

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA DAN PENDEKATAN MASALAH

2.1 Tinjauan Pustaka

2.1.1 Prosedur

2.1.1.1 Pengertian Prosedur

Prosedur menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah “Tahapan kegiatan untuk menyelesaikan aktivitas atau dengan kata lain prosedur adalah metode langkah secara pasti dalam memecahkan suatu masalah”.

Menurut Mulyadi (2010:5), pengertian prosedur adalah sebagai berikut:

“Prosedur adalah suatu uraian kegiatan klerikal, biasanya melibatkan beberapa orang dalam suatu departement atau lebih yang terjadi berulang-ulang. Di dalam suatu sistem biasanya terdiri dari beberapa prosedur dimana prosedur-prosedur itu saling terkait dan saling mempengaruhi. Akibatnya jika terjadi perubahan maka salah satu prosedur akan mempengaruhi prosedur-prosedur yang lain”.

Menurut Lilis Puspitawati dan Sri Dewi Anggadini (2011:23), prosedur adalah “Serangkaian langkah atau kegiatan yang tersusun secara sistematis berdasarkan urutan-urutan yang terperinci dan harus diikuti untuk dapat menyelesaikan suatu permasalahan”.

Berdasarkan pengertian diatas, maka dapat di tarik kesimpulan bahwa prosedur merupakan langkah atau tahapan pada suatu kegiatan yang tersusun sistematis berdasarkan urutan-urutan yang saling terkait atau saling mempengaruhi.

2.1.1.2 Prosedur Pemberian Kredit

Prosedur pemberian kredit secara umum dapat dibedakan antara pinjaman perseorangan dengan pinjaman oleh suatu badan hukum, kemudian dapat pula ditinjau dari segi tujuannya apakah konsumtif atau produktif. Menurut Kasmir (2017:105), prosedur pemberian kredit oleh badan hukum adalah sebagai berikut:

1. Pengajuan Proposal

Untuk memperoleh fasilitas kredit dari bank maka tahap yang pertama yaitu pemohon kredit harus mengajukan permohonan kredit secara tertulis dalam suatu proposal. Proposal kredit harus dilampirkan dengan dokumen-dokumen lainnya yang dipersyaratkan. Dalam setiap pengajuan proposal suatu kredit harus berisi keterangan mengenai:

- a. Latar belakang perusahaan seperti riwayat hidup singkat perusahaan, jenis bidang usaha, nama pengurus beserta latar belakang pendidikannya, perkembangan perusahaan serta relasinya dengan pihak-pihak pemerintah dan swasta.
- b. Tujuan pengambilan kredit, dalam hal ini harus jelas tujuan dari pengambilan kredit tersebut. Apakah untuk memperbesar omset penjualan atau meningkatkan kapasitas produksi atau mendirikan pabrik baru (perluasan) serta tujuan lainnya.
- c. Besarnya kredit dan jangka waktu, pemohon menentukan besarnya jumlah kredit yang diinginkan dan jangka waktunya

- d. Cara pemohon mengembalikan kredit, maksudnya adalah dengan dijelaskannya secara rinci cara-cara nasabah dalam mengembalikan kreditnya apakah dari hasil penjualan atau cara lainnya.
- e. Jaminan kredit, jaminan kredit yang diberikan dalam bentuk surat atau sertifikat. Penilaian jaminan kredit haruslah teliti jangan sampai terjadi sengketa, palsu ataupun sebagainya. Biasanya jaminan diikat dengan suatu asuransi tertentu.

