

## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. Pengertian Kredit

Secara sederhana, kredit itu dapat diartikan sebagai pemberian prestasi lebih dahulu kepada pihak lain, baik barang maupun jasa, untuk dibayar pada saat yang diperjanjikan.

Istilah kredit berasal dari suatu kata dalam bahasa latin yang berbunyi *credere* yang berarti kepercayaan, atau *credo* artinya saya percaya. Kalau sekarang dikenal dengan kata *credit*, dalam pengertian seseorang memperoleh kredit, maka berarti ia telah memperoleh kepercayaan. Jadi dapatlah diartikan bahwa suatu pemberian kredit terjadi, didalamnya terkandung adanya kepercayaan orang atau badan yang diberinya dengan ikatan perjanjian yang harus memenuhi segala kewajiban yang diperjanjikan untuk dipenuhi pada waktunya.

Bila transaksi kredit terjadi maka akan dapat terlihat adanya pemindahan materi dari yang memberikan kredit kepada yang diberi kredit, sehingga :

1. Yang memberi kredit, menjadi yang berpiutang, sedangkan
2. Yang menerima kredit, menjadi yang berhutang

Banyak para ahli yang mengemukakannya dalam kalimat berbeda tetapi bermakna sama. Menurut Drs. Thomas Suyatno (dkk) dalam buku Dasar-dasar Perkreditan :

Kredit adalah penundaan pembayaran dari prestasi yang diberikan sekarang, baik dalam bentuk barang, jasa maupun uang.<sup>1)</sup>

Sedangkan menurut Raymont P. Kent :

Kredit adalah hak untuk menerima pembayaran atau kewajiban untuk melakukan pembayaran pada waktu yang diminta, atau pada waktu yang akan datang karena adanya penyerahan barang-barang.<sup>2)</sup>

Disini terlihat bahwa faktor waktu merupakan faktor utama yang memisahkan prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima.

Pengertian kredit untuk kegiatan perbankan Indonesia dirumuskan dalam Bab I pasal 1, Undang-Undang No. 7 tahun 1992 tentang pokok-pokok perbankan yang merumuskan :

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat disamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan pinjam meminjam antara bank dengan lain pihak dalam hal mana pihak peminjam kewajiban melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga yang telah ditentukan.<sup>3)</sup>

Berdasarkan definisi kredit menurut undang-undang tersebut terdapat dua aspek yaitu aspek ekonomi artinya ada pembayaran bunga oleh yang menerima pinjaman sebagai imbalan yang diterima kreditur sebagai keuntungan, dan aspek yuridis artinya adanya dua pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian, dimana masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban.

Dari definisi ini ada beberapa pengertian pokok yang terkandung didalamnya

- 
- 1) Thomas Suyatno, Drs. (Dkk), Dasar-dasar Perkreditan, PT. Gramedia, Jakarta, 1993, hal. 13.
  - 2) Kent, Raymont P, Money and Banking, disadur dari buku Dasar-dasar Perkreditan, oleh Drs. Thomas Suyatno, PT. Gramedia, Jakarta, 1993, hal. 13.
  - 3) Undang-Undang Pokok Perbankan Nomor 7 Tahun 1992, Bab I pasal 1

antara lain :

1. Kredit yang diberikan bank dapat berupa kredit tunai dengan kredit tidak tunai.

a. Kredit Tunai ( *Cash Loan* )

Fasilitas yang diberikan oleh bank adalah menyediakan dana secara tunai yang dapat ditarik oleh nasabah sesuai dengan kebutuhan dana dan tujuan pemberian kredit . Contoh : KUK, Kredit Modal Kerja, Kredit Investasi.

b. Kredit Tidak Tunai ( *Non Cash Loan* )

Fasilitas kredit yang diberikan bank adalah hanya menjamin pembayaran atas transaksi yang dilakukan oleh nasabah dengan pihak lain. Apabila waktunya ternyata nasabah tersebut tidak memenuhi kewajibannya yang timbul akibat transaksi tersebut. Jadi selama nasabah masih dapat memenuhi kewajiban pembayarannya dengan baik, tidak ada kewajiban bank menyediakan dana untuk pembayaran atas transaksi tersebut. Namun bilamana nasabah melalaikan kewajibannya atau tidak mampu melunasi pembayaran atas transaksi yang dijamin oleh bank, maka timbullah kewajiban oleh bank untuk melunasi pembayaran atau transaksi dimaksud, dalam hal ini kredit tersebut telah berubah menjadi kredit tunai. Contoh : Bank Garansi.

