

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Bank

Bank secara harfiah berasal dari bahasa Italia, yakni Banco yang artinya bangku. Bangku sendiri merujuk pada meja yang digunakan oleh para banker untuk melakukan kegiatan operasional melayani masyarakat atau nasabah. Istilah bangku pun semakin berkembang menjadi Bank. Selain arti harfiah, bank pun memiliki beberapa definisi secara luas, mulai dari Undang-Undang yang berlaku di Republik Indonesia, Wikipedia, hingga Standar Akuntansi Keuangan (PSAK).

Undang-Undang RI No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (pasal 1 ayat 2), menyebutkan bahwa bank adalah sebuah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lain dengan tujuan untuk meningkatkan taraf hidup orang banyak. Undang-Undang RI No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (pasal 1 ayat 3) menjelaskan, definisi bank umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan-kegiatan konvensional maupun secara syariah dalam kegiatannya memberikan jasa keuangan dalam lalu lintas pembayaran.

Wikipedia menyebutkan bank adalah sebuah lembaga intermediasi keuangan, umumnya didirikan dengan kewenangan untuk menerima simpanan uang, peminjaman uang, dan menerbitkan promes atau banknote. Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) Nomor 31 menjelaskan bank adalah suatu lembaga

yang berperan sebagai perantara keuangan antara pihak-pihak yang memiliki kelebihan dana dan pihak-pihak yang memerlukan dana, serta sebagai lembaga yang berfungsi memperlancar lalu lintas pembayaran.

2.1.1 Fungsi Bank

Pandangan fungsi bank secara garis besar sebagai berikut (Susilo, Triandoro dan Santoro, 2018) bahwa bank berfungsi menghimpun dana masyarakat dan menyalurkan kembali pada masyarakat untuk tujuan yang bermacam-macam atau yang biasa dikenal dengan fungsi Financial Intermediary. Selain memiliki fungsi secara garis besar atau secara umum, bank juga memiliki fungsi secara spesifik, yakni:

1. *Agent of Trust*

Merujuk pada *agent of trust* yang artinya pembawa kepercayaan, bank dinilai sebagai lembaga yang mengandalkan kepercayaan sebagai kunci dan dasar utama kegiatan perbankan. Kepercayaan tersebut meliputi segala kegiatan operasional yang menyangkut kepentingan masyarakat selaku nasabah. Secara logika, setiap masyarakat yang menitipkan dana pada bank pun telah memiliki kepercayaan terhadap lembaga keuangan tersebut. Dapat dikatakan, kepercayaan tersebut berupa keyakinan masyarakat yang menitipkan dana pada bank yang dapat mengambil uang tersebut sewaktu-waktu tanpa adanya masalah, tanpa adanya ketakutan bank tersebut akan bangkrut, dan lain sebagainya, sehingga nasabah dapat menarik dana kapan pun dan dimana pun.

Begitu pun untuk jenis layanan pinjaman yang diberikan oleh bank pada nasabah, juga didasarkan pada asas kepercayaan. Bank pun tak perlu takut atau

khawatir apabila debitur menyalahgunakan atau tidak mampu mengembalikan dana pinjaman yang diberikan oleh bank selaku kreditur. Hal tersebut lantaran pihak bank akan melakukan penilaian terhadap kemampuan pengembalian pinjaman yang diambil oleh nasabah. Selain itu, pihak bank pun percaya bahwa debitur memiliki niatan positif untuk mengembalikan dana yang dipinjam pada bank terkait.

Untuk menumbuhkan minat calon nasabah agar menabung di bank terkait, beberapa bank pun menerapkan balas jasa pada nasabah. Balas jasa tersebut berupa pemberian bunga, bagi hasil hadiah, pelayanan, dan lain sebagainya. Maka semakin tinggi balas jasa yang diberikan oleh pihak bank, maka semakin memperbesar pula peluang nasabah untuk menyimpan dana di bank tersebut.

2. *Agent of Development*

Bank disebut-sebut sebagai *agent development* lantaran mampu memberikan kegiatan yang memungkinkan masyarakat untuk melakukan investasi, distribusi, konsumsi atau jasa yang menggunakan uang sebagai mediana. Semua kegiatan perbankan tersebut tentunya akan memengaruhi pembangunan perekonomian masyarakat. Seperti diketahui, sektor riil dan sektor moneter adalah dua sektor yang saling memengaruhi satu sama lain. Jika salah satu sektor kurang baik, maka hal ini akan memengaruhi sisi lainnya pula.