Selanjutnya proposal ini dilampiri dengan berkas-berkas yang telah dipersyaratkan, seperti:

- a. Akta Pendirian Perusahaan
- b. KTP Pemohon Kredit
- c. Tanda Daftar Perusahaan (TDP)
- d. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)
- e. Neraca dan laporan laba rugi 3 tahun terakhir
- f. Fotokopi sertifikat yang dijadikan jaminan
- g. Daftar penghasilan bagi perseorangan
- h. Kartu Keluarga bagi perseorangan

2. Penyelidikan Berkas Jaminan

Tujuannya adalah untuk mengetahui apakah berkas yang diajukan sudah lengkap sesuai persyaratan yang telah ditetapkan. Dalam penyelidikan berkas hal-hal yang perlu diperhatikan adalah membuktikan kebenaran dan keaslian akta

notaris, TDP, KTP, dan surat-surat jaminan seperti sertifikat tanah. Kemudian jika asli dan benar maka pihak bank mencoba mengkalkulasi apakah jumlah kredit yang diminta memang relevan dengan kemampuan nasabah untuk membayar.

1. Penilaian Kelayakan Kredit

Penilaian kelayakan suatu kredit dapat dilakukan dengan menggunakan 5C atau 7P, namun untuk kredit yang lebih besar jumlahnya perlu dilakukan dengan metode studi kelayakan.

2. Wawancara Pertama

Merupakan penyidikan kepada calon nasabah dengan cara berhadapan langsung dengan calon nasabah. Tujuannya adalah untuk meyakinkan apakah berkas tersebut sesuai dan lengkap seperti dengan yang bank inginkan. Wawancara ini juga untuk mengetahui keinginan dan kebutuhan nasabah yang sebenarnya.

3. Peninjauan Lokasi (*On the Spot*)

Setelah memperoleh keyakinan atas keabsahan dokumen dari hasil penyelidikan dan wawancara maka langkah selanjutnya adalah melakukan peninjauan ke lokasi yang menjadi objek kredit. Kemudian hasil *on the spot* dicocokkan dengan hasil wawancara pertama.

4. Wawancara Kedua

Merupakan kegiatan perbaikan berkas, jika mungkin ada kekuarangan-kekurangan pada saat setelah dilakukan *on the spot*

di lapangan. Catatan yang ada pada permohonan dan pada saat wawancara pertama dicocokkan dengan pada saat *on the spot* apakah ada kesesuaian dan mengandung suatu kebenaran.

5. Keputusan Kredit

Keputusan kredit adalah menentukan apakah kredit layak untuk diberikan atau ditolak, jika layak maka dipersiapkan administrasinya, yang mencakup:

- a. Akad kredit yang akan ditandatangani
- b. Jumlah uang yang diterima
- c. Jangka waktu kredit
- d. Biaya-biaya yang harus dibayar

6. Penandatanganan Akad Kredit

Kegiatan ini merupakan kelanjutan dari diputuskannya kredit. Sebelum kredit dicairkan, maka terlebih dahulu calon nasabah menandatangani akad kredit, kemudian mengikat jaminan dengan hipotek dan surat perjanjian yang dianggap perlu. Penandatanganan dilaksanakan antara bank dengan debitur secara langsung, atau dengan melalui notaris

7. Realisasi Kredit

Realisasi kredit diberikan setelah penandatanganan surat-surat yang diperlukan dengan membuka rekening giro atau tabungan di bank yang bersangkutan. Dengan demikian, penarikan dana kredit dapat dilakukan melalui rekening yang telah dibuka.

2.1.2 Kredit

2.1.2.1 Pengertian Kredit

Kata kredit berasal dari kata *credere* yang artinya adalah kepercayaan. Maksudnya adalah apabila seseorang memperoleh kredit, berarti mereka memperoleh kepercayaan. Sementara itu, bagi si pemberi kredit artinya memberikan kepercayaan kepada seseorang bahwa uang yang dipinjamkan pasti kembali.

Pengertian kredit menurut Undang-Undang RI Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan adalah:

“Penyediaan uang atau tagihan uang yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi uangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Menurut Eric L. Kohler (dalam Teguh Pudjo Muljono, 2007:9), “Kredit adalah kemampuan untuk melaksanakan suatu pembelian atau mengadakan suatu pinjaman dengan suatu janji, dan pembayarannya akan dilakukan pada suatu waktu yang disepakati”.