2. Bahwa penyediaan dana berdasarkan kredit yang diberi harus dibuktikan dengan adanya perjanjian tertulis yang lebih dahulu antara bank dengan pihak peminjam, perjanjian tertulis tersebut piutang bagi bank untuk menjamin kepastian pelunasannya oleh peminjam baik untuk hutang pokok maupun bunga. Sedangkan

bagi peminjam, perjanjian tertulis penting untuk mendapatkan kepastian penyediaan dana oleh bank untuk menjamin kelangsungan usahanya.

3. Kredit yang diberikan dengan jangka waktu tertentu serta kewajiban bagi peminjam untuk melunasi setelah jatuh tempo. Hal ini tidak mengabaikan bagi bank untuk memberikan perpanjangan jangka waktu tersebut apabila nasabah atau debitur masih membutuhkannya.

Kredit yang diberikan oleh bank berdasarkan atas kepercayaan sehingga pemberian kredit mempunyai arti sebagai pemberian kepercayaan. Ini berarti bahwa suatu lembaga keuangan atau bank jika ingin memberikan kredit kepada nasabah harus bersikap hati-hati dalam menganalisa data-data yang diberikan calon kreditur agar kredit yang diterima dapat dikembalikan dalam jangka waktu dan syarat-syarat yang disepakati oleh kedua belah pihak.

Sekalipun pengertian-pengertian tentang kredit bunyinya berbeda, tetapi pada dasarnya mengandung kesamaan bila dilihat dari unsur-unsur yang terdapat dalam kredit, yaitu :<sup>4)</sup>

1. Unsur kepercayaan

Bahwa pemberian kredit dilaksanakan berdasarkan kepercayaan pemberi kredit kepada penerima kredit, bahwa uang/jasa yang diberikan tentu akan diterima kembali setelah masa waktu tertentu.

2. Unsur waktu.

---

4) Undang-undang No. 7 tahun 1992, Pokok-pokok Perbankan, Bank Indonesia, Jakarta, hal. 5.

Bahwa terjadinya pemberian kredit karena penerima kredit membutuhkan uang pada sewaktu-waktu dengan kesanggupan mengembalikannya sesudah jangka waktu yang telah disepakati.

### 3. Unsur resiko

Bahwa dalam pemberian kredit terdapat bermacam-macam yang akan diterima oleh pemberi kredit antara lain :

- a. Hilangnya kesempatan menikmati prestasi beberapa saat pada waktu prestasi diserahkan kepada debitur, untuk resiko ini perlu semacam sewa atas hilangnya kesempatan itu.
- b. Jatuhnya nilai uang karena tingkat inflasi yang selalu berkembang, karena itu perlu imbalan berupa bunga.
- c. Wanprestasi atau kemungkinan pihak kedua tidak menepati janji pengembalian kredit karena itu perlu perlu jaminan.

### 4. Unsur prestasi

Prestasi yang diberikan oleh kreditur dapat berupa uang, namun secara umum dalam perkreditan yang dikelola oleh bank, yang diberikan adalah uang. Sedangkan prestasi yang diberikan oleh pengusaha dalam bentuk kredit adalah barang.

### 5. Unsur penyerahan

Unsur ini berupa adanya penyerahan prestasi yang bernilai ekonomi dari pihak

utama ke pihak kedua yang harus dikembalikan setelah jangka waktu tertentu.

## 6. Unsur jumlah

Besarnya jumlah kredit sangat ditentukan oleh kemampuan peminjam seseorang atau suatu badan usaha yang dinilai oleh bank berdasarkan analisa kredit.

