

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Kredit

Kredit menurut Veitzal, Andria, dan Ferry (2007 : 438-439) berasal dari bahasa Yunani yaitu “credere” yang berarti kepercayaan. Kredit yang diberikan harus dapat dikembalikan oleh pemberi kredit sesuai waktu dan syarat yang telah disepakati bersama. Jadi dasar pemberian kredit pada dasarnya berlandaskan kepercayaan. Dilihat dari sudut pandang ekonomi, kredit diartikan sebagai penundaan pembayaran. Maksudnya pengertian pengembalian atas penerimaan uang atau suatu barang yang tidak dilakukan secara bersamaan pada saat penerimaannya, akan tetapi pengembaliannya dilakukan di masa yang akan datang.

Adapun dalam pasal 1 butir 11 Undang-undang nomor 10 tahun 1998 dirumuskan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berlandaskan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Dari pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa kredit adalah pinjaman uang dengan pembayaran secara berlangsung sesuai dengan jangka waktu yang diberikan oleh bank berdasarkan kepercayaan nasabah.

2.2 Tujuan Kredit

Bank memiliki tujuan dalam memberikan kredit kepada nasabah. Tujuan pemberian kredit disesuaikan dengan visi dan misi yang dimiliki oleh bank. Adapun tujuan kredit adalah sebagai berikut :

1. *Profitability*, yaitu tujuan untuk memperoleh hasil bunga berupa keuntungan yang diraih dari bunga yang harus dibayar oleh debitur. Oleh karena itu, bank hanya akan menyalurkan kredit yang telah diterimanya.
2. *Safety*, keamanan dari prestasi atau fasilitas yang diberikan harus benar-benar terjamin sehingga tujuan *profitability* dapat benar-benar tercapai tanpa hambatan yang berarti. Keamanan ini dimaksudkan agar prestasi yang diberikan dalam bentuk uang, barang atau jasa itu betul-betul terjamin pengembaliannya sehingga keuntungan (*profitability*) yang diharapkan dapat menjamin kenyataan.

2.3 Fungsi Kredit

Bank dalam perekonomian masyarakat memegang peranan yang sangat penting dalam membantu pemerintah untuk mencapai kesejahteraan. Fungsi kredit secara garis besar yaitu sebagai berikut :

1. Kredit dapat memajukan arus tukar menukar barang dan jasa.
2. Kredit dapat mengaktifkan alat pembayaran yang *idle* (tidak lancar)
3. Kredit dapat mengaktifkan dan meningkatkan manfaat/kegunaan potensi ekonomi yang ada.

2.4 Unsur Kredit

Berikut ini merupakan unsur - unsur yang terdapat dalam kredit :

1. Terdapat dua pihak, yaitu pemberi kredit (kreditur) dan penerima kredit (debitur). Hubungan pemberi kredit dan penerima kredit merupakan hubungan kerjasama yang saling menguntungkan.
2. Terdapat kepercayaan pemberi kredit kepada penerima kredit yang didasarkan atas *credit rating*.
3. Terdapat persetujuan, berupa kesepakatan pihak bank dengan pihak lainnya yang berjanji membayar dari penerima kredit kepada pemberi kredit. Janji membayar tersebut dapat berupa janji lisan, tertulis (akad kredit), atau berupa instrumen (*credit instrument*).
4. Terdapat penyerahan barang, atau uang dari pemberi kredit kepada penerima kredit.
5. Terdapat unsur waktu (*time element*). Unsur waktu merupakan unsur esensial kredit. Kredit ada karena unsur waktu, baik dilihat dari pemberi kredit maupun penerima kredit.
6. Terdapat unsur resiko (*degree of risk*) baik di pihak pemberi kredit maupun penerima kredit. Resiko di pihak pemberi kredit adalah risiko gagal bayar (*risk of default*), baik karena kegagalan usaha (pinjaman komersial) atau ketidakmampuan bayar (pinjaman konsumen) atau karena ketidaksediaan membayar.
7. Terdapat unsur bunga sebagai kompensasi (prestasi) kepada pemberi kredit. Bagi pemberi kredit bunga tersebut terdiri dari berbagai

komponen seperti biaya modal (*cost of capital*), biaya umum (*overhead cost*), *risk premium*, dan sebagainya.