Dapat dijelaskan bahwa kredit dapat berupa uang atau tagihan yang nilainya dikur dengan uang, misalnya bank membiayai kredit untuk pembelian rumah atau mobil. Kemudian adanya kesepakatan antara bank dengan nasabah penerima kredit, bahwa mereka sepakat sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat. Dalam perjanjian kredit terdapat hak dan kewajiban kedua pihak, termasuk

jangka waktu, serta bunga yang ditetapkan bersama (Kasmir, 2018:85).

Berdasarkan pengertian menurut para ahli, penulis dapat memberikan kesimpulan bahwa kredit adalah kesepakatan pinjam-meminjam uang antara pihak bank dengan calon debitur, yang kemudian calon debitur tersebut wajib untuk melunasi kembali utangnya berdasarkan jangka waktu yang telah disepakati kedua pihak sebelumnya beserta pemberian bunganya.

2.1.2.2 Unsur-Unsur Kredit

Menurut Kasmir (2017:84), unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian suatu fasilitas kredit adalah sebagai berikut:

1. Kepercayaan

Suatu keyakinan pemberi kredit bahwa kredit yang diberikan baik berupa uang, barang atau jasa akan benar-benar diterima kembali di masa yang akan datang. Kepercayaan ini diberikan oleh bank karena sebelum dana disalurkan, sudah dilakukan penelitian dan penyelidikan terhadap nasabah. Penelitian dan penyelidikan dilakukan untuk mengetahui kemauan dan kemampuannya dalam membayar kredit yang disalurkan.

2. Kesepakatan

Di samping unsur kepercayaan, di dalam kredit juga terdapat unsur kesepakatan antara pemberi kredit dengan penerima kredit. Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian di

mana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing. Kesepakatan penyaluran kredit dituangkan dalam akad kredit yang ditandatangani oleh kedua belah pihak, yaitu pihak bank dan nasabah.

3. Jangka Waktu

Setiap kredit yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini termasuk masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Jangka waktu tersebut bisa berbentuk jangka pendek, jangka menengah dan jangka panjang.

4. Risiko

Faktor risiko kerugian dapat diakibatkan dua hal, yaitu risiko kerugian yang diakibatkan nasabah sengaja tidak mau membayar kreditnya padahal mampu dan risiko kerugian yang diakibatkan nasabah tidak sengaja, seperti bencana alam. Penyebab tidak tertagih sebenarnya dikarenakan adanya suatu tenggang waktu pengembalian (jangka waktu). Semakin panjang jangka waktu suatu kredit semakin besar risikonya tidak tertagih, dan sebaliknya. Risiko ini menjadi tanggungan bank, baik risiko yang disengaja maupun tidak disengaja.

5. Balas Jasa

Keuntungan atas pemberian suatu kredit atau jasa tersebut disebut dengan bunga bagi bank prinsip konvensional. Balas

jasa dalam bentuk bunga, biaya provisi dan komisi, serta biaya administrasi kredit ini merupakan keuntungan utama bank.

2.1.2.3 Tujuan Kredit

Menurut Kasmir (2014:116), dalam praktiknya tujuan pemberian suatu kredit adalah sebagai berikut:

1. Mencari Keuntungan

Tujuan utama pemberian kredit adalah untuk memperoleh keuntungan. Hasil keuntungan ini diperoleh dalam bentuk bunga yang diterima oleh bank sebagai balas jasa dan biaya administrasi kredit yang dibebankan kepada nasabah.

2. Membantu Usaha Nasabah

Tujuan selanjutnya adalah untuk membantu usaha nasabah yang memerlukan dana, baik dana untuk investasi ataupun untuk modal kerja. Dengan dana tersebut, pihak debitur akan dapat mengembangkan dan memperluas usahanya. Dalam hal ini baik bank maupun nasabah sama-sama diuntungkan.

3. Membantu Pemerintah

Tujuan selanjutnya yaitu membantu pemerintah dalam berbagai bidang. Bagi pemerintah semakin banyak kredit yang disalurkan oleh perbankan maka semakin baik, karena semakin banyak kredit yang disalurkan berarti semakin banyak kucuran dana dalam rangka peningkatan pembangunan di berbagai sektor, terutama sektor rill.