Dari segi perbankan tujuan kredit adalah :

1. Memperoleh pendapatan dari bunga kredit.
2. Menjaga solvabilitas usaha
3. Mendapatkan hasil yang tinggi
4. Meningkatkan aktifitas pengusaha kecil
5. Merebut pasar dalam industri perbankan
6. Membantu memasarkan jasa-jasa perbankan pada masyarakat
7. Memperoleh keamanan

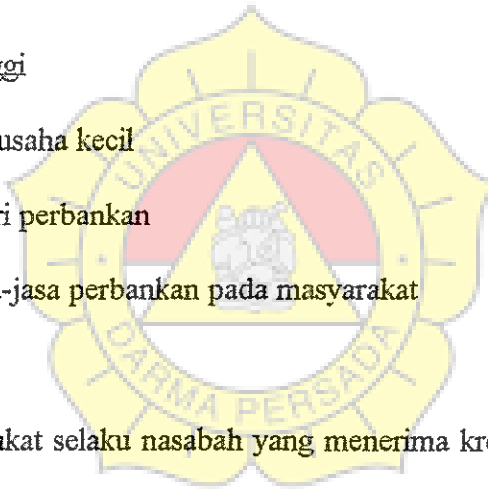
Sedangkan dari segi masyarakat selaku nasabah yang menerima kredit maka tujuannya adalah :<sup>5)</sup>

### a. Keuntungan ( *profitability* )

Yaitu dengan kredit dapat diperoleh keuntungan atas usaha yang dibiayai oleh bank dalam bentuk kredit sehingga dapat terpenuhi kebutuhan hidup untuk meningkatkan kelangsungan hidupnya.

### b. Tanggung jawab ( *responsibility* )

Yaitu suatu kegiatan yang bertujuan untuk dapat mengembalikan kredit sesuai



5) Muchdarsyah Sinungan, Manajemen Dana Bank, PT. Bumi Aksara, Jakarta, 1992, hal. 210.

dengan waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Fungsi pokok kredit pada dasarnya adalah untuk pemenuhan jasa pelayanan terhadap kebutuhan masyarakat (*to serve the society*) dalam rangka mendorong dan melancarkan perdagangan, produksi dan jasa-jasa bahkan konsumsi yang kesemuanya ditujukan untuk meningkatkan taraf hidup manusia.

Fungsi kredit perbankan dalam kehidupan perekonomian perdagangan dan keuangan yaitu :<sup>6)</sup>

- a. Dapat meningkatkan daya guna uang
- b. Dapat meningkatkan daya guna barang
- c. Para pemilik modal dapat menyimpan modalnya pada lembaga keuangan dan lembaga keuangan dapat meminjamkan modal tersebut pada pengusaha kecil,
- d. Dapat meningkatkan peredaran lalu lintas uang
- e. Sebagai salah satu alat stabilisasi ekonomi
- f. Merangsang kegairahan untuk berusaha pada masyarakat
- g. Dapat meningkatkan daya guna dan peredaran uang

Sejak tahun 1973 pemerintah sudah memberikan perhatian akan perkembangan pengusaha golongan ekonomi lemah atau pengusaha kecil. Misalnya dengan memberikan kemudahan dalam berusaha maupun permodalan. Kemudian pada dekade 1980-an, pemerintah menggalakkan lagi pembinaan terhadap industri kecil terutama bertujuan untuk memperkuat struktur ekonomi nasional.

---

6) Thomas Suyatno, Drs., Op. Cit., hal. 6.

## B. Jenis-Jenis Kredit

Pada kenyataan sehari-hari kita hanya mengenal kredit sebagai uang yang dipinjam oleh debitur (peminjam), dan pinjaman tersebut diberikan oleh bank atau koperasi sebagai krediturnya, tanpa memperhatikan jangka waktu kegunaannya, cara pembayarannya dan sebagainya. Akan tetapi dalam perkreditan, amat diperhatikan macam atau jenis kredit yang dapat dikelompokkan menjadi lima golongan berdasarkan kriteria :

1. Penggunaan
2. Jaminan
3. Jangka waktu pelunasan
4. Cara pembayaran kembali
5. Status hukum debitur <sup>7)</sup>

### ad.1. Penggolongan Kredit Berdasarkan Penggunaan

Debitur menggunakan kredit untuk mendanai kebutuhan yang berbeda-beda. Kredit dapat dipergunakan untuk menutup kebutuhan modal kerja, misalnya pengadaan bahan baku, bahan pembantu, piutang dagang dan dana tunai. Debitur yang lain mempergunakan kredit untuk mendanai pembelian tanah, mesin, peralatan, gedung atau kendaraan dinas. Sedangkan debitur yang lain lagi mempergunakan kredit untuk mendanai pembelian surat



<sup>7)</sup> Siswanto Sutojo, Manajemen Terapan Bank, Cetakan Pertama, Pustaka Binaman Pressindo, Jakarta, 1997, hal. 217-223

berharga, adapula yang mempergunakannya untuk mendanai pembelian rumah, kendaraan pribadi dan barang atau jasa lain yang bersifat pemenuhan kebutuhan konsumtif.