3. *Agent of Service*

Seperti yang semua orang ketahui, bank menawarkan berbagai jasa keuangan pada masyarakat seperti jasa penyimpanan dana, jasa pemberian

pinjaman, dan lain sebagainya. Bank sendiri adalah penghimpun dana masyarakat yang ditujukan pula untuk masyarakat, sehingga jasa yang ditawarkan oleh bank ini pun erat kaitannya dengan kegiatan perekonomian masyarakat.

2.1.2 Jenis-jenis Bank

Undang Undang perbankan di Indonesia setidaknya telah mengatur beberapa jenis bank di Indonesia berdasarkan fungsi, kepemilikan, status, hingga cara menentukan harga.

Berikut ini klasifikasi bank, diantaranya:

A. Jenis bank dilihat dari fungsi

Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 yang kemudian ditegaskan dalam Undang-Undang Perbankan No. 10 Tahun 1998, jenis bank dilihat dari fungsinya, antara lain:

1) Bank Sentral

Sebuah badan keuangan milik negara yang diberikan tanggung jawab untuk mengatur dan mengawasi kegiatan-kegiatan lembaga-lembaga keuangan dan menjamin agar kegiatan badan-badan keuangan tersebut akan menciptakan tingkat kegiatan ekonomi yang stabil.

2) Bank Umum

Bank yang melaksanakan kegiatan usaha perbankan secara konvensional dan/atau berdasarkan pada prinsip syariah Islam yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Sifat umum di sini adalah

memberikan seluruh jasa perbankan yang ada dan beroperasi hampir di seluruh wilayah Indonesia. Bank Umum kemudian dikenal dengan sebutan bank komersil (commercial bank).

3) Bank Perkreditan Rakyat (BPR)

Bank yang melaksanakan kegiatan perbankan secara konvensional maupun prinsip syariah Islam di mana dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Kegiatan BPR lebih sempit daripada bank umum, yang mana BPR hanya melayani penghimpunan dana dan penyaluran dana saja. Bahkan dalam menghimpun dana, BPR dilarang menerima simpanan giro. Dalam wilayah operasi pun, BPR juga dibatasi operasinya pada wilayah tertentu. Larangan lain yaitu tidak ikut kliring dan transaksi valuta asing.

B. Jenis bank dilihat dari kepemilikan

Jenis bank dilihat dari segi kepemilikan secara garis besar di bagi menjadi empat, yakni bank milik pemerintah (BUMN), bank milik swasta nasional, bank milik asing dan bank campuran. Contohnya, untuk bank pemerintah (BUMN) diantaranya adalah Bank Negara Indonesia (BNI), Bank Rakyat Indonesia (BRI), Bank Tabungan Negara (BTN) dan lainnya.

Sedangkan bank milik swasta nasional antara lain, Bank Muamalat, Bank Central Asia (BCA), Danamon dan lain-lain. Bank milik asing diantaranya Citibank, Standar Chartered Bank, Commonwealth dan sebagainya. Untuk jenis

bank campuran antara lain Mitsubishi Buana Bank, Interpacifik Bank, Bank Sakura Swadarma dan bank lainnya.

C. Jenis bank dilihat dari status

Pembagian klasifikasi bank menurut status yang dimaksud adalah kemampuan bank dalam melayani masyarakat dari segi jumlah produk, modal, hingga kualitas pelayanan. Klasifikasi bank yang dilihat dari status dibagi menjadi dua, yakni bank devisa dan bank non devisa. Bank devisa sendiri adalah bank yang dapat melakukan transaksi hingga keluar negeri atau kegiatan yang berhubungan dengan mata uang asing. Misal, transfer ke luar negeri, inkaso ke luar negeri, hingga travelers cheque. Sementara bank non devisa adalah bank yang tidak memiliki layanan transaksi hingga lintas negara secara luas. Sekalipun memiliki, namun hanya terbatas pada negara-negara tertentu saja.

D. Jenis bank dilihat dari cara menentukan harga

Berdasarkan jenis bank dilihat dari cara menentukan harga, bank dibagi dengan prinsip konvensional dan prinsip syariah. Bank konvensional menerapkan sistem harga sesuai suku bunga atau yang biasa dikenal sebagai spread base, serta metode fee base atau istilahnya yakni menghitung biaya yang dibutuhkan. Sedangkan bank syariah, dia menerapkan sistem perjanjian sesuai hukum Islam dengan pihak-pihak terkait dalam penyimpanan dana, pembiayaan dan berbagai kegiatan perbankan lainnya.

