

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Tentang Bank

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Pasal 1 Ayat 1 menerangkan bahwa :

“Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.”

Menurut (Kasmir, 2014) menjelaskan bahwa Bank merupakan suatu lembaga keuangan yang dimana kegiatan usahanya yaitu menghimpun dana dari masyarakat lalu disalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit serta menawarkan jasa-jasa perbankan lainnya.

Dalam beberapa pengertian diatas, dapat disimpulkan bahwa pengertian bank sendiri adalah lembaga keuangan yang kegiatannya meliputi penghimpunan dana, penyaluran dana, serta pemberian dalam bentuk jasa bank lainnya.

2.2 Pengertian Kredit

Kredit berasal dari bahasa latin yaitu “*credere*” yang memiliki arti percaya. Maksud dari percaya yaitu adanya suatu kepercayaan pihak bank (kreditur) kepada nasabah (debitur), dimana bank mempercayai bahwa kredit yang sudah disalurkan tersebut pasti akan dikembalikan sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat. Sebaliknya, bagi nasabah (debitur) berarti telah diberi kepercayaan

sehingga memiliki kemampuan untuk melakukan pengembalian dana sesuai dengan jangka waktu yang sudah disepakati bersama.

Menurut Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Pasal 1 Ayat 12 menerangkan bahwa :

“Kredit adalah 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 jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungannya.”

2.3 Tujuan dan Fungsi Kredit

Menurut (Kasmir, 2014) dijelaskan mengenai tujuan dan fungsi kredit. Berikut ini adalah tujuan dari kredit :

a. Mencari Keuntungan

Bertujuan untuk memperoleh hasil dalam bentuk bunga yang diterima oleh pihak bank sebagai suatu bentuk balas jasa dan sebagai biaya administrasi kredit yang telah dibebankan oleh pihak bank kepada debitur. Keuntungan tersebut penting guna kelangsungan usaha bank, dimana biaya operasional bank cukup besar sehingga bank juga perlu memperbesar keuntungan.

b. Membantu Usaha Nasabah

Bertujuan untuk membantu usaha debitur yang membutuhkan dana, baik dalam dana untuk suatu investasi maupun dana untuk modal kerja. Dengan adanya pemberian dana tersebut, diharapkan debitur dapat mengembangkan usahanya.

c. Membantu Pemerintah

Bagi pihak pemerintah, semakin banyak kredit yang dapat disalurkan oleh bank, maka akan semakin baik pula karena berkaitan juga dengan penyaluran dana untuk peningkatan pembangunan di berbagai sektor terutama dalam sektor riil.

Sedangkan fungsi kredit, adalah sebagai berikut :

a. Meningkatkan Daya Guna Uang

Dengan adanya kredit, uang menjadi memiliki nilai guna untuk menghasilkan barang atau jasa oleh pihak penerima kredit.

b. Meningkatkan Peredaran dan Lalu-Lintas Uang

Melalui penyaluran kredit, uang tersebut akan beredar dari satu wilayah ke wilayah lainnya, sehingga daerah yang kekurangan uang akan memperoleh kredit. Dengan hal ini maka daerah tersebut akan memperoleh tambahan uang.

c. Meningkatkan Daya Guna Barang

Dengan adanya kredit, maka akan bermanfaat bagi debitur untuk mengolah suatu barang yang tidak berguna menjadi memiliki manfaat.

d. Meningkatkan Peredaran Barang

Kredit dapat memperlancar arus barang dari satu wilayah ke wilayah lainnya, sehingga jumlah barang yang beredar akan semakin meningkat.

e. Sebagai Alat Stabilitas Ekonomi

Kredit yang diberikan oleh kreditur dapat menambah jumlah barang yang beredar di masyarakat. Kemudian kredit juga membantu dalam

mengekspor barang dari dalam negeri ke luar negeri sehingga meningkatkan devisa negara.

f. Meningkatkan Kegairahan Berusaha

Bagi pihak debitur yang menerima kredit, akan dapat meningkatkan kegairahannya dalam menjalankan usaha maupun bisnisnya.

g. Meningkatkan Pemerataan Pendapatan

Jika kredit digunakan untuk membuka lapangan kerja baru bagi masyarakat, maka hal ini dapat menambah tenaga kerja baru sehingga akan mengurangi pengangguran dan akan meningkatkan pemerataan pendapatan.

h. Meningkatkan Hubungan Internasional

Pemberian kredit oleh negara lain dapat meningkatkan hubungan kerjasama di berbagai bidang.

2.4 Unsur-Unsur Kredit

Adapun unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian suatu fasilitas kredit (Kasmir, 2014) adalah sebagai berikut :

1. Kepercayaan

Kreditur memiliki kepercayaan bahwa debitur akan mengembalikan kredit yang sudah diberikan sesuai dengan jangka waktu yang sudah disepakati bersama.

2. Kesepakatan

Kreditur dengan debitur melakukan kesepakatan mengenai kewajiban dan hak masing-masing pihak terlebih dahulu sebelum kredit dicairkan. Kesepakatan ini terdapat dalam akad kredit dan ditandatangani oleh kedua belah pihak sebelum kredit dicairkan.

3. Jangka Waktu

Jangka waktu ini terkait dengan berapa lama kredit tersebut akan lunas sesuai dengan kesepakatan. Jangka waktu biasanya ada tiga jenis yaitu jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang. Dalam kondisi tertentu biasanya akan ada penambahan jangka waktu sesuai dengan kebutuhan.

4. Risiko

Setiap dana yang diberikan oleh kreditur kepada debitur harus mempertimbangkan risiko yang akan terjadi apabila debitur tidak mampu mengembalikan dana.

5. Balas Jasa

Sebagai suatu imbalan yang disalurkan pihak bank kepada nasabah, maka nasabah akan membayar sejumlah uang tertentu sesuai dengan perjanjian. Dalam bank konvensional, balas jasa ini berupa bunga. Biasanya keuntungan lain selain dari bunga, bank juga membebankan biaya administrasi kredit dan dimasukkan sebagai keuntungan lain pihak bank.

2.5 Jenis Kredit

Secara umum, jenis-jenis kredit dapat dibedakan dari beberapa aspek (Kasmir, 2014) yaitu sebagai berikut :

1. Dilihat dari Aspek Kegunaan

a. Kredit Investasi

Biasanya ini digunakan terkait keperluan pembelian mesin produksi, perluasan usaha atau membangun proyek atau pabrik baru, atau untuk keperluan rehabilitasi. Dalam hal ini, kredit digunakan untuk periode yang relatif lama dengan modal yang relatif cukup besar pula.

b. Kredit Modal Kerja

Biasanya ini digunakan terkait dengan suatu keperluan dalam meningkatkan produksi bagian operasional seperti membeli bahan baku, membayar gaji pegawai, atau biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan proses produksi di suatu perusahaan.

2. Dilihat dari Aspek Tujuan Kredit

a. Kredit Produktif

Merupakan kredit yang digunakan untuk meningkatkan suatu usaha atau produksi atau investasi yang akan menghasilkan suatu barang atau jasa seperti kredit pertanian yang menghasilkan produk pertanian.

b. Kredit Konsumtif

Merupakan kredit yang digunakan untuk pribadi. Sehingga kredit ini tidak ada penambahan suatu barang atau jasa seperti kredit mobil pribadi, kredit perabotan rumah tangga, dan kredit konsumtif lainnya.

c. Kredit Perdagangan

Merupakan kredit yang ditujukan kepada pedagang. Biasanya kredit ini digunakan untuk pembelian persediaan barang dagang. Kredit ini sering ditujukan kepada supplier atau agen yang akan membeli barang dagang dalam jumlah besar seperti kredit ekspor dan impor.

3. Dilihat dari Aspek Jangka Waktu

a. Kredit Jangka Pendek

Merupakan kredit yang diberikan dengan jangka waktu kurang dari 1 tahun atau paling lama selama 1 tahun. Kredit ini diberikan untuk keperluan modal kerja seperti kredit peternakan.

b. Kredit Jangka Menengah

Merupakan kredit yang diberikan dengan kisaran jangka waktu antara 1 tahun hingga 3 tahun. Kredit ini ditujukan untuk kegiatan investasi seperti untuk pertanian jeruk.

c. Kredit Jangka Panjang

Merupakan kredit yang diberikan dengan jangka waktu diatas 3 tahun atau 5 tahun. Biasanya kredit ini digunakan untuk keperluan investasi jangka panjang seperti pertanian kebun karet, kredit perumahan.

4. Dilihat dari Aspek Jaminan

a. Kredit dengan Jaminan

Kredit yang ditujukan dengan adanya suatu jaminan. Jaminan tersebut berupa barang berwujud atau tidak berwujud atau jaminan orang. Artinya kredit yang akan diberikan memiliki nilai sesuai dengan jaminan yang dijaminkan.

b. Kredit Tanpa Jaminan

Kredit ini ditujukan tanpa adanya suatu jaminan. Kredit ini biasanya dilihat dari prospek usaha debitur, karakter, loyalitas atau nama baik debitur.

5. Dilihat dari Aspek Sektor Usaha

a. Kredit Pertanian

Merupakan kredit yang disalurkan pada sektor perkebunan atau pertanian rakyat.

b. Kredit Pertenakan

Merupakan kredit jangka pendek seperti peternakan ayam dan jangka panjang seperti perternakan kambing atau sapi.

c. Kredit Industri

Merupakan kredit yang biasanya diberikan untuk membiayai industri kecil, menengah atau besar.

d. Kredit Pertambangan

Merupakan jenis kredit yang biasanya dibiayai dalam jangka waktu panjang seperti tambang emas, minyak atau tanah.

e. Kredit Pendidikan

Merupakan jenis kredit yang diberikan untuk membangun suatu sarana dan prasarana pendidikan atau bisa juga berupa kredit untuk mahasiswa.

f. Kredit Profesi

Merupakan kredit yang ditujukan kepada para tenaga profesional seperti dokter, dosen ataupun pengacara.

g. Kredit Perumahan

Merupakan kredit yang ditujukan pada pembiayaan perumahan ataupun pembelian perumahan. Biasanya kredit ini jangka waktu panjang.

2.6 Jaminan Kredit

Dalam suatu penyaluran kredit kepada masyarakat, Pihak Bank akan melakukan proses analisa kredit terlebih dahulu sebelum adanya perjanjian kredit. Perjanjian kredit memiliki arti yaitu dimana Pihak Bank akan memikirkan risiko yang akan terjadi kedepannya, apakah debitur akan melunasi hutangnya sesuai dengan kesepakatan atau tidak. Dalam hal ini merupakan bentuk tanggung jawab debitur kepada Pihak Bank, dimana debitur akan menyerahkan jaminan dengan nilai lebih besar dari kredit yang diberikan oleh Pihak Bank.

Istilah “Jaminan” berasal dari kata “Zekerheid” atau “Cautie” merupakan bahasa belanda yang berarti kemampuan debitur dalam melunasi hutangnya kepada pihak pemberi kredit, dimana dilakukan penahanan benda yang bernilai ekonomis sebagai bentuk tanggungan atas pinjaman yang diberikan, apabila debitur tidak dapat melunasi hutangnya, dan juga sebagai bentuk tanggung jawab debitur kepada pihak pemberi kredit.

Menurut Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menerangkan bahwa :

“Jaminan merupakan segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangannya.”

Berdasarkan pengertian diatas, dapat disimpulkan bahwa jaminan adalah jaminan yang diberikan bagi kepentingan pemberi kredit yang dimana menyangkut semua harta kekayaan debitur.

2.7 Fungsi Jaminan Kredit

Fungsi Jaminan secara yuridis adalah sebagai bentuk kepastian hukum terkait pelunasan hutang di dalam suatu perjanjian hutang piutang atau suatu kepastian realisasi suatu prestasi dalam perjanjian dengan mengadakan penjaminan melalui beberapa lembaga jaminan yang dikenal dalam hukum indonesia.

Menurut (Soebekti, 2014) fungsi jaminan yang ideal adalah sebagai berikut :

1. Memudahkan untuk membantu dalam pemerolehan kredit bagi pihak yang membutuhkan kredit.
2. Menambah kekuatan (potensi) penerima kredit untuk mengembangkan usahanya.
3. Memberikan kepastian serta keyakinan kepada kreditur bahwa debitur akan melunasi hutangnya.

Dari fungsi jaminan menurut (Soebekti, 2014) dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Sebagai bentuk kepastian hukum bagi kreditur dan debitur. Dimana kreditur mendapatkan kepastian pengembalian pokok kredit serta bunga

kredit, sedangkan bagi debitur mendapatkan kepastian hukum untuk melakukan pelunasan sesuai dengan yang telah ditentukan.

2. Sebagai bentuk kemudahan dalam memperoleh suatu kredit untuk debitur dan debitur tidak mengalami kekhawatiran dalam mengembangkan usahanya.
3. Memberikan keamanan terkait suatu perjanjian hutang-piutang yang telah disepakati bersama.

2.8 Jenis Jaminan Kredit

Jaminan kredit yang dapat diterima oleh pihak bank dikategorikan dalam 3 golongan. Penggolongan jaminan tersebut adalah sebagai berikut :

1. Jaminan Kebendaan

a. Barang Bergerak

Jaminan barang bergerak ini merupakan suatu jaminan dengan barang-barang serta kendaraan. Barang tersebut akan diserahkan kepada kreditur atas suatu dasar kepercayaan atau dengan cara gadai.

b. Barang Tidak Bergak

Jaminan tidak bergerak ini merupakan jaminan dalam bentuk tanah, bangunan dan mesin yang dilakukan dengan pengikatan hipotik.

2. Jaminan Kebendaan Non Fisik

Jaminan ini merupakan jaminan yang berupa surat-surat berharga seperti surat obligasi, sertifikat obligasi, sertifikat saham, dan beberapa lainnya yang sudah diperiksa keabsahannya. Untuk pengikatannya dapat dilakukan dengan dipindah tangankan.

3. Jaminan Orang

Jaminan orang merupakan jaminan suatu kredit yang diberikan dengan menjaminkan seseorang atau badan usaha yaitu pihak yang bertindak sebagai penanggung jawab kredit.

2.9 Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Menurut Undang-Undang No.10 Tahun 1998 Tentang perbankan menerangkan bahwa :

“Kredit Pemilikan Rumah adalah kredit jangka panjang yang disalurkan oleh perbankan kepada debiturnya untuk membangun atau memiliki rumah baru atau bekas di atas sebuah lahan dengan jaminan sertifikat kepemilikan atas rumah dan lahan itu sendiri”

Menurut (Otoritas Jasa Keuangan, 2019), Kredit Pemilikan Rumah adalah suatu bentuk kredit yang disalurkan kepada debitur perorangan yang akan melakukan pembelian terkait dengan rumah atau melakukan renovasi rumah. Kredit pemilikan rumah (KPR) ini sering dikenal dalam 2 jenis KPR, sebagai berikut :

1. Kredit Pemilikan Rumah Subsidi

Merupakan suatu jenis kredit yang ditujukan kepada masyarakat berpenghasilan rendah dalam hal pemenuhan kebutuhan terkait dengan

pembelian rumah atau renovasi rumah yang sudah dimiliki. Biasanya pemerintah yang akan mengatur terkait subsidi yang diberikan kepada masyarakat, setiap masyarakat akan menerima bantuan subsidi berbeda. Subsidi ini dapat berupa subsidi untuk meringankan kredit dan subsidi penambahan dana pembangunan atau dana untuk renovasi rumah.

2. Kredit Pemilikan Rumah Non Subsidi

Merupakan suatu jenis kredit yang ditujukan kepada berbagai kalangan masyarakat. Ketentuan terkait dengan besarnya kredit serta bunga yang diberikan akan ditetapkan oleh bank yang bersangkutan.

2.10 Persyaratan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Menurut (Otoritas Jasa Keuangan, 2019), dalam pengajuan kredit pemilikan rumah, terdapat persyaratan serta ketentuan yang sudah ditetapkan oleh bank.

Pemohon harus melampirkan berkas sebagai berikut :

1. Kartu Tanda Penduduk (KTP) suami dan atau istri (bila sudah menikah)
2. Kartu Keluarga
3. Keterangan Penghasilan atau Slip Gaji
4. Laporan Keuangan (untuk wiraswasta)
5. NPWP Pribadi (untuk kredit diatas Rp.100 juta)
6. SPT PPh Pribadi (untuk kredit diatas Rp. 50 juta)
7. Salinan Sertifikat induk dan atau pecahan (bila membelinya dari developer)
8. Salinan Sertifikat (bila jual beli perorangan)

9. Salinan IMB (Ijin Mendirikan Bangunan).