2.5 Jenis Kredit

Berdasarkan jangka waktu dan penggunaannya kredit dapat digolongkan menjadi tiga jenis yaitu :

1. **Kredit investasi**, yaitu kredit jangka menengah atau panjang yang diberikan kepada debitur untuk membiayai barang-barang modal dalam rangka rehabilitasi, modernisasi, perluasan, atau pendirian proyek baru, misalnya pembelian tanah dan bangunan untuk perluasan pabrik, yang pelunasannya dari hasil usaha dengan barang-barang modal yang dibiayai tersebut. Jadi, kredit investasi adalah kredit jangka menengah atau panjang yang tujuannya untuk pembelian barang modal dan jasa yang diperlukan untuk rehabilitasi, modernisasi, perluasan, proyek penempatan kembali atau pembuatan proyek baru.
2. **Kredit modal kerja**, yaitu kredit yang diberikan baik dalam rupiah maupun valuta asing untuk memenuhi modal kerja yang habis dalam satu siklus usaha dengan jangka waktu maksimal satu tahun dan dapat diperpanjang sesuai kesepakatan antar para pihak yang bersangkutan. Dapat juga dikatakan bahwa kredit ini diberikan untuk membiayai modal kerja, dan modal kerja adalah jenis pembiayaan yang diperlukan oleh perusahaan untuk operasi perusahaan sehari-hari.

3. **Kredit konsumsi**, yaitu kredit jangka pendek atau panjang yang diberikan kepada debitur untuk membiayai barang-barang kebutuhan rumah tangga yang pelunasannya dari penghasilan bulanan nasabah debitur yang bersangkutan. Dengan perkataan lain, kredit konsumsi merupakan kredit perorangan untuk tujuan non bisnis, termasuk kredit pemilikan rumah (kpr). Kredit konsumsi biasanya digunakan untuk membiayai pembelian mobil atau barang konsumsi barang tahan lama lainnya.

2.6 Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit

Sebelum suatu fasilitas kredit diberikan, maka bank harus merasa yakin bahwa kredit yang diberikan benar-benar akan kembali (tidak menjadi kredit macet). Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil penilaian kredit sebelum kredit tersebut disalurkan kepada nasabah. Biasanya kriteria penilaian yang umum dan harus dilakukan oleh bank untuk mendapatkan nasabah yang benar-benar layak untuk diberikan adalah dengan menerapkan analisis 5C dan 7P.

2.6.1 **Penilaian kredit dengan analisis 5C**

1. **Character**, merupakan sifat atau watak seseorang. Sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan kredit benar-benar harus dapat dipercaya. Untuk membaca watak atau sifat dari calon debitur dapat dilihat dari latar belakang nasabah, baik yang bersifat latar belakang pekerja maupun yang bersifat pribadi seperti cara hidup atau gaya hidup, keadaan keluarga dan hobi.

2. **Capacity**, merupakan analisis untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam membayar kredit. Dari penilaian ini terlihat kemampuan nasabah dalam mengelola bisnis. Kemampuan ini dihubungkan dengan latar belakang pendidikan dan pengalamannya selama ini dalam mengelola usahanya.
3. **Capital**, untuk melihat penggunaan modal apakah efektif atau tidak, dapat dilihat dari laporan keuangan (neraca dan laporan rugi laba) yang disajikan dengan melakukan pengukuran seperti dari segi likuiditas dan solvabilitasnya, rentabilitas dan ukuran lainnya.
4. **Condition**, dalam menilai kredit hendaknya juga dinilai kondisi ekonomi, sosial, dan politik yang ada sekarang dan prediksi untuk masa yang akan datang. Penilaian kondisi atau prospek bidang usaha yang dibiayai hendaknya benar-benar memiliki prospek yang baik, sehingga kemungkinan kredit tersebut bermaslah relatif kecil.
5. **Collateral**, merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan.

2.6.2 Penilaian kredit dengan analisis 7P

1. **Personality**, yaitu menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah lakunya sehari-hari maupun kepribadiannya masalalu. Penilaian *personality* juga mencakup sikap, emosi, tingkah laku dan tindakan nasabah dalam menghadapi suatu masalah dan menyelesaikannya.