Bank dengan prinsip syariah menerapkan sistem sebagai berikut:

- 1) Pembiayaan menggunakan prinsip bagi hasil atau disebut dengan mudharabah
- 2) Pembiayaan dengan prinsip penyertaan modal atau dikenal dengan istilah musharakah
- 3) Prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan atau dengan istilah murabaha
- 4) Pembiayaan barang modal berdasarkan sewa murni tanpa pilihan atau ijarah
- 5) Maupun menerapkan prinsip dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain atau dikenal sebagai ijarah wa iqtana.

2.2 Pengertian Kredit

Istilah Kredit berasal dari bahasa latin yaitu credere yang berarti kepercayaan, atau credo yang berarti saya percaya, artinya kepercayaan dari kreditur (pemberian pinjaman) bahwa debiturnya (penerima pinjaman) akan mengembalikan pinjaman beserta bunganya sesuai dari perjanjian kedua belah pihak. Secara umum Pengertian Kredit adalah pemberian penggunaan suatu uang atau barang kepada orang lain di waktu tertentu dengan jaminan atau tanpa jaminan, dengan pemberian jasa atau bunga atau tanpa bunga.

Menurut UU. No. 10 Tahun 1998, pengertian kredit adalah suatu 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. Berikut beberapa pendapat para ahli yang telah menyempangkan pemikiran dalam mendefinisikan arti kredit antara lain sebagai berikut :

- 1) Brymont P.Kent: Pengertian kredit menurut pendapat Brymont P. Kent adalah hak untuk menerima pembayaran atau kewajiban melakukan pembayaran pada waktu diminta atau pada waktu yang akan datang, karena penyerahan barang-barang pada waktu sekarang.
- 2) Rolling G. Thomas: Menurutnya, pengertian kredit adalah kepercayaan si peminjam untuk membayar sejumlah uang pada masa yang akan datang.
- 3) Amir R. Batubara: Menurut Amir. R. Batubara, pengertian kredit adalah pemberian prestasi yang kontra prestasinya akan terjadi sejumlah uang di masa yang akan datang
- 4) Firdaus dan Ariyanti: Pengertian kredit menurut firdaus dan ariyanti yang mendefinisikan arti kredit adalah suatu reputasi yang dimiliki seseorang yang memungkinkan ia bisa memperoleh uang, barang-barang atau tenaga kerja, dengan jalan menukarkan dengan suatu perjanjian untuk membayarnya disuatu waktu yang akan datang.
- 5) Melayu S.P. Hasibuan: Arti kredit adalah semua jenis pinjaman yang harus dibayar kembali bersama bunganya oleh peminjam sesuai perjanjian yang telah disepakati.
- 6) Anwar: Pengeritan kredit menurut Anwar adalah pemberian prestasi (jasa) oleh pihak yang satu ke pihak yang lain dan prestasinya dikembalikan

dalam jangka waktu tertentu bersama uang sebagai kontraprestasinya (balas jasa).

- 7) Thomas Suyatno: Kredit adalah penyediaan uang yang disamakan tagihan-tagihannya yang sesuai dengan persetujuan antara peminjam dan meminjamkan.
- 8) Muljono: Menurut Muljono, pengertian kredit adalah kemampun untuk menjalankan pembelian atau melaksanakan suatu pinjaman dengan perjanjian untuk membayar di waktu yang telah ditentukan.
- 9) Dr. Al-Amin Ahmad: Menurutnya, pengertian kredit adalah membayar hutang yang dilakukan secara berangsur-angsur pada tempa yang ditetapkan atau ditentukan.

2.2.1 Unsur-unsur Kredit

Unsur-unsur yang terdapat dalam pemberian pada fasilitas kredit adalah sebagai berikut:

- 1) Kepercayaan, kepercayaan adalah suatu keyakinan terhadap pemberi kredit untuk diberikan benar-benar diterima kembali di masa yang akan datang sesuai dalam jangka waktu kredit. Bank memberikan kepercayaan atas dasar melandasi mengapa suatu kredit dapat berani di kucurkan.
- 2) Kesepakatan, kesepakatan dalam suatu perjanjian yang setiap pihak (si pemberi kredit kepada si penerima kredit) menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing. Kesepakatan berada dalam suatu akad kredit dan ditandatangani oleh kedua belah pihak sebelum kredit dikucurkan.

