dari efisiensi bank tersebut dalam mengontrol biaya-biaya serta kemampuannya dalam memperluas earning assets-nya.

Suatu bank yang mempunyai volume kredit besar akan cenderung mempunyai overhead cost yang rendah dengan asumsi terdapat pengendalian biaya dalam standar yang normal pada bank tersebut.

Dalam kaitannya dengan penentuan bunga kredit dan upaya bank untuk menjaring nasabah serta memperluas volume aktiva, menjadikan bank-bank dapat menentukan besarnya overhead cost secara bervariasi (100%, 80%, 75% dan lain-lain). Bahkan bank dapat juga menentukan besarnya overhead cost dengan memperhitungkan volume earning assets yang bergerak.

3) Penentuan Risk Allowance (Cadangan Untuk Resiko)

Penentuan risk allowance sebagai komponen bunga kredit lebih bersifat taktis dalam upaya memperbesar pendapatan bank umum. Dalam menentukan bunga kredit untuk nasabah-nasabah utama, bank dapat menghilangkan komponen ini sepanjang bank memiliki cadangan penghapusan kredit yang mencukupi.

d. Mekanisme Penetapan Tingkat Suku Bunga Kredit

Penetapan tingkat suku bunga kredit bukanlah suatu kegiatan yang berdiri sendiri sebab mempunyai hubungan yang erat dengan objek yang ingin dicapai oleh bank serta berhubungan erat dengan kegiatan kebijakan (*policies*) yang telah dirumuskan oleh pihak manajemen.

Adapun beberapa metode dalam penetapan suku bunga kredit dapat diuraikan sebagai berikut :

- 1) *Cost Plus Pricing* yaitu penetapan suku bunga atas dasar biaya dana ditambah dengan laba

yang diharapkan.

rumus :

$$\text{Suku Bunga} = \text{Biaya dana} + \text{laba yang diharapkan} \\ \text{(Spread)}$$

Biaya dana disini merupakan biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh dana kredit.

Besarnya biaya dana dipengaruhi oleh :

- Struktur sumber-sumber dana,
- tingkat bunga/jasa yang dibayar untuk masing-masing jenis sumber dana,
- besarnya reserve requirement untuk setiap jenis sumber dana,
- peraturan perpajakan (*tax regulation*),
- lokasi pasar.

Ada dua cara untuk menentukan besarnya biaya dana yaitu :

- a) *Marginal Cost Concept* yaitu penghitungan biaya dana berdasarkan berapa bunga yang

harus dibayar pada saat sekarang bila ingin mencari sumber dana di pasar uang.

contoh :

Bila suatu perusahaan mengajukan kredit pada bank sebesar Rp.500.000.000,- maka bank akan mencari sumber dana sejumlah tersebut dan mendapat quotation 15% pertahun sebagai biaya dana (*cost of fund*). Berdasarkan metode Cost plus pricing maka diperoleh tingkat BLR sebesar 17 % bila bank menetapkan spread sebesar 2 % (marginal cost 15 % + 2 % spread).

- b) *Weighted Average Cost of Fund Concept* merupakan penghitungan biaya dana berdasarkan jumlah seluruh sumber dana yang diperoleh yaitu giro, deposito, tabungan dan pinjaman yang diterima berdasarkan porsi persentase besarnya masing-masing sumber dana yang diterima. Kemudian dikalikan dengan persentase biaya dana yang dibayarkan dari masing-masing sumber dana untuk

memperoleh biaya dana efektif. Dari sini dapat diketahui kontribusi masing-masing sumber dana yang diterima dan setelah dilakukan rekapitulasi diperoleh total biaya dana efektif.

contoh :

sumber dana	jumlah juta	persentase dari total	biaya reserve dana (%)	reserve require ment (cadangan wajib)	biaya dana efektif	kontribusi masing2 biaya dana
giro	350	35 %	5 %	2 %	$100/98 \times 5\%$ = 5,10 %	1,79%
tabungan	200	20 %	16 %	2 %	$100/98 \times 16\%$ = 16,32 %	3,26%
deposito	450	45 %	16 %	2 %	$100/98 \times 16\%$ = 16,32 %	7,34%
	1.000	100%			total	12,39 %

catatan : perhitungan reserve (cadangan yang ditetapkan oleh bank sentral) adalah 2% untuk giro, deposito dan tabungan.