Dari segi perbedaan penggunaannya, kredit digolongkan menjadi kredit modal kerja, kredit investasi harta tetap, kredit investasi surat berharga maupun kredit konsumen. Kredit juga dibedakan berdasarkan penggunaannya pada sektor usaha atau industri. Dengan demikian dalam dunia perbankan dikenal jenis kredit pertanian, kredit konstruksi atau kredit real estate, kredit usaha kecil, kredit perdagangan dan sebagainya.

#### Ad. 2. Penggolongan Kredit Berdasarkan Pengadaan Jaminan

Berdasarkan jaminan oleh debitur, kredit dibedakan menjadi kredit berjaminan (secured loans) dan kredit tanpa jaminan (unsecured loans).

Bank meminta debitur menyediakan jaminan bilamana mereka melihat adanya beberapa kelemahan pada pihak debitur. Sementara itu jangka waktu kredit yang terlalu panjang akan menimbulkan banyak resiko. Jaminan kredit berbentuk harta fisik (seperti persediaan, tanah, gedung, dan mesin), gadai saham atau jaminan pembayaran dari pihak ketiga.

Kredit tanpa jaminan diberikan berdasarkan kepercayaan yang tinggi dari pihak bank atas kemampuan dan kesediaan debitur melunasi kredit yang mereka terima, sesuai dengan isi perjanjian kredit. Kepercayaan tersebut timbul, antara lain karena bank telah lama mengenal debitur, atau karena

reputasi baik debitur dikalangan bank. Banyak perusahaan besar dan ternama mampu memperoleh kredit bank dalam jumlah besar, tanpa harus menyediakan jaminan. Perusahaan seperti itu biasanya mempunyai tenaga pimpinan yang kompeten, produk yang kompetitif, jumlah hasil penjualan dan keuntungan yang stabil, serta kondisi keuangan yang kuat.

### Ad.3. Penggolongan Kredit Berdasarkan Jangka Waktu Pelunasan

Berdasarkan jangka waktu pelunasan, kredit dapat dibedakan menjadi kredit jangka pendek, kredit jangka menengah dan kredit jangka panjang.

Kredit jangka pendek diberikan dalam jangka waktu kurang dari satu tahun. Kredit modal kerja musiman dan kredit pembangunan real estate merupakan contoh kredit yang diberikan untuk jangka pendek. Tidak jarang terjadi kredit modal kerja dapat diperpanjang lagi pada saat jatuh tempo, sehingga menjadi kredit modal kerja semi permanen atau revolving credit. Oleh karena itu jangka waktu pelunasan tidak panjang, tingkat resiko kredit dan resiko bunga kredit jangka pendek lebih kecil apabila dibandingkan dengan kredit jangka menengah dan panjang.

Kredit jangka menengah diberikan dalam jangka waktu satu sampai lima tahun, sedangkan kredit jangka panjang diberikan untuk jangka waktu diatas lima tahun. Pembayaran kembali kredit jangka menengah dan panjang biasanya dilakukan dengan jalan mencicil, dengan jumlah dan jadwal cicilan yang telah disepakati sebelumnya oleh kedua belah pihak. Bilamana debitur

ingin melunasi saldo kredit sebelum penyelesaian jadwal seluruh cicilan, mereka diwajibkan membayar biaya pelunasan dini atau *prepayment fee*.

Suku bunga kredit jangka menengah dan jangka panjang, dapat ditentukan secara tetap (*fixed interest rate*) maupun secara mengambang.

Kredit investasi untuk mendanai pembangunan proyek baru atau perluasan usaha, biasanya diberikan untuk jangka menengah atau panjang.