- 3) Jangka Waktu, dari jangka waktu yang telah disepakati bersama mengenai dari pemberian kredit oleh pihak bank dan pelunasan kredit oleh pihak nasabah debitur.
- 4) Risiko, dalam menghindari resiko buruk dalam perjanjian kredit, sebelumnya telah dilakukan perjanjian pengikatan angunan atau jaminan yang dibebankan kepada pihak nasabah debitur atau peminjam.
- 5) Prestasi, prestasi merupakan objek yang berupa bunga atau imbalan yang telah disepakati oleh bank dan nasabah debitur.

2.2.2 Fungsi Kredit

Dari manfaat yang nyata dan juga manfaat yang diharapkan, maka kredit dalam kehidupan perekonomian dan perdagangan memiliki fungsi. Macam-macam fungsi kredit adalah sebagai berikut:

- 1) Meningkatkan daya guna uang
- 2) Meningkatkan kegairahan berusaha
- 3) Meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang
- 4) Merupakan salah satu alat stabilitas perekonomian
- 5) Meningkatkan hubungan internasional
- 6) Meningkatkan daya guna dan juga peredaran barang
- 7) Meningkatkan pemerataan pendapatan
- 8) Sebagai motivator dan dinamisator kegiatan perdagangan dan perekonomian
- 9) Memperbesar modal dari perusahaan
- 10) Dapat meningkatkan IPC (income per capita) masyarakat

- 11) Mengubah cara berfikir dan tindakan masyarakat agar bernilai ekonomis

2.2.3 Tujuan Kredit

Tujuan kredit adalah sebagai berikut.

- 1) Mendapatkan pendapatan bank pada hasil bunga kredit yang diterima
- 2) Memproduktifkan dan memanfaatkan dana-dana yang ada
- 3) Menjalankan pada kegiatan operasional bank
- 4) Menambah modal kerja di perusahaan
- 5) Mempercepat lalu lintas pembayaran
- 6) Meningkatkan kesejahteraan dan pendapatan dari masyarakat

2.2.4 Macam-macam Kredit

Macam-macam kredit atau jenis-jenis kredit diklasifikasikan antara lain sebagai berikut:

A. Macam-macam kredit berdasarkan kelembagaan

- 1) Kredit Perbankan, adalah kredit yang diberikan kepada masyarakat oleh bank negara atau swasta untuk kegiatan usaha atau konsumsi
- 2) Kredit Likuiditas, ialah kredit yang diberikan kepada bank-bank beroperasi di Indonesia oleh bank-bank sentral yang difungsikan sebagai dana dalam membiayai kegiatan perkreditannya.
- 3) Kredit Langsung, yaitu kredit yang diberikan kepada lembaga pemerintah atau semi pemerintah (kredit program) oleh BI.
- 4) Kredit Pinjaman Antarbank, adalah kredit yang diberikan oleh bank yang kelebihan dana kepada bank yang kekurangan dana.

B. Macam-macam kredit berdasarkan jangka waktu

- 1) Kredit Jangka Pendek (Short term loan), adalah kredit yang berjangka waktu maksimum satu tahun. Bentuknya berupa kredit direkening koran, kredit penjualan, kredit wesel, dan kredit pembeli serta kredit modal kerja.
- 2) Kredit Jangka Menengah (Medium term loan), ialah kredit yang jangka waktu antara satu tahun sampai dengan tiga tahun.
- 3) Kredit Jangka Panjang, adalah kredit yang memiliki waktu lebih dari tiga tahun. Umumnya berupa kredit investasi yang didedikasikan dengan tujuan menambah modal perusahaan dalam rangka untuk melakukan rehabilitasi, ekspansi (perluasan), dan pendirian proyek baru.