2.1.2.4 Fungsi Kredit

Kredit di awal perkembangan fungsinya yaitu untuk merangsang kedua belah pihak untuk saling menolong dengan tujuan pencapaian kebutuhan, baik itu dalam bidang usaha atau kebutuhan sehari-hari. Kredit dapat memenuhi fungsinya jika secara sosial ekonomis baik bagi debitur, kreditur, atau masyarakat membawa pengaruh yang lebih baik. Menurut Kasmir (2014:117), fungsi kredit secara luas adalah sebagai berikut:

1. Untuk meningkatkan daya guna uang

Dengan adanya kredit dapat meningkatkan daya guna uang, karena jika uang hanya disimpan saja tidak akan menghasilkan sesuatu yang berguna.

2. Untuk meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang

Dalam hal ini uang yang diberikan atau disalurkan akan beredar dari satu wilayah ke wilayah lainnya, sehingga suatu daerah yang kekurangan uang dengan memperoleh kredit, maka daerah tersebut akan memperoleh tambahan uang dari daerah lainnya.

3. Untuk meningkatkan daya guna barang

Kredit yang diberikan oleh bank dapat digunakan oleh debitur untuk mengolah barang yang semula tidak berguna menjadi berguna atau bermanfaat.

4. Meningkatkan peredaran barang

Kredit dapat menambah ataupun memperlancar arus barang dari satu wilayah ke wilayah lainnya, sehingga jumlah barang yang beredar dari satu wilayah ke wilayah lainnya akan bertambah.

5. Sebagai alat stabilitas ekonomi

Dengan memberikan kredit dapat dikatakan sebagai alat stabilitas ekonomi, karena dengan adanya kredit yang diberikan akan menambah jumlah barang yang diperlukan oleh masyarakat.

6. Untuk meningkatkan kegairahan berusaha

Dengan memperoleh kredit nasabah akan bergairah untuk dapat menambah dan memperluas usahanya.

7. Untuk meningkatkan pemerataan pendapatan

Semakin banyak kredit yang disalurkan, maka akan semakin baik, terutama dalam hal meningkatkan pendapatan. Jika sebuah kredit diberikan untuk membangun pabrik, maka dapat mengurangi pengangguran.

8. Untuk meningkatkan hubungan internasional

Dalam hal pinjaman internasional akan dapat meningkatkan saling membutuhkan antara penerima kredit dengan pemberi kredit. Pemberian kredit oleh negara lain akan meningkatkan kerjasama di bidang lainnya, sehingga dapat pula tercipta perdamaian dunia.

2.1.2.5 Prinsip Pemberian Kredit

Dalam pemberian kredit bank harus memperhatikan prinsip-prinsip pemberian kredit yang benar. Terdapat beberapa prinsip penilaian yang sering dilakukan yaitu dengan analisis 5C dan 7P.

Menurut Kasmir (2014:24), prinsip pemberian kredit dengan analisis 5C adalah sebagai berikut:

1. *Character*

Suatu keyakinan bahwa sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan kredit benar-benar dapat dipercaya, hal ini tercermin dari latar belakang si nasabah baik yang bersifat latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi.

2. *Capacity*

Untuk melihat kemampuan calon nasabah dalam membayar kredit yang dihubungkan dengan kemampuannya mengelola bisnis serta kemampuannya mencari laba. Sehingga akan terlihat kemampuannya dalam mengembalikan kredit yang disalurkan.

3. *Capital*

Untuk melihat penggunaan modal apakah efektif atau tidak dengan melihat laporan keuangan (neraca dan laporan laba rugi) dan melakukan pengukuran dari segi likuiditas, solvabilitas, rentabilitas dan ukuran lainnya. *Capital* juga harus dilihat dari sumber mana saja modal yang ada sekarang

4. *Collateral*

Merupakan jaminan yang harus diberikan calon nasabah, nilai jaminan juga harus melebihi jumlah kredit yang diberikan. Dan jaminan harus diteliti keabsahannya, sehingga fungsi jaminan adalah sebagai pelindung bank dari risiko kerugian.