Contoh lain kredit jangka menengah dan panjang adalah kredit ekspor barang modal (*exsport credit capital goods*). Kredit tersebut diberikan oleh lembaga keuangan kredit ekspor (*exsport credit institution*) negara-negara tertentu, untuk menunjang ekspor barang modal (mesin, peralatan, kapal, kapal terbang, dsb) dari negara tersebut. Kredit ekspor barang modal seringkali diberikan dalam rangka kerja sama antara lembaga keuangan kredit ekspor dengan bank untuk menyediakan kredit sindikasi dalam jumlah besar, guna membiayai pembangunan proyek skala menengah atau besar. Dalam kerja sama kredit sindikasi tersebut, lembaga keuangan kredit ekspor memberikan kredit untuk mengimpor barang modal dari negara mereka, sedangkan bank menyediakan kredit untuk mendanai pengadaan harta tetap yang lain dan menutup kebutuhan dana modal kerja.

Kredit ekspor barang modal diberikan kepada produsen, maupun kepada pembeli barang modal. Apabila diberikan kepada produsen, kredit tersebut disebut *suppliers credit facility*, bilamana diberikan kepada pembeli barang

modal, kredit tersebut disebut *bayers credit facility*.

Komponen biaya kredit yang harus ditanggung para debitur, terdiri dari bunga kredit, *commitment fee*, bea meterai kredit, dan premi asuransi.

Contoh kredit jangka menengah dan panjang yang lain lagi adalah *leasing* barang modal. Dalam transaksi *leasing*, kreditur membeli barang modal yang dibutuhkan debitur, kemudian “menyewakannya” kepada debitur dalam jangka menengah atau panjang dan nilai penyusutan barang modal dan bunga kredit.

Dalam perjanjian *leasing* debitur disebut *lessee*, sedangkan kreditur disebut *lessor*. Selama jangka waktu perjanjian *leasing* barang modal yang disewakan tetap menjadi milik *lessor*. Pada akhir perjanjian, debitur mempunyai hak opsi untuk memiliki barang modal yang mereka sewa. Di samping kepemilikan barang, dalam perjanjian kredit juga dicantumkan jumlah anggaran pembelian barang, jumlah uang muka yang harus dibayar debitur, jangka waktu ikatan perjanjian, jumlah dan jadwal pembayaran sewa dan pengaturan asuransi barang modal yang disewakan.

Pembayaran sewa barang modal dapat dilakukan dengan berbagai macam cara, tiga diantaranya yang paling terkenal adalah dengan metode pembayaran rata-rata, pembayaran bertingkat dan pembayaran berbuntut.

Dalam metode pembayaran rata-rata, selama masa perjanjian kredit *lessee* membayar sewa dengan jumlah yang sama setiap kali pembayaran.

Dalam metode pembayaran bertingkat (*tailor made rental*), pada bulan-bulan pertama perjanjian, *lessee* akan membayar sewa dalam jumlah kecil. Secara bertahap jumlah sewa tersebut dinaikkan sesuai dengan peningkatan daya cicil debitur.

Dalam metode pembayaran berbuntut (*balloon rental*) debitur berjanji, pada akhir masa perjanjian leasing mereka akan membayar sekaligus, sebagian dari harga barang modal (misalnya 25%). Sisa harga barang ditambah bunga pinjaman dan biaya lain yang diperhitungkan, akan dibayar dalam bentuk sewa bulanan, kwartalan atau tengah tahunan.

*Leasing* barang modal dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu *operational leasing* dan *financial leasing*. *Operational leasing* diberikan oleh distributor tunggal atau agen produsen barang modal (biasanya telah mempunyai merk dagang yang terkenal dan jaringan distribusi produk yang luas), sedangkan *lessor* dalam *financial leasing* adalah bank umum atau perusahaan *leasing*. Dalam transaksi kredit *operational leasing*, *lessor* bertanggung jawab atas pemeliharaan, servis, reparasi dan pengadaan suku cadang barang modal yang disewakan. Sedangkan dalam *financial leasing*, *lessor* hanya bertanggung jawab dalam pengadaan barang modal.

#### Ad.4. Penggolongan Kredit Berdasarkan Cara Pelunasan.

Kredit dapat dilunasi sekaligus atau dengan jalan mencicil. Dalam pembayaran kembali kredit secara mencicil, kreditur dan debitur setuju

kredit akan dibayar kembali dalam jumlah dan jadwal cicilan tertentu. Pembayaran cicilan dapat dilakukan secara bulanan, kwartalan maupun enam bulanan. Bagi kebanyakan debitur, pembayaran kembali kredit secara sekaligus. Pembayaran kembali kredit secara menyicil, banyak dipergunakan dalam kredit investasi dan kredit konsumen (terutama yang dipergunakan untuk membiayai pembelian rumah dan kendaraan).

#### Ad.5. Penggolongan Kredit Berdasarkan Status Hukum Debitur.

Debitur bank dapat berstatus badan usaha atau korporasi maupun orang perorangan. Oleh karena itu kredit bank dapat pula dibedakan menjadi kredit korporasi dan kredit perorangan atau kredit konsumen.

Termasuk dalam kelompok debitur korporasi, antara lain adalah perusahaan non bank, perusahaan perdagangan surat berharga, bank dan lembaga keuangan non bank.

Adapun debitur kredit perorangan adalah orang perorangan atau keluarga yang menerima fasilitas kredit perumahan, kredit kendaraan, kartu kredit dan sebagainya.

### C. Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Dalam upaya peningkatan dan pengembangan serta perluasan pelayanan pengadaan perumahan dari pemukiman khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah, pemerintah menetapkan program perumahan dan pemukiman dengan

dukungan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Kredit Pemilikan Kavling Siap Bangun (KP-KSB).

Kredit pemilikan rumah adalah kredit untuk pembelian/perbaikan rumah tinggal guna dimiliki/ditempati sendiri bagi yang memenuhi persyaratan.<sup>8)</sup>

Kredit pemilikan rumah merupakan kredit usaha kecil sebagaimana yang ditetapkan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 30/4/KEP/DIR, bahwa kredit-kredit yang dapat diperhitungkan sebagai KUK adalah :<sup>9)</sup>

1. Kredit yang diberikan untuk pemilikan rumah dengan plafon kredit maksimum Rp. 75.000.000,00 ( tujuh puluh lima juta rupiah ) yang memenuhi persyaratan sebagai berikut :
  - a. Pemilikan rumah tipe 70 ke bawah ( KPR s.d T-70 ), yaitu pemilikan rumah inti, rumah sederhana atau rumah susun, dengan luas tanah maksimum 200 m<sup>2</sup> dan luas bangunan maksimum 70 m<sup>2</sup> dan yang akan ditempati oleh nasabah;
  - b. Pemilik Kapling Siap Bangun ( KSB ) dengan luas tanah maksimum 72 m<sup>2</sup>, yang nantinya akan ditempati oleh nasabah. Dalam hal nasabah telah memiliki KSB, maka dapat dipertimbangkan pemberian KPR untuk membiayai bangunannya;
  - c. Perbaikan dan atau pemugaran rumah sebagaimana dimaksud pada huruf a dan b .

---

8). Ruddy Try Santoso, M.M, Drs., Mengenal Dunia Perbankan, Edisi Kedua, Cetakan Pertama Andi Offset, Yogyakarta, 1996, hal. 121.

9) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia NO. 30/4/KEP/DIR, tentang Pemberian Kredit Usaha Kecil, Jakarta, Bab II Pasal 2

2. Kredit yang diberikan untuk pemilikan rumah toko ( Ruko ) kepada Usaha kecil dengan luas tanah maksimum 200 m<sup>2</sup> dan luas masing-masing lantai bangunan Ruko tersebut maksimum 70 m<sup>2</sup>, dengan plafon kredit tidak melebihi Rp.350.000.000,00 ( tiga ratus lima puluh juta rupiah ).

#### D. Penggunaan Dan Penyaluran KPR.

Dalam upaya peningkatan dan pengembangan serta perluasan pelayanan pengadaan perumahan dari pemukiman khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah, pemerintah menetapkan program perumahan dan pemukiman dengan dukungan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Kredit Pemilikan Kavling Siap Bangun (KP-KSB). KPR dan KP-KSB ini adalah kredit yang diberikan kepada masyarakat tertentu oleh Bank yang ditunjuk untuk membiayai pemilikan kavling siap bangun (54 m<sup>2</sup> sampai dengan 72 m<sup>2</sup>), rumah sederhana (RS), rumah susun (RUSUN) sampai dengan tipe 21, dan rumah sangat sederhana (RSS) type 21 sampai dengan 36. Bank pemberi kredit adalah Bank Umum milik negara (termasuk Bank Umum milik pemerintah daerah) dan atau Bank Umum milik swasta yang ditunjuk.

Ketentuan dan persyaratan KPR dan KP-KSB dibedakan atas dasar 3 wilayah yaitu :

1. Wilayah I adalah propinsi DKI Jakarta, DI Aceh, Sumatera Utara, Sumatera Barat, Sumatera Selatan, Jambi, Lampung, Bengkulu, Riau (daratan), Jawa Barat, Jawa Tengah, DI Yogyakarta, Jawa Timur, Sulawesi Selatan, Sulawesi Tengah,

Sulawesi Utara, dan Sulawesi Tenggara.

2. Wilayah II adalah propinsi Riau (kepulauan), Kalimantan Selatan, Kalimantan Tengah, Kalimantan Barat, dan Maluku.
3. Wilayah III adalah propinsi Irian Jaya dan Timor-Timur.10)

Penyaluran KPR dan KP-KSB ditujukan kepada masyarakat yang berpendapatan tetap dan tidak tetap yang belum memiliki rumah sendiri dengan pendapatan keluarga perbulan maksimum :

1. Untuk KP-KSB 54 m2 s/d 72 m2.

Bagi wilayah I sebesar Rp. 175.000,00. Wilayah II sebesar Rp. 225.000,00 sampai dengan Rp. 275.000,00 dan Wilayah III sebesar Rp. 225.000,00 sampai dengan Rp. 275.000,00

2. Untuk KP-RSS T.21 s/d T.36

Bagi Wilayah I sebesar Rp. 200.000,00. Wilayah II sebesar Rp. 225.000,00 sampai dengan Rp. 275.000,00 dan Wilayah III sebesar Rp. 225.000,00 sampai dengan Rp. 275.000,00

3. Untuk KP-RSS T.21 s/d T.18

Bagi Wilayah I sebesar Rp. 450.000,00 sampai dengan Rp. 750.000,00. Wilayah II sebesar Rp. 500.000,00 sampai dengan Rp. 800.000,00 dan Wilayah III sebesar Rp. 750.000,00 sampai dengan Rp. 1.000.000,00

---

10) Nugroho Widi, Informasi Kredit Usaha Kecil : Bina Kewirausahaan, Pustaka Binaman Pressindo, Jakarta, 1997, hal. 99

#### 4. Untuk KP-RUSUN sampai T.21

Bagi wilayah I sebesar Rp. 750.000,00 dan Wilayah II Rp. 800.000,00 serta Wilayah III Rp. 1.000.000,00<sup>11)</sup>

### E. Pengawasan dan Pengendalian Kredit

Pengawasan dibidang perkreditan tujuan utamanya adalah supaya kredit yang diberikan dapat benar-benar bermanfaat. Manfaat yang dapat dipetik dari pengawasan ini bagi debitur adalah menunjang perkembangan usaha perusahaannya, sedangkan manfaat bagi bank adalah bahwa dengan demikian bank dapat mengambil langkah-langkah bantuan sedini mungkin bilamana debitur mengalami kesulitan. Ada dua cara pengawasan kredit yaitu :

#### 1. Pengawasan pasif ( administratif )

Pengawasan administratif adalah pengawasan yang dilakukan secara administratif atas dasar laporan debitur yang disampaikan kepada bank dan sumber-sumber informasi lainnya.

Tujuan utama dari pengawasan administratif adalah untuk mengetahui apakah syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan kredit yang telah ditetapkan telah dipenuhi. Dengan demikian setiap penyimpangan dapat segera diketahui sehingga tindakan pengamanan dapat segera diambil.

Untuk dapat mencapai tujuan tersebut, maka pengawasan ini dilakukan

---

11) Ibid, hal. 100

secara terus menerus dengan menggunakan sarana yang telah ditetapkan.

## 2. Pengawasan aktif ( Pengawasan fisik/inspeksi on the spot )

Pengawasan fisik adalah pengawasan yang dilakukan dengan mengadakan pemeriksaan langsung di tempat perusahaan atau kegiatan usaha nasabah. Tujuan dari pengawasan fisik adalah :

- a. Untuk mengecek kebenaran dari seluruh keterangan atau maupun laporan oleh nasabah dibandingkan dengan jumlah dan keadaan secara fisik .
- b. Secara langsung melihat atau meneliti keadaan usaha nasabah dan mengadakan wawancara atau diskusi dengan nasabah tentang seluruh aktifitas perusahaannya.
- c. Secara tidak langsung mengingatkan kepada nasabah bahwa bank menaruh perhatian atas kegiatan usahanya.
- d. Mendidik nasabah untuk selalu menyampaikan laporan kepada bank sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya.

Dalam rangka pengamanan fasilitas kredit, bank melakukan pengawasan yang teliti dan seksama atas perjalanan kredit baik secara keseluruhan maupun individual. Pengawasan individual dilakukan melalui hasil analisa kredit yang dilaksanakan oleh pihak perbankan.

Pembinaan nasabah pada dasarnya mencari upaya agar bantuan bank dalam bentuk kredit tetap lancar artinya aktivitas usaha nasabah dapat mencapai sasaran dan memperoleh laba yang maksimal serta kepentingan bank benar-benar terjamin

pembayaran kembali hutang pokok dan bunga. Sejalan dengan tugas pengawasan yaitu menggunakan langkah bimbingan terhadap debitur, artinya melakukan pengawasan kredit dengan mengandalkan bimbingan tersebut.

Tujuan pembinaan Kredit adalah :<sup>12)</sup>

1. Mengusahakan agar aktivitas usaha mencapai sasaran yang efektif dan maksimal sesuai dengan rencana.
2. Mengusahakan agar aktivitas usaha nasabah seluruhnya disalurkan melalui bank yang memberikan kredit.
3. Mengusahakan agar nasabah merasa tertolong oleh bank.
4. Mengusahakan agar kepentingan bank dapat terjamin.
5. Mengusahakan agar ketentuan-ketentuan perkreditan dapat terpenuhi.

Apabila hasil penelitian dan analisa diyakini dengan adanya itikad baik atau kemauan nasabah untuk menyelesaikan kreditnya dan prospek usaha nasabah masih dapat diperbaiki maka pihak bank dapat mempertimbangkan kredit yang diajukan oleh debitur. Dari sudut kelancaran terpenuhinya semua kewajiban oleh debitur, maka bank menggolongkan angsuran kredit dalam beberapa tingkat yaitu:<sup>13)</sup>

1. Kredit Lancar (*pass*), apabila memenuhi kriteria :
  - a. Pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga tepat waktu; dan

12). Teguh Pudjo Mulyono, Pengawasan Kredit, LPPI, Jakarta, 1985, hal. 2

13). Surat Edaran Bank Indonesia No. 30/14/UPPB, Bab II Pasal 4, Jakarta

- b. Memiliki mutasi rekening yang aktif; atau
  - c. Bagian dari kredit yang dijamin dengan agunan tunai ( *cash collateral* ).
2. Kredit Dalam Perhatian Khusus ( *special mention* ), apabila memenuhi kriteria :
- a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang belum melampaui 90 hari; atau
  - b. Kadang-kadang terjadi cerukan; atau
  - c. Mutasi rekening relatif aktif; atau
  - d. Jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan; atau
  - e. Didukung oleh pinjaman baru.
3. Kredit Kurang Lancar ( *substandard* ), apabila memenuhi kriteria :
- a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 90 hari; atau
  - b. Sering terjadi cerukan; atau
  - c. Frekuensi mutasi rekening relatif rendah; atau
  - d. Terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan lebih dari 90 hari; atau
  - e. Terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi debitur; atau
  - f. Dokumentasi pinjaman yang lemah.
4. Kredit Diragukan ( *doubtful* ), apabila memenuhi kriteria :
- a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 hari; atau

- b. Terjadi cerukan yang bersifat permanen; atau
  - c. Terjadi wanprestasi lebih dari 180 hari; atau
  - d. Terjadi kapitalisasi bunga; atau
  - e. Dokumentasi hukum yang lemah baik untuk perjanjian kredit maupun pengikatan jaminan.
5. Kredit Macet ( *loss* ), apabila memenuhi kriteria :
- a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 hari; atau
  - b. Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru, atau
  - c. Dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.