C. Macam-macam kredit berdasarkan tujuan atau penggunaannya

- 1) Kredit Konsumtif, adalah kredit yang digunakan untuk pemenuhan kebutuhan sendiri dan dengan keluarganya, misalnya kredit mobil, dan rumah untuk dirinya dan keluarganya. Kredit ini sangat tidak produktif
- 2) Kredit Modal Kerja atau Kredit Perdagangan, ialah kredit yang digunakan untuk menambah modal usaha debitur. Kredit produktif
- 3) Kredit Investasi, adalah kredit yang digunakan untuk investasi produktif, tetapi baru menghasilkan jangka waktu yang relatif lama. Kredit yang biasanya diberikan grace period, seperti kredit perkebunan kelapa sawit dan lain sebagainya.

D. Macam-macam kredit berdasarkan aktivitas perputaran usaha

- 1) Kredit Kecil, ialah kredit yang diberikan kepada penguasa kecil, misalnya KUK (Kredit usaha kecil).

- 2) Kredit Menengah, adalah kredit yang diberikan kepada penguasa dengan aset yang melebihi dari penguasa kecil.
- 3) Kredit Besar, adalah kredit yang pada dasarnya ditinjau dari segi jumlah kredit yang diterima oleh debitur.

E. Macam-macam kredit berdasarkan jaminannya

- 1) Kredit Tanpa Jaminan atau kredit blanko (unsecured down), adalah pemberian kredit dengan tanpa jaminan materiil (agunan fisik), pemberian sangat selektif yang ditujukan untuk nasabah besar yang telah teruji bonafiditas, kejujuran, dan ketaatannya, baik dalam transaksi perbankan maupun oleh kegiatan usaha yang dijalankannya.
- 2) Kredit Jaminan, ialah kredit untuk debitur yang didasarkan dari keyakinan atas kemampuan debitur dan adanya agunan atau jaminan berupa fisik (collateral) sebagai jaminan tambahan.

F. Macam-macam kredit berdasarkan macamnya

- 1) Kredit Aksep, ialah kredit untuk bank yang berupa pinjaman uang, seperti plafond kredit (L3 atau BMPK)-nya
- 2) Kredit Penjual, adalah kredit untuk penjual dan pembeli, artinya barang yang telah diterima pembayaran kemudian. Misalnya Usanse L/C,
- 3) Kredit Pembeli, adalah pembayaran telah dilakukan penjual, namun barangnya diterima belakangan atau pembelian dengan uang muka, seperti red clause L/C.

G. Macam-macam kredit berdasarkan sektor perekonomiannya

- 1) Kredit Pertanian, adalah kredit untuk perkebunan, peternakan dan perikanan
- 2) Kredit Pertambangan, ialah kredit untuk beraneka macam pertambangan
- 3) Kredit Ekspor-Import, yaitu kredit untuk eksportir dan importir macam-macam barang.
- 4) Kredit Koperasi, adalah kredit untuk jenis-jenis koperasi
- 5) Kredit Profesi, adalah kredit untuk macam-macam profesi, misalnya dokter dan guru.
- 6) Kredit Perindustrian, adalah kredit untuk macam-macam industri kecil, menengah dan besar.

H. Macam-macam kredit berdasarkan penarikan dan pelunasan

- 1) Kredit Rekening Koran, adalah kredit yang dapat ditarik dan dilunasi setiap saat, besarnya sesuai dengan kebutuhan yang penarikannya dengan cek, bilyet, giro atau pemindahbukuan, pelunasan dengan melakukan setoran-setoran tersebut.
- 2) Kredit Berjangka, ialah kredit yang penarikannya sekaligus sebesar plafondnya. Pelunasan kredit dengan cara setelah jangka waktunya habis yang dapat dilakukan dengan mencicil atau perjanjian.

I. Macam-macam kredit berdasarkan cara pemakaiannya

- 1) Kredit Rekening Koran Bebas. adalah kredit yang dibitur menerima seluruh dari kreditnya dengan bentuk rekening koran kepadanya diberikan blangko cheque dan rekening korannya pinjamannya diisi berdasarkan

besarnya kredit yang diberikan, debitur bebas melakukan penarikan selama kredit berjalan.

- 2) Kredit Rekening Koran Terbatas, ialah kredit dengan adanya pembatasan tertentu bagi nasabah dalam melakukan penarikan uang rekeningnya. seperti pemberian kredit dengan uang giral dan perubahannya menjadi uang cartal dilakukan berangsur-angsur.
- 3) Kredit Rekening Koran Aflopend, yaitu penarikan kredit yang dilakukan dengan arti maksimum kredit di waktu penarikan bertambah sepenuhnya dengan digunakan oleh nasabah.
- 4) Revolving Kredi, adalah sistem penarikan kredit sama dengan cara rekening koran bebas dengan masa penggunaan satu tahun, akan tetapi cara pemakaiannya berbeda.
- 5) Term Loans, ialah sistem penggunaan dan pemakaian kredit yang fleksibel artinya nasabah dapat bebas menggunakan uang kredit untuk keperluan apa saja dan bank tidak mau tentang hal itu.

2.2.5 Manfaat Kredit

Kredit memiliki beberapa manfaat dalam berbagai sektor antara lain sebagai berikut:

- 1) Debitur
 - a. Meningkatkan usahanya dengan pengadaan sejumlah sektor produksi
 - b. Kredit bank relatif mudah didapatkan jika usaha debitur diterima untuk dilayani

- c. Memudahkan calon debitur untuk memilih bank yang dengan usahanya
- d. Rahasia keuangan debitur terlindungi
- e. Beraneka macam jenis kredit bisa disesuaikan dengan calon debitur

2) Pemerintah

- a. Sebagai pemacu pertumbuhan ekonomi secara umum
- b. Sebagai pengendali kegiatan moneter
- c. Untuk menciptakan lapangan usaha
- d. Dapat meningkatkan pendapatan negara
- e. Untuk menciptakan dan memperluas pasar

3) Bank

- a. Pemberian kredit untuk mempertahankan dan mengembangkan usaha bank
- b. Membantu memasarkan produk atau jasa perbankan lainnya
- c. Memperoleh pendapatan bunga yang diterima dari debitur
- d. Dapat rentabilitas bank membaik dan memperoleh laba meningkat
- e. Untuk merebut pangsa pasar dalam industri perbankan

4) Masyarakat

- a. Dapat mendorong pertumbuhan dan perluasan perekonomian
- b. Mampu mengurangi tingkat pengangguran
- c. Memberikan rasa aman kepada masyarakat untuk menyimpan uangnya di bank
- d. Dapat meningkatkan pendapatan dari masyarakat

2.3 Kredit Pemilikan Rumah

BTN yang hadir bahkan sebelum Indonesia merdeka, menjadikannya sebagai sebuah bank yang memiliki pengalaman yang cukup panjang dalam dunia perbankan di tanah air. Dan hal ini di dukung dengan pertumbuhan ekonomi yang terbilang cukup pesat, dan terutama salah satu produk unggulannya yakni KPR BTN membuatnya semakin kokoh sebagai pionir bank yang berfokus pada kepemilikan rumah untuk seluruh masyarakat.

Tak hanya menysar kalangan menengah ke atas namun bank BTN juga memberikan fasilitas kredit kepemilikan rumah untuk para pegawai yang berpenghasilan menengah kebawah. Sehingga hal ini akan membuat siapapun dapat dengan mudah memiliki hunian yang layak tanpa harus menunggu uang terkumpul lebih dulu. Setidaknya ada dua jenis KPR yang ditawarkan oleh bank BTN yang bisa dipilih dan disesuaikan dengan kemampuan finansial.

2.3.1 KPR BTN Subsidi

KPR BTN Subsidi ialah sebuah fasilitas kredit pemilikan rumah milik Bank BTN yang merupakan program kerjasama bersama dua lembaga negara yakni Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (www.btn.co.id). Yang diberikan secara khusus pada masyarakat yang memiliki penghasilan menengah ke bawah dan belum memiliki rumah tinggal. Dengan rate suku bunga yang cukup rendah, yang sebesar 5% fixed selama jangka waktu kredit berlangsung.

Kredit ini diperuntukan kepada seseorang yang memiliki penghasilan pokok tidak lebih dari Rp 4 juta (untuk pembelian rumah tapak) dan juga tidak lebih dari 7 juta (untuk pembelian rumah susun). Kredit ini memiliki beberapa keunggulan, antara lain sebagai berikut:

- a. Uang muka ringan mulai dari 1% dari nilai kredit,
- b. Suku bunga 5% tetap,
- c. Jangka waktu kredit yang panjang dan bisa disesuaikan dengan kemampuan (maksimal 20 tahun),
- d. Dilengkapi dengan perlindungan asuransi yang cukup memadai baik asuransi jiwa, asuransi kebakaran dan gempa bumi,
- e. Bekerja sama dengan developer yang tersebar luas hingga keseluruhan pelosok Indonesia.