5. *Condition*

Dalam memiliki kredit harus dinilai juga kondisi ekonomi dan politik sekarang dan di masa yang akan datang sesuai sektor masing-masing, serta prospek usaha dari sektor yang nasabah jalankan. Penilaian prospek bidang usaha yang dibiayai harus benar-benar memiliki prospek yang baik sehingga kemungkinan kredit tersebut bermasalah relatif kecil.

Menurut Kasmir (2014:24), terdapat juga prinsip-prinsip kredit yang dikenal dengan analisis 7P antara lain sebagai berikut:

1. *Personality*

Yaitu menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah lakunya sehari-hari maupun masa lalunya. *Personality* juga mencakup sikap, emosi, tingkah laku, dan tindakan nasabah dalam menghadapi suatu masalah.

2. *Party*

Yaitu mengklasifikasikan nasabah ke dalam klasifikasi tertentu atau golongan-golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas, serta karakternya. Sehingga nasabah dapat digolongkan ke

golongan tertentu dan akan mendapat fasilitas kredit yang berbeda pula dari bank.

3. *Purpose*

Yaitu untuk mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit, termasuk jenis kredit yang diinginkan nasabah. Tujuan pengambilan kredit dapat bermacam-macam, seperti untuk tujuan konsumtif, produktif ataupun perdagangan.

4. *Prospect*

Yaitu untuk menilai usaha nasabah di masa yang akan datang apakah menguntungkan atau tidak.

5. *Payment*

Merupakan ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan kredit yang telah diambil atau dari sumber mana saja dana untuk pengambilan kredit yang diperolehnya.

6. *Profitability*

Untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba. *Profitability* diukur dari periode ke periode apakah akan tetap sama atau akan semakin meningkat, dengan tambahan dana kredit yang diperoleh dari bank.

7. *Protection*

Tujuannya adalah bagaimana menjaga kredit yang dikucurkan oleh bank, tetapi melalui suatu perlindungan. Perlindungan dapat berupa jaminan barang atau jaminan asuransi.

2.1.2.6 Jenis Kredit

Kredit yang diberikan bank untuk masyarakat terdiri dari berbagai jenis. Secara umum jenis-jenis kredit dapat dilihat dari berbagai segi. Menurut Gatot Supramono (2014:154), jenis-jenis kredit dapat diklasifikasikan sebagai berikut:

1. Segi Jangka Waktu

Dilihat dari segi jangka waktu terdapat tiga jenis kredit, yaitu:

a. Kredit Jangka Pendek

Adalah kredit yang berjangka waktu paling lama satu tahun.

b. Kredit Jangka Menengah

Adalah kredit yang diberikan bank untuk jangka waktu antara satu tahun sampai dengan tiga tahun.

c. Kredit Jangka Panjang,

Kredit yang memiliki jangka waktu lebih dari tiga tahun.

2. Segi Kegunaan

a. Kredit Investasi

Adalah kredit yang diberikan bank kepada nasabah untuk kepentingan penanaman modal yang bersifat ekspansi, modernisasi maupun rehabilitasi perusahaan.

b. Kredit Modal Kerja

Adalah kredit yang digunakan untuk kepentingan kelancaran modal kerja nasabah. Kredit ini mempunyai sasaran untuk membiayai biaya operasional usaha nasabah.

c. Kredit Profesi

Adalah kredit yang diberikan bank kepada nasabah semata-mata untuk kepentingan profesinya. Kredit profesi tidak jauh beda dengan kredit investasi, yang membedakan hanya pada kedudukan atau status nasabah.

3. Segi Pemakaian

a. Kredit Konsumtif

Adalah kredit yang digunakan untuk pemenuhan kebutuhan sendiri dan dengan keluarganya yang bersifat konsumtif.. Contoh kredit konsumtif adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dan Kredit Non-KPR yang ditujukan untuk pembelian barang konsumsi selain rumah seperti kredit kendaraan bermotor, dan lain-lain.

b. Kredit Produktif

Pada kredit produktif pembiayaan bank ditujukan untuk keperluan usaha nasabah agar produktivitasnya dapat meningkat. Bentuk kredit produktif dapat berupa kredit investasi ataupun kredit modal kerja.