2. **Party**, mengklasifikasikan nasabah ke dalam klasifikasi tertentu atau golongan-golongan tertentu, berdasarkan modal, loyalitas dan karakternya. Nasabah yang digolongkan kedalam golongan tertentu akan mendapatkan fasilitas yang berbeda dari bank.
3. **Purpose**, untuk mengetahui tujuan masalah nasabah dalam mengambil kredit, termasuk jenis kredit yang diinginkan nasabah.
4. **Prospect**, untuk menilai usaha nasabah dimasa yang akan datang menguntungkan atau tidak, atau dengan kata lain mempunyai prospek atau sebaliknya.
5. **Payment**, merupakan ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan kredit yang telah diambil atau dari sumber mana saja dana untuk pengembalian kredit. Semakin banyak sumber penghasilan debitur, maka akan semakin baik. Sehingga jika salah satu usahanya merugi akan dapat ditutupi oleh usaha lainnya.
6. **Profitability**, untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba. *Profitability* diukur dari periode, apakah akan tetap sama atau akan semakin meningkat, apalagi dengan tambahan kredit yang akan diperolehnya.
7. **Protection**, tujuannya adalah bagaimana menjaga agar kredit yang diberikan oleh debitur dapat berupa jaminan barang atau jaminan asuransi.

2.7 Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Menurut Hardjono (2008 : 25) “Kredit Pemilikan Rumah merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah atau renovasi rumah”.

KPR juga muncul karena adanya berbagai kondisi penunjang yang strategis diantaranya adalah pemenuhan kebutuhan perumahan yang semakin lama semakin tinggi namun belum dapat mengimbangi kemampuan daya beli kontan dari masyarakat. Secara umum, ada 2 jenis KPR yaitu :

1. **KPR BTN Subsidi**

KPR BTN Subsidi adalah kredit pemilikan rumah dari bank BTN yang merupakan program kerjasama antara bank BTN dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dengan memberikan suku bunga rendah dan cicilan ringan dan tetap sepanjang jangka waktu kredit. KPR BTN subsidi khusus untuk pembelian rumah tapak dan rumah susun.

Keunggulan

- a. Suku bunga 5% *fixed* sepanjang jangka waktu kredit
- b. Proses cepat dan mudah
- c. Uang muka mulai dari 1%
- d. Jangka waktu maksimal sampai dengan 20 tahun
- e. Perlindungan asuransi jiwa dan asuransi kebakaran

- f. Memiliki jaringan kerjasama yang luas dengan developer di seluruh wilayah Indonesia.

Persyaratan pemohon

- a. WNI dan berdomisili di Indonesia
- b. Telah berusia 21 tahun atau telah menikah
- c. Pemohon maupun pasangan (suami/istri) belum memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah
- d. Gaji/penghasilan pokok tidak melebihi:
Tiga juta untuk Rumah Sejahtera Tapak, tujuh juta Rumah Sejahtera Susun atau maksimal gaji/penghasilan pokok sesuai ketentuan pemerintah.
- e. Memiliki masa kerja atau usaha minimal 1 tahun
- f. Memiliki NPWP dan SPT Tahunan PPh orang pribadi sesuai perundang-undangan yang berlaku di Indonesia
- g. Mendatangi surat pernyataan diatas materai

Biaya-biaya

Biaya Provisi 0,5%

Biaya Administrasi Rp 250.000

Biaya Notaris

Ketentuan Penghunian

- a. Penggunaan sebagai tempat tinggal atau hunian oleh pemilik
- b. Jika pemilik meninggalkan rumah/hunian secara terus menerus selama satu tahun tanpa memenuhi kewajiban berdasarkan perjanjian, pemerintah berwenang mengambil alih kepemilikan rumah tersebut.

2. KPR BTN Platinum

Kredit Pemilikan Rumah yaitu, kredit pemilikan rumah dari Bank BTN untuk keperluan pembelian rumah dari developer, baik untuk pembelian rumah baru atau *second*, pembelian rumah belum jadi (*indent*) maupun *take over* kredit dari Bank lain.

Keunggulan

- a. Suku bunga kompetitif
- b. Proses cepat dan mudah
- c. Jangka waktu sangat flexible sampai dengan 25 tahun
- d. Perlindungan asuransi jiwa kredit, asuransi kebakaran, dan gempa bumi
- e. Memiliki jaringan kerjasama yang luas dengan developer diseluruh wilayah Indonesia

Persyaratan Pemohon

- a. WNI dan berdomisili di Indonesia
- b. Telah berusia 21 tahun atau telah menikah

- c. Memiliki pekerjaan dan penghasilan tetap sebagai pegawai tetap/wiraswasta/profesional dengan masa kerja/usaha minimal 1 tahun
- d. Memiliki NPWP pribadi

Biaya-biaya

Provisi, Administrasi, Premi asuransi (jiwa, kebakaran dan bencana alam), biaya notaris.