Dari perhitungan biaya dana rata-rata tertimbang (weighted average cost of fund) diperoleh biaya dana 12,39 %. Berdasarkan biaya dana ini, kemudian bank memasukkan seluruh komponen yang merupakan biaya bunga kredit yang harus dibayar oleh nasabah yaitu spread (keuntungan yang diinginkan), risk allowance (cadangan untuk risiko) dan pajak, dengan demikian akan diperoleh tingkat suku bunga kredit atau tingkat BLR (*Base Lending Rate*) sebagai berikut :

total biaya dana	=	12,39 %	
spread	=	2,00 %	
		14,39 %	
risk allowance	=	0,50 %	
		14,89 %	
overhead	=	1,50 %	
		16,39 %	
tax 30%	=	0,70 %	
BLR	=	17,09 %	= 17 %

2) *Non-Cost Pricing* yaitu penetapan suku bunga kredit berdasarkan tingkat suku bunga yang

berlaku di pasar sebagai akibat dari mekanisme permintaan dan penawaran. Dalam situasi ini bank dapat menetapkan suku bunga kredit di bawah suku bunga yang telah terbentuk di pasar, akan tetapi harus berusaha meningkatkan efisiensi kerjanya agar tetap memperoleh laba yang diharapkan.

contoh :

Bila tingkat suku bunga kredit yang berlaku di pasar sebesar 20 %, maka bank harus berupaya memperoleh dana kredit dengan biaya di bawah 20 % agar dapat memperoleh keuntungan (spread).

- 3) *Skimming-Pricing* yaitu teknik penetapan suku bunga kredit berdasarkan kepuasan nasabah dengan menggunakan sistem pelayanan yang canggih, dimana sebagai bahan pertimbangan digunakan suku bunga yang berlaku di pasar. Dalam konsep ini suku bunga kredit yang ditetapkan cenderung relatif tinggi dengan dasar pemikiran bahwa meskipun harga kredit lebih

tinggi, namun bila pelayanan bank baik dan canggih, maka nasabah akan memperoleh kepuasan tersendiri.

contoh :

Bila suku bunga kredit yang berlaku di pasar 17 %, maka bank menetapkan tingkat suku bunga kredit sebesar 18 %, dimana pelayanan bank terhadap nasabah lebih ditingkatkan sebagai kompensasi tingginya harga kredit, misalnya dengan memberikan service yang baik, menciptakan produk-produk baru yang lebih canggih.

5. Teknik Perhitungan Bunga Kredit

Dalam praktek ada beberapa teknik yang lazim dilakukan untuk menghitung bunga kredit. Masing-masing teknik ini akan menghasilkan perhitungan bunga yang berbeda satu sama lain. Oleh karena itu dalam perencanaan kredit, cara-cara perhitungan bunga kredit perlu dipahami secara memadai pula.

Cara-cara perhitungan suku bunga kredit dapat dilakukan dengan berbagai teknik sebagai berikut :

1) *Add on Basis* yaitu perhitungan bunga kredit

berdasarkan jumlah pokok kredit (baki debet) awal dikali dengan suku bunga kredit, kemudian dibagi dengan jangka waktunya. Dengan cara ini besarnya bunga kredit akan sama setiap periode atau setiap tahun meskipun terjadi penurunan pokok kredit dari waktu ke waktu akibat adanya pembayaran pokok pinjaman. rumus :

$$B = \frac{i (M_0 \times n)}{n}$$

dimana B = jumlah bunga setiap periode atau tahun

M_0 = modal (hutang pokok) awal

i = tingkat suku bunga kredit

n = jangka waktu kredit

2) *Bunga tunggal (Single interest)* yaitu perhitungan

suku bunga kredit berdasarkan baki debet dari satu periode ke periode lain yang dikalikan dengan suku bunga itu sendiri. rumus :

$$B_n = M_n \times i$$

dimana B = bunga kredit pada suatu periode

M_n = modal (hutang pokok) pada periode tertentu

i = tingkat suku bunga

Dalam rumus ini bila terjadi tunggakan bunga pada suatu periode, tidak diperhitungkan bunga. Jadi bunga hanya dikenakan atas hutang pokoknya saja.

3) *Bunga majemuk (compound interest)* yaitu perhitungan bunga yang didasarkan pada penjumlahan hutang pokok dengan jumlah bunga pada periode tertentu dan bila terjadi tunggakan bunga, maka tunggakan tersebut akan dikenakan bunga kembali, jadi sifatnya bunga berbunga. rumus :

$$H_n = M_n (1 + i)^n$$

dimana H_n = jumlah pokok pinjaman ditambah bunga

M_n = modal (hutang pokok) pada periode tertentu

i = tingkat suku bunga

n = jangka waktu kredit

4) *Floating rate* adalah perhitungan bunga kredit berdasarkan bunga yang diibandingkan sesuai dengan perkembangan tingkat suku bunga kredit yang

berlaku di pasar, yaitu dengan menambahkan prosentase tertentu sebagai margin. Dengan demikian suku bunga kredit akan selalu berubah-ubah dari waktu ke waktu, namun pihak bank akan tetap memperoleh margin yang sama. Pengambangan tingkat suku bunga kredit ditetapkan dengan dasar domestic money market rate dan international money market rate misalnya :

- money market rate ----> 6 bulan + 2 %

- LIBOR/SIBOR ----> 6 bulan + 2 %

rumus :

$$B_n = \frac{in (M_0 \times n)}{n}$$

dimana B_n = jumlah bunga pada periode tertentu

in = tingkat suku bunga yang diambangkan

M_0 = modal (hutang pokok) awal

n = jangka waktu kredit

C. KRITERIA INVESTASI PROYEK

1. Pengertian investasi Proyek

Menurut Zulkarnain Djamin, investasi adalah :

Pengeluaran-pengeluaran yang dilakukan oleh investor (pemerintah maupun swasta) untuk pembelian barang-barang atau jasa yang diperlukan dalam suatu proyek(8).

Sedangkan pengertian proyek adalah :

Suatu kegiatan dengan pengeluaran biaya dan harapan untuk memperoleh hasil pada waktu yang akan datang dan yang dapat direncanakan, dibiayai serta dilaksanakan sebagai satu unit.(9)

Dalam istilah ekonomi proyek didefinisikan

sebagai :

Suatu keseluruhan kegiatan yang menggunakan modal atau faktor produksi guna memperoleh manfaat (benefit) yang diharapkan setelah suatu jangka waktu tertentu.(10)

8) Zulkarnain Djamin, Perencanaan & Analisa Proyek, LPFEUI, Jakarta, 1993, hal 16.

9) Kadariah, Evaluasi Proyek : Analisa Ekonomis, LPFEUI, Jakarta, 1988, hal 1.

10) Zulkarnain Djamin, Perencanaan & Analisa Proyek, LPFEUI, Jakarta, 1993, hal 1.

2. Tujuan dan Aspek Analisa Proyek investasi

Kegiatan suatu proyek selalu ditujukan untuk mencapai suatu tujuan (*objective*) dan mempunyai suatu titik tolak (*starting point*) serta titik akhir (*ending point*) baik biaya maupun hasilnya yang penting biasanya dapat diukur.

Untuk melaksanakan suatu proyek perlu penganalisaan yang matang terutama dalam perencanaan sehingga dapat memberikan hasil akhir yang diharapkan. Adapun tujuan analisa proyek bagi bank adalah untuk memperbaiki penilaian investasi sebelum melakukan persetujuan pemberian kredit kepada nasabah. Pada tahap awal pihak bank perlu melakukan penyeslekan dan penilaian terhadap proyek yang akan dibiayai dengan menghitung biaya dan manfaat proyek.

Aspek-aspek yang dinilai dalam analisa proyek meliputi aspek teknis, aspek manajerial dan administrasi, aspek organisasi, aspek komersial, aspek finansial dan aspek ekonomi.

3. Kriteria Investasi Proyek

Pada umumnya suatu proyek investasi mempunyai umur ekonomis (*economic life*) tahunan dan manfaat (*benefit*) yang akan diperoleh dari modal investasi, baru akan dapat dinikmati setelah beberapa tahun proyek berjalan (*in operation*).

Untuk mencapai apa yang diharapkan dari suatu proyek maka perlu dilakukan analisa-analisa perkiraan (*forecasting*) terhadap suatu rencana investasi proyek dengan menggunakan berbagai indeks yang disebut *investment criteria*. Setiap indeks tersebut menggunakan present value yang telah didiscount dari arus-arus benefit dan biaya proyek. Penilaian usul investasi proyek didasarkan pada aliran kas (cash flow) yang terdiri atas dua macam yaitu :

- a. Aliran kas keluar neto (*net outflow of cash*),
- b. Aliran kas masuk neto (*net annual inflow of cash*) yang biasa disebut net cash proceeds atau proceeds.

Kriteria investasi yang sering digunakan untuk mengukur feasibilitas atau kelayakan proyek adalah :

a.. Net Present Value (NPV)

NPV merupakan selisih antara nilai sekarang (*present value*) Benefit dengan nilai sekarang dari biaya (11).

Metode ini menggunakan aliran kas (*cash flow*) yang didiskontokan atas dasar biaya modal (*cost of capital*) yang dimulai dengan menghitung nilai sekarang (*present value*) dari proceed atas dasar discount rate tertentu.

rumus :

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{B_t - C_t}{(1+i)^t} - K_0$$

dimana B_t = benefit kotor

C_t = biaya kotor

n = umur ekonomis proyek

i = discount rate

11) Kadariah, Evaluasi Proyek : Analisa Ekonomi, LPFEUI, Jakarta, 1988, hal 40.

K_0 = modal awal

Proceeds dapat dihitung dengan rumus :

$$A = P + I(1 - T) + D$$

dimana A = proceeds

P = laba bersih

I = bunga kredit

T = pajak

D = penyusutan

Bila NPV yang dihasilkan suatu proyek > 0 , maka proyek tersebut dapat dinyatakan "go" atau dapat dilaksanakan, bila $NPV = 0$, berarti proyek tersebut mengembalikan persis sebesar modal yang digunakan, sedangkan bila $NPV < 0$, sebaiknya proyek tersebut ditolak karena tidak feasible.

b. Internal Rate of Return (IRR)

Cara lain untuk mengevaluasi suatu proyek feasibility adalah dengan menghitung IRR yaitu *suatu tingkat bunga (discount rate) yang akan menjadikan jumlah nilai sekarang dari proceeds yang diharapkan akan diterima (PV of future proceeds) sama dengan jumlah nilai sekarang dari*

pengeluaran modal (*PV of capital outlays*) suatu proyek (12), atau nilai *discount rate* yang membuat NPV suatu proyek sama dengan nol (13).

Rumus :

$$IRR = \sum_{t=1}^n \frac{B_t - C_t}{(1+IRR)^t} = 0$$

IRR dapat dianggap sebagai tingkat keuntungan atas investasi bersih dalam suatu proyek, bila setiap benefit bersih yang diwujudkan (setiap $B_t - C_t$ yang bersifat positif) secara otomatis ditanam kembali dalam tahun berikutnya dan mendapatkan tingkat keuntungan bunga yang sama yang diberi berbunga selama sisa umur proyek. Untuk menentukan tingkat bunga yang ideal dengan metode IRR ini, caranya adalah dengan melakukan percobaan-percobaan terus (*trial and error*) kemudian dilakukan interpolasi atau penyisipan diantara bunga yang lebih rendah (yang

12) Bambang Riyanto, dasar-dasar Pelebelanjaan Perusahaan, Yayasan Penerbit Gadjah Mada, Yogyakarta, 1990, hal 118.

13) Kadariah (dkk), Pengantar Evaluasi Proyek, LPFEUI, Jakarta, 1978, hal 30.

menghasilkan NPV positif) dengan tingkat bunga yang lebih tinggi (yang menghasilkan NPV negatif) yang dapat dituangkan dalam rumus :

$$IRR = P_1 + C_1 \times \frac{(P_2 - P_1)}{(C_1 - C_2)}$$

dimana P_1 = tingkat bunga ke-1

P_2 = tingkat bunga ke-2

C_1 = NPV ke-1

C_2 = NPV ke-2

Jika analisa suatu proyek menghasilkan IRR yang sama dengan nilai i (discount rate) yang berlaku, maka NPV proyek tersebut = 0, dimana proyek tidak memberikan keuntungan tetapi juga tidak merugikan. Jika $IRR < i$ maka $NPV < 0$, artinya suatu proyek tidak feasible, sedangkan bila $IRR > i$, maka suatu proyek feasible atau dapat dilaksanakan.

D. KEMAMPUAN MEMBAYAR HUTANG

Sebagai bahan pertimbangan, pihak perbankan dalam persetujuan pemberian kredit, selain mengukur kelayakan suatu proyek juga diukur kemampuan perusahaan debitur untuk membayar kembali hutangnya yaitu angsuran pokok ditambah bunga kredit yang dibebankan.

Untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam membayar kembali hutang-hutangnya yaitu angsuran pokok ditambah dengan bunganya digunakan *ratio liputan service hutang* atau *Debt Service Coverage Ratio/DSCR*. (14)

rumus :

$$DSCR = \frac{\text{laba sebelum bunga dan pajak}}{\text{bunga} + \frac{\text{angsuran pokok pinjaman}}{(1 - \text{Pajak})}}$$

dimana : DSCR = debt service coverage ratio

P = tarif pajak

14) Drs. Abas Kartadinata, *Analisa Belanja : Dasar-dasar Perhitungan dalam Keputusan Keuangan*, Bina Aksara, Jakarta, 1990, hal .