4. Segi Sektor yang Dibiayai

Terdapat beberapa jenis kredit yang dapat diberikan kepada nasabah dengan ditinjau dari sektor yang dibiayai oleh bank, antara lain sebagai berikut:

a. Kredit Perdagangan

- b. Kredit Pemborongan
- c. Kredit Pertanian
- d. Kredit Peternakan
- e. Kredit Perhotelan
- f. Kredit Percetakan
- g. Kredit Pengangkutan
- h. Kredit Perindustrian

2.1.3 Kredit Pemilikan Rumah

2.1.3.1 Pengertian Kredit Pemilikan Rumah

Menurut Hardjono (2008:25), “KPR atau Kredit Pemilikan Rumah merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah atau renovasi rumah”.

Menurut Otoritas Jasa Keuangan, “Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah”.

Dapat disimpulkan bahwa Kredit Pemilikan Rumah merupakan bagian dari fasilitas bank untuk nasabah yang akan membeli dan memperbaiki rumah dengan kredit bank.

2.1.3.2 Jenis Kredit Pemilikan Rumah

Menurut Otoritas Jasa Keuangan, di Indonesia saat ini dikenal dua jenis Kredit Pemilikan Rumah (KPR), antara lain:

1. KPR Subsidi, yaitu suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah kebawah 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 diatur tersendiri oleh pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang ditetapkan pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.
2. KPR Non-Subsidi, adalah suatu produk KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat. KPR non-subsidi disediakan oleh bank, dengan persyaratan yang mengikuti ketentuan umum perbankan dan penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan. KPR Non-Subsidi bisa digunakan untuk keperluan pembelian rumah sebagai berikut:
 - a. Pembelian rumah dari *developer* ataupun *non developer*
 - b. Pembelian rumah bekas (*secondhand*)
 - c. Pembelian rumah siap huni (*ready stock*)

- d. Pembelian rumah belum jadi (*indent*)
- e. Pembelian rumah *take over* kredit dari bank lain

2.1.4 Bank

2.1.4.1 Pengertian Bank

Bank memiliki peranan yang besar dalam mendorong pertumbuhan ekonomi suatu negara. Karena merupakan lembaga keuangan yang fungsi utamanya yaitu menghimpun dana dari masyarakat, dan menyalurkan dananya kembali pada masyarakat, serta memberikan layanan dalam bentuk jasa-jasa lainnya.

Kasmir (2014:24), menyatakan pengertian bank adalah:

“Bank dikenal sebagai lembaga keuangan yang kegiatan utamanya menerima simpanan giro, tabungan dan deposito. Kemudian bank juga dikenal sebagai tempat untuk meminjam uang atau kredit bagi masyarakat yang membutuhkannya. Di samping itu, bank juga dikenal sebagai tempat untuk menukar uang, memindahkan uang, atau menerima segala macam bentuk pembayaran listrik, telepon, air, pajak, uang kuliah dan pembayaran lainnya”.

Menurut Kuncoro (2011:68), definisi dari bank adalah “Lembaga keuangan yang usaha pokoknya adalah menghimpun dana dan menyalurkannya kembali dana tersebut ke masyarakat dalam bentuk kredit serta memberikan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang”.

Kemudian menurut Undang-Undang RI Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan, yang dimaksud dengan Bank adalah “Badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk

kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”.

Berdasarkan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 31 tentang Akuntansi Perbankan, bank adalah:

“Suatu lembaga yang berperan sebagai perantara keuangan (*financial intermediary*) antara pihak-pihak yang memiliki kelebihan dana (*surplus unit*) dan pihak-pihak yang memerlukan dana (*deficit unit*), serta sebagai lembaga yang berfungsi memperlancar lalu lintas pembayaran”