

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Bank

Menurut Undang-Undang Pasal 1 ayat 2 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan Undang-Undang Republik Indonesia No. 7 tahun 1992 tentang perbankan: “Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.”

Menurut Pasal 5 ayat 1 Undang-Undang No. 10 tahun 1998 yang merupakan perubahan Undang-Undang No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan, membagi bank dalam 2 jenis yaitu: “Bank Umum yaitu bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran”. Bank Perkreditan Rakyat yaitu bank yang melaksanakan kegiatan usahanya secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

2.2 Tujuan Bank

Berdasarkan Undang-Undang No. 10 tahun 1998 tentang perubahan Undang- Undang Republik Indonesia No. 7 tahun 1992 tentang perbankan, Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi berdasarkan prinsip kehati-hatian.

Demokrasi ekonomi itu sendiri dilaksanakan berdasarkan Pancasila dan Undang – Undang 1945. Berdasarkan asas yang diatas, maka tujuan perbankan Indonesia adalah menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan pembangunan dan hasil-hasilnya, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.

2.3 Kredit Kepemilikan Rumah

KPR (disebut juga Kredit Pemilikan Rumah) adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa Rumah. Walaupun penggunaannya mirip, KPR berbeda dengan kredit konstruksi dan renovasi. Agunan yang diperlukan untuk KPR adalah rumah yang akan dibeli itu sendiri untuk KPR Pembelian. Sedangkan untuk KPR Multiguna atau KPR Refinancing yang menjadi Agunan adalah Rumah yang sudah dimiliki. Karena masuk dalam kategori Kredit Konsumtif maka peruntukan KPR haruslah untuk kegiatan yang bersifat Konsumtif seperti pembelian rumah, furniture, kendaraan bermotor dan tidak diperbolehkan untuk kegiatan yang bersifat produktif seperti pembelian stok barang dagangan, modal kerja dan lain sebagainya. (Ikatan Bankir Indonesia, 2013)

2.4 Jenis Kredit Kepemilikan Rumah

KPR memiliki beberapa jenis, yaitu:

1. KPR adalah kredit pemilikan rumah yang diberikan kepada perorangan untuk keperluan pembelian rumah tinggal, apartemen, ruko (rumah toko),

rukan (rumah kantor), atau tanah. Tujuan KPR bisa untuk pembelian rumah baru atau pembelian rumah bekas.

2. KPR Multiguna adalah fasilitas pinjaman yang diberikan kepada perorangan dimana peminjam menggunakan dana kredit tersebut untuk berbagai tujuan konsumtif dengan properti (rumah, apartemen, ruko, rukan, atau tanah kosong untuk dibangun) sebagai agunan.

Ada pula jenis dari KPR yang lain yaitu KPR bersubsidi dan KPR non-subsidi yang masing – masing artinya adalah:

1. KPR Subsidi

Diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah berdasarkan bukti penghasilan pemohon. Ada maksimum jumlah kredit yang akan diberikan. Ketentuan dan persyaratan ditetapkan oleh Pemerintah, di mana pemohon dapat memilih antara subsidi untuk meringankan kredit atau subsidi untuk penambahan dana pembangunan atau perbaikan rumah

2. KPR Non-subsidi

Diperuntukkan bagi seluruh kalangan masyarakat, Ketentuan dan persyaratan KPR ditetapkan oleh Bank, termasuk besarnya jumlah kredit dan suku bunga pinjaman, Termasuk di dalamnya adalah KPA (Kredit Pemilikan Apartemen)., Selain regular KPR, Bank juga menawarkan jenis lain dari KPR yang dikenal dengan KPR Multiguna atau KPR Refinancing. Pada jenis pinjaman ini, dengan menggunakan rumah sebagai

jaminan kredit, Anda akan memperoleh dana dan memiliki kebebasan untuk menggunakannya sesuai kebutuhan seperti membayar uang sekolah.

Dalam pengambilan KPR nasabah juga perlu memperhatikan berapa maksimal kapasitas jumlah kredit yang dapat diberikan oleh penyedia layanan. Jumlah kredit maksimum (pembiayaan) yang boleh diberikan oleh penyedia layanan KPR harus mengikuti ketentuan yang diberikan oleh pemerintah. Dalam hal ini kebijakan yang mengatur pembatasan pembiayaan yang dituangkan dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 17/10/PBI/2015 tentang Rasio *Loan to Value* atau Rasio *Financing to Value* untuk kredit atau pembiayaan properti dan uang muka untuk kredit atau pembiayaan kendaraan bermotor.

Dalam kebijakan ini disebutkan bahwa ada beberapa kriteria dalam penentuan batas maksimum kredit KPR yang bisa diperoleh nasabah pengaju, yaitu:

- a) Tipe Luas Properti (Tipe s.d. 21, Tipe 22-70, Tipe > 70, Ruko/Rukan).
- b) Jenis Properti (Rumah, Rumah Susun/Apartemen, Ruko/Rukan).
- c) Tipe Pembiayaan (Pembiayaan Pertama, Pembiayaan Kedua, Pembiayaan Ketiga dst.).

Kombinasi dari parameter tersebut akan menghasilkan persentase *Loan to Value* maksimum bagi nasabah pengaju.

2.4.1 Prinsip Bunga Pada KPR

Dalam mengambil KPR terdapat sejumlah hal yang harus diperhatikan oleh calon debitur, yaitu:

- a) Jenis Suku Bunga. Pilihan suku bunga, yaitu: Suku bunga Fixed selama periode tertentu setelah pencairan selanjutnya Floating atau, Suku bunga Floating sejak pencairan hingga kredit lunas
- b) Plafond kredit. Berapa maksimum jumlah pinjaman KPR yang diperbolehkan oleh pihak bank.
- c) Persentase Pembayaran (Loan to Value / LTV). Maksimum fasilitas plafond kredit adalah 85% - 90% dari nilai agunan berdasarkan penilaian bank.
- d) Jangka Waktu Kredit. Berapa lama masa pinjaman diberikan. Saat ini, paling lama bank memberika jangka waktu kredit adalah 20 tahun
- e) Perlindungan. Perlindungan asuransi jiwa dan kebakaran jika terjadi musibah baik kepada debitur maupun terhadap properti yang menjadi agunan KPR

2.4.2 Syarat Kredit Kepemilikan Rumah

Persyaratan-persyaratan umum untuk pengajuan KPR di Mandiri adalah sebagai berikut:

- a) Warga Negara Indonesia (WNI) dan berdomisili di Indonesia

- b) Umur minimal 21 tahun, maksimal 55 tahun (pegawai) dan 60 tahun (profesional/wiraswasta) saat masa kredit berakhir
- c) Memiliki pekerjaan dan penghasilan tetap, dengan masa kerja/usaha minimal 1 (satu) tahun (pegawai) atau 2 (dua) tahun (profesional/wiraswasta)
- d) Dokumen yang harus di penuhi

Sumber : <https://www.bankmandiri.co.id>

Selain syarat KPR Mandiri, calon nasabah juga harus mempersiapkan dokumen yang dilampirkan saat pengajuan. Berikut daftar dokumennya.

Tabel 2.1 Dokumen Yang Dibutuhkan

No	Jenis dokumen	Pegawai Profesional Wiraswasta		
1	Dokumen formulir aplikasi yang diisi lengkap dan benar	✓	✓	✓
2	Fotokopi KTP Pemohon & suami/istri	✓	✓	✓
3	Fotokopi Surat Nikah/Cerai (bagi yg telah menikah/cerai)	✓	✓	✓
4	Fotokopi Kartu Keluarga	✓	✓	✓
5	Fotokopi rekening koran/tabungan 3 bulan terakhir	✓	✓	✓
6	Fotokopi NPWP Pribadi	✓	✓	✓

No	Jenis dokumen	Pegawai Profesional	Wiraswasta
	Dokumen asli slip gaji terakhir/ surat		
7	keterangan penghasilan dan surat keterangan jabatan	✓	
8	Fotokopi neraca laba rugi/informasi keuangan terakhir	✓	✓
9	Fotokopi Akte Pendirian Perusahaan dan izin-izin usaha		✓
10	Fotokopi izin praktek profesi	✓	
11	Fotokopi dokumen kepemilikan agunan : SHM/SHGB, IMB & PBB	✓	✓

Sumber : <https://www.bankmandiri.co.id>

2.5 Pengertian *Floating Rate*

Ini merupakan penentuan tingkat bunga KPR yang mengacu ke bunga pasar. Dengan demikian, di sini tingkat bunga KPR yang didapat seorang debitur bisa flutuatif. Bila kondisi pasar tengah baik, yang antara lain bisa dilihat dari tingkat bunga Bank Indonesia, bunga yang dikenakan ke debitur KPR rendah. Bisa di bawah 10%. Sementara, bila kondisi pasar tengah buram seperti sekarang, bunga tersebut bisa naik ke angka melebihi 15%. Bank sering mengombinasikan *fixed rate* dan *floating rate* dalam program promosi mereka. Masing-masing bank mempunyai ketentuan review atau kaji ulang bunga KPR berbeda-beda. Ada yang

melakukan review setiap 3 bulan atau 6 bulan tapi jarang sekali yang tahunan. diambil dari www.cermati.com/kredit-pemilikan-rumah.

2.6 Kelebihan dan Kekurangan Bunga *Floating Rate*

Kelebihan dari perhitungan *floating rate* atau bunga berjalan terjadi saat bank menurunkan nilai suku bunga. Jika penurunan suku bunga ini terjadi, maka cicilan rumah akan ikut turun. Dari yang biasanya membayar cicilan sebesar 1.2 juta perbulan berubah menjadi 1 juta. Adapun kelemahan dari system *floating rate* ini sama seperti kelebihanannya, yakni naik dan turunnya suku bunga acuan dan suku bunga Bank Indonesia. Karena faktanya adalah kenaikan suku bunga lebih sering terjadi daripada penurunan suku bunga. Suku bunga *floating rate* setiap bank seharusnya dapat dilihat melalui *website* masing-masing bank karena peraturan BI mewajibkan tiap bank untuk menampilkan suku bunga acuan kredit di masing-masing *website* mereka. (Diambil dari www.cermati.com/kredit)