

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Kredit

2.1.1 Pengertian Kredit

Kredit berasal dari kata Italia, *Credere* yang artinya kepercayaan, yaitu kepercayaan dari kreditor bahwa debitornya akan mengembalikan pinjaman beserta bunganya sesuai dengan perjanjian kedua belah pihak. Tegasnya, kreditor percaya bahwa Kredit itu tidak akan macet. Menurut UU RI No. 7 1992 tentang perbankan Bab I, Pasal I, ayat 12 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 imbalan atau pembagian hasil keuntungan.

Menurut (Anton, 2016) kredit adalah penyediaan uang atau yang disamakan dengan itu berdasarkan persetujuan pinjam meminjam antara bank dengan pihak peminjam. Pihak peminjam berkewajiban melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga yang ditentukan. Menurut (Kasmir, 2016) pembiayaan atau kredit adalah penyediaan uang yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Menurut UU Perbankan No 10 Tahun 1998 pembiayaan Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan

persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Yang menjadi perbedaan antara Kredit berdasarkan konvensional dengan kredit berdasarkan prinsip Syariah adalah terletak pada keuntungan yang diharapkan. Kalau yang berdasarkan konvensional keuntungan yang diperoleh melalui bunga, sedangkan yang berdasarkan prinsip Syariah berupa imbalan atau bagi hasil. Perbedaan lainnya terdiri dari analisis pemberian Kredit beserta persyaratannya. Analisis Kredit diberikan, untuk menyakinkan bahwa si nasabah benar-benar dapat dipercaya maka, sebelum Kredit diberikan bank terlebih dahulu mengadakan analisis Kredit.

Analisis Kredit mencakup latar belakang nasabah atau perusahaan, prospek usahanya, jaminan yang diberikan serta faktor-faktor lainnya. Tujuan analisis ini adalah agar bank yakin bahwa Kredit yang diberikan benar-benar aman dalam arti uang yang disalurkan pasti kembali. Pemberian Kredit tanpa analisa terlebih dahulu akan sangat membahayakan bank. Nasabah dalam hal ini dengan mudah memberikan data fiktif sehingga Kredit tersebut sebenarnya tidak layak untuk diberikan. Akibatnya jika salah dalam menganalisis, maka Kredit yang disalurkan akan sulit untuk ditagih alias macet. Namun faktor salah analisis ini bukanlah penyebab utama kredit macet walaupun sebagian terbesar Kredit macet diakibatkan salah dalam mengadakan analisis. (Kasmir, 2016).

Menurut (Anton, 2016) mengemukakan unsur-unsur kredit terdiri atas :

1. Kepercayaan yaitu adanya keyakinan dari pihak bank atas prestasi yang diberikan kepada debitur yang akan dilunasinya sesuai jangka waktu yang diperjanjikan.
2. Waktu, yaitu adanya jangka waktu tertentu antara pemberian kredit dan pelunasanya dan jangka waktu tersebut sebelumnya terlebih dahulu telah disepakati bersama antara pihak bank dan debitur.
3. Prestasi, yaitu adanya objek tertentu berupa prestasi dan kontra prestasi pada saat tercapainya persetujuan atau kesepakatan perjanjian pemberian kredit antara bank dengan debitur berupa uang dan bunga atau imbalan.
4. Risiko, yaitu adanya risiko yang mungkin terjadi selama jangka waktu antara pemberian dan pelunasan kredit tersebut, sehingga untuk mengamankan pemberian kredit dan menutup kemungkinan terjadinya wanprestasi dari debitur, maka diadakan pengikatan jaminan atau agunan.

Empat hal dari unsur-unsur kredit, yaitu kepercayaan, waktu, prestasi dan risiko, keseluruhannya merupakan hal yang saling berkaitan satu dengan yang lainnya. Pemberian kredit tidak dapat dilakukan tanpa adanya perjanjian periode waktu tertentu yang telah disepakati bersama untuk penggunaan atau pelunasannya. Sebagai objek dari perjanjian kredit Bank, adanya prestasi yang secara timbal balik diberikan oleh masing-masing pihak, dimana Bank, memberikan fasilitas kredit yang penarikannya disesuaikan dengan kebutuhan debitur dan sebaliknya debitur harus membayar berupa bunga atas imbalan.

2.1.2 Jenis-Jenis Kredit

Pada dasarnya, kredit yaitu uang bank yang dipinjamkan kepada nasabah dan akan dikembalikan pada waktu tertentu di masa mendatang, dengan disertai kontra prestasi berupa bunga. Tetapi berdasarkan berbagai keperluan usaha serta berbagai unsur ekonomi yang mempengaruhi bidang usaha para nasabah, maka jenis kredit menjadi beragam. Menurut (Andrianto, 2019) Jenis-jenis kredit tersebut diuraikan sebagai berikut :

1. Jenis kredit dilihat dari segi tujuan penggunaan, adalah :

a. Kredit Konsumtif

Kredit ini digunakan oleh peminjam untuk keperluan konsumsi, artinya uang kredit akan habis dipergunakan atau semua akan terpakai untuk memenuhi kebutuhannya.

b. Kredit Produktif

Kredit ini ditujukan untuk keperluan produksi dalam arti luas. Kredit produktif digunakan untuk peningkatan usaha baik usaha-usaha produksi, perdagangan maupun investasi.

c. Kredit Perdagangan

Kredit ini dipergunakan untuk keperluan perdagangan pada umumnya yang berarti peningkatan utility of place dari sesuatu barang.

2. Jenis kredit dilihat dari segi kegunaannya, adalah :

a. Kredit investasi

Kredit investasi merupakan kredit jangka panjang yang biasanya digunakan untuk keperluan perluasan usaha atau membangun

proyek/pabrik baru atau untuk keperluan rehabilitasi. Contoh kredit investasi misalnya untuk membangun atau membeli mesin-mesin. Masa pemakaiannya untuk satu periode yang relatif lebih lama dan dibutuhkan modal yang relatif besar pula.

b. Kredit modal kerja

Kredit modal kerja merupakan kredit yang digunakan untuk keperluan meningkatkan produksi dalam operasionalnya. Sebagai contoh kredit modal kerja diberikan untuk membeli bahan baku, membayar gaji pegawai atau biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan proses produksi perusahaan.

3. Jenis kredit dilihat dari jangka waktu, adalah :

a. Kredit jangka pendek

Kredit yang memiliki jangka waktu kurang dari 1 tahun atau paling lama 1 tahun dan biasanya untuk modal kerja. Contohnya untuk peternakan, misalnya kredit peternakan ayam atau jika untuk pertanian misalnya tanaman padi atau palawija.

b. Kredit jangka menengah

Kredit yang memiliki jangka waktunya berkisar 1 tahun sampai dengan 3 tahun dan biasanya kredit ini digunakan untuk melakukan investasi. Sebagai contoh kredit untuk pertanian seperti jeruk, atau peternakan kambing.

c. Kredit jangka panjang

Kredit yang masa pengembaliannya diatas 3 tahun atau 5 tahun. Biasanya kredit ini untuk investasi jangka panjang seperti perkebunan karet, kelapa sawit atau manufaktur dan untuk kredit konsumtif seperti kredit perumahan.

4. Jenis kredit menurut cara pemakaian, adalah :

a. Kredit Rekening Koran Bebas

Debitur menerima seluruh kreditnya dalam bentuk rekening koran dan kepadanya diberikan blanko cek dan rekening koran pinjamannya di isi menurut besarnya kredit yang diberikan (maksimum kredit yang ditetapkan). Debitur atau nasabah bebas melakukan penarikan-penarikan ke dalam rekening bersangkutan selama kredit berjalan.

b. Kredit Rekening Koran Terbatas

Dalam sistem ini terdapat suatu pembatasan tertentu bagi nasabah dalam melakukan penarikan-penarikan uang via rekeningnya.

c. Kredit Rekening Koran Aflopend

Penarikan kredit dilakukan sekaligus dalam arti kata seluruh maksimum kredit pada waktu penarikan pertama telah sepenuhnya dipergunakan oleh nasabah.

d. Revolving credit

Sistem penarikan kredit sama dengan cara Rekening Koran Bebas dengan masa penggunaannya 1 tahun. Akan tetapi cara pemakaiannya berbeda.

5. Jenis kredit menurut jaminannya, adalah :

a. *Unsecured Loans*

Yaitu kredit yang diberikan” tanpa jaminan”. Dalam dunia perbankan di Indonesia bentuk ini belum lazim dan malahan dilarang oleh Bank Sentral.

b. Secured Loans

Jenis seperti inilah yang digunakan oleh seluruh bank di Indonesia tentang pemberian kredit tanpa jaminan.

Menurut Hasanuddin Rahman, kredit dibagi atas beberapa golongan :

1. Kredit dilihat dari tujuannya terdiri atas :
 - a. Kredit konsumtif, yaitu kredit yang diberikan dengan tujuan untuk memperoleh atau membeli barang-barang dan kebutuhan-kebutuhan konsumsi, keperluan memenuhi tuntutan kebutuhan hidup.
 - b. Kredit produktif, yaitu kredit yang diberikan dengan tujuan untuk memperlancar jalannya proses produksi.
2. Kredit dilihat dari sudut jangka waktu terdiri atas :
 - a. Kredit jangka pendek, yaitu kredit yang berjangka waktu maksimum 1 (satu) tahun.
 - b. Kredit jangka menengah, yaitu kredit yang berjangka waktu 1(satu) sampai dengan 3 (tiga) tahun.
 - c. Kredit jangka panjang, yaitu kredit yang berjangka waktu lebih dari 3 (tiga) tahun.
3. Kredit dilihat dari sudut jaminannya, yaitu :
 - a. Kredit tanpa jaminan, yaitu, atau yang sering disebut dengan istilah blangko, diberikan kepada nasabah tanpa adanya jaminan sama sekali, melainkan jaminan yang berbentuk bonafiditas dan prospek usaha

debitur tetap diperhatikan dan ditekankan dengan sungguh-sungguh dalam pertimbangan kreditnya.

- b. Kredit dengan jaminan, yaitu pemberian kredit dengan jaminan dari debitur, yang berupa harta benda atau surat berharga atau jaminan perorangan.

Berdasarkan penggolongan kredit di atas, Kredit Pemilikan Rumah (KPR) termasuk dalam kredit konsumtif, karena kredit diberikan kepada debitur pada lazimnya dipergunakan untuk membeli rumah sebagai tempat tinggal atau dihuni. Dalam perjanjian kredit pemilikan rumah ada 3 (tiga) pihak yang terkait, yaitu sebagai berikut.

- a. Pihak debitur (konsumen), yaitu pihak pembeli rumah yang dibangun oleh developer dengan uang yang dipinjam dari bank.
- b. Pihak kreditur, yaitu pihak bank sebagai bank penyanggah dana yang memberikan bantuan fasilitas kredit dalam bentuk uang yang dipergunakan oleh debitur untuk membayar rumah yang dibeli dari developer.
- c. Developer, yaitu pengembang dan pembangunan proyek-proyek perumahan, yaitu rumah-rumah yang dijual kepada pembeli baik secara tunai maupun kredit.

(Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta, 2010, hlm, 98-99)

2.2 Definisi Kredit Pemilikan Rumah

Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) secara umum adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan

yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Di Indonesia, saat ini dikenal ada 2 jenis KPR:

- a. KPR Subsidi, yaitu suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Bentuk subsidi yang diberikan berupa : Subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi ini diatur tersendiri oleh Pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh Pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.
- b. KPR Non Subsidi, yaitu suatu KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.

Menurut (Hardjono, 2008) memberikan pengertian bahwa: “KPR atau Kredit Pemilikan Rumah merupakan salah satu jenis pelayanan pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah atau renovasi rumah”. Secara ringkas, Bank Indonesia memberikan definisi terkait KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dimana KPR merupakan suatu fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah.

2.2.1 Komponen Utama Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Menurut (Kasmir, Manajemen Perbankan Edisi Revisi, 2012) Komponen utama kredit pemilikan rumah (KPR), yaitu :

a. Kreditur Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Kreditur adalah lembaga keuangan (misalnya; bank) yang mengucurkan dana kepada debitur untuk membeli objek KPR.

b. Debitur Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Debitur adalah seseorang atau sebuah badan hukum (misal; PT) yang akan membeli objek KPR.

c. Objek Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Objek KPR disini merupakan lahan dan rumah yang hendak dibeli/diakuisisi oleh pihak debitur.

d. Jangka Waktu Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

KPR merupakan satu-satunya kredit yang memiliki waktu pelunasan terpanjang, yakni bisa mencapai beberapa puluh tahun.

2.2.2 Ketentuan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Menurut (Muktar, 2016) terdapat ketentuan dalam penyediaan kredit konsumtif (kredit pemilikan rumah), yaitu:

1. Limit kredit dari Rp 25.000.000 sampai dengan Rp 40.000.000.000
2. Plafond kredit sampai dengan maksimum 70% dari nilai agunan sesuai perhitungan bank
3. Jangka waktu kredit maksimal 15 tahun

4. Pembayaran angsuran pokok dan bunga paling lambat tanggal 5 – 7 bulan berjalan dan keterlambatan penyetoran dikenakan denda
5. Jumlah angsuran per bulan sampai dengan maksimum 35% dari penghasilan per bulan
6. WNI, umur minimal 21 tahun dan maksimal pada saat kredit berakhir 55 tahun untuk pegawai dan maksimal 65 tahun untuk professional atau wiraswasta
7. Memiliki pekerjaan atau penghasilan tetap:
 - a. Pegawai:
pegawai tetap dengan masa kerja minimal 3 tahun dan berpenghasilan minimum per bulan Rp 3.000.000
 - b. Professional/Wiraswasta:
Memiliki penghasilan yang dapat diverifikasi dan telah berpengalaman dalam bidang usahanya minimal 2 tahun
8. Seluruh biaya yang timbul menjadi beban debitur, seperti: biaya penilaian agunan, biaya administrasi, biaya notaris, biaya premi asuransi dan Noaris
9. Provisi dikenakan sekali pada saat pencairan kredit

2.3 Pengertian Prosedur

Prosedur merupakan suatu proses, langkah–langkah atau tahapan– tahapan dari serangkaian kegiatan yang saling berhubungan satu dengan yang lainnya, prosedur juga biasanya melibatkan beberapa orang dalam suatu departmen di dalam perusahaan. Menurut (Mulyadi, 2016) prosedur adalah suatu urutan

kegiatan klerikal, biasanya melibatkan beberapa orang dalam suatu departemen atau lebih, yang dibuat untuk menjamin penanganan secara seragam transaksi perusahaan yang terjadi berulang – ulang. Sedangkan menurut (Azhar, 2000) juga menjelaskan bahwa Prosedur adalah rangkaian aktivitas atau kegiatan yang dilakukan secara berulang dengan cara yang sama.

Dari kedua definisi prosedur diatas dapat disimpulkan bahwa prosedur merupakan suatu urutan kegiatan klerikal yang biasanya melibatkan beberapa orang dalam satu departemen atau lebih, yang disusun untuk menjamin penanganan secara seragam terhadap transaksi perusahaan yang terjadi berulang – ulang. Pada umumnya pekerjaan klerikal terdiri dari penulisan, pemberian kode, perbandingan, penggandaan, pemilihan, perhitungan, dan pembuatan daftar.

2.3.1 Manfaat Prosedur

Menurut (Kasmir, Manajemen Perbankan Edisi Revisi, 2012) Suatu prosedur dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Lebih memudahkan dalam menentukan 17ating17-langkah kegiatan dimasa yang akan 17ating.
2. Mengubah pekerjaan berulang-ulang menjadi rutin dan terbatas, sehingga menyederhanakan pelaksanaan dan untuk selanjutnya mengerjakan yang seperlunya saja.
3. Adanya suatu petunjuk atau program kerja yang jelas dan harus dipatuhi oleh seluruh pelaksana.

4. Membantu dalam usaha meningkatkan produktivitas kerja yang efektif dan efisien.
5. Mencegah terjadinya penyimpangan dan memudahkan dalam pengawasan, bila terjadi penyimpangan akan dapat segera diadakan perbaikan-perbaikan sepanjang dalam tugas dan fungsinya masing-masing.

2.3.2 Karakteristik Prosedur

Berikut ini adalah beberapa karakteristik dari prosedur menurut (Kasmir, Manajemen Perbankan Edisi Revisi, 2012), diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Prosedur menunjang tercapainya suatu organisasi.
2. Prosedur mampu menciptakan adanya pengawasan yang baik dan menggunakan biaya yang seminimal mungkin.
3. Prosedur menunjukan urutan-urutan yang logis dan sederhana.
4. Prosedur menunjukan adanya penetapan keputusan dan tanggung jawab.
5. Menunjukan tidak adanya keterlambatan atau hambatan.
6. Adanya suatu pedoman kerja yang harus diikuti oleh anggota-anggota organisasi.
7. Mencegah terjadinya penyimpangan.
8. Membantu efisiensi, efektivitas dan produktivitas kerja dari suatu unit organisasi

2.3.3 Prosedur Pemberian Kredit

Seperti diketahui bahwa menariknya peminjam uang di Pegadaian disebabkan prosedurnya mudah, cepat dan biaya yang dikenakan relatif ringan. Disamping itu, Perum Pegadaian tidak terlalu mementingkan untuk apa uang tersebut digunakan. Sangatlah penting bagi setiap proses peminjaman uang di pegadaian harus dengan membawa jaminan barang – barang tertentu. Secara garis besar proses atau prosedur peminjaman uang di Perum Pegadaian dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Nasabah datang langsung ke bagian informasi untuk memperoleh penjelasan tentang pegadaian, misalnya tentang barang jaminan, jangka waktu pengambilan, jumlah pinjaman dan biaya sewa modal (bunga pinjaman).
2. Bagi nasabah yang sudah jelas dan mengetahui prosedurnya dapat langsung membawa barang jaminan ke bagian penaksir untuk ditaksir nilai jaminan taksiran barang tersebut.
3. Bagian penaksir akan menaksir nilai jaminan yang diberikan, baik kualitas barang maupun nilai barang tersebut, kemudian barulah ditetapkan nilai taksir barang tersebut.
4. Setelah nilai taksir ditetapkan langkah selanjutnya adalah menentukan jumlah pinjaman beserta sewa modal (bunga) yang dikenakan dan kemudian diinformasikan ke calon peminjam.
5. Jika calon peminjam setuju, maka barang jaminan ditahan untuk disimpan dan nasabah memperoleh pinjaman, berikut surat bukti gadainya.

2.3.4 Jaminan Kredit

Menurut Kasmir (2012:123), untuk melindungi uang yang dikucurkan lewat kredit dari risiko kerugian, maka pihak perbankan membuat pagar pengamanan. Dalam kondisi sebaik apapun atau dengan analisis sebaik mungkin, risiko kredit macet tidak dapat dihindari. Pagar pengamanan yang dibuat biasanya berupa jaminan yang harus diberikan debitur. Tujuan jaminan adalah untuk melindungi kredit dari risiko kerugian, baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja.

Lebih dari itu jaminan yang diserahkan oleh nasabah merupakan beban, sehingga si nasabah akan sungguh-sungguh untuk mengembalikan kredit yang diambarnya. Kredit tanpa jaminan sangat membahayakan posisi bank, mengingat jika nasabah mengalami suatu kemacetan, maka akan sulit untuk menutupi kerugian terhadap kredit yang disalurkan. Sebaliknya dengan jaminan kredit relatif lebih aman mengingat sikap kredit macet akan dapat ditutupi oleh jaminan tersebut. Berikut adalah macam-macam jenis jaminan kredit:

A. Kredit Dengan Jaminan

1. Jaminan benda berwujud

Yaitu jaminan dengan barang-barang seperti :

- a. Tanah
- b. Bangunan
- c. Kendaraan bermotor
- d. Mesin-mesin/peralatan
- e. Barang dagangan

f. Tanaman/kebun/sawah

g. Dan lainnya

2. Jaminan benda tidak berwujud

Yaitu benda-benda yang dapat jaminan seperti :

a. Sertifikat saham

b. Sertifikat obligasi

c. Sertifikat tanah

d. Sertifikat deposito

e. Rekening tabungan yang dibekukan

f. Rekening giro yang dibekukan

g. Promes

h. Wesel

i. Dan surat tagihan lainnya

3. Jaminan orang

Yaitu jaminan yang diberikan oleh seseorang yang menyatakan kesanggupan untuk menanggung segala risiko apabila kredit tersebut macet. Dengan kata lain, orang yang memberikan jaminan itulah yang akan menggantikan kredit yang tidak mampu dibayar oleh nasabah.

B. Kredit Tanpa Jaminan

Kredit tanpa jaminan maksudnya adalah bahwa kredit yang diberikan bukan dengan jaminan barang tertentu. Biasanya kredit ini diberikan untuk perusahaan yang memang benar-benar bonafid dan professional, sehingga kemungkinan kredit tersebut macet sangat kecil. Kredit tanpa jaminan hanya

mengandalkan kepada penilaian terhadap prospek usahanya atau dengan pertimbangan untuk pengusaha-pengusaha yang memiliki loyalitas yang tinggi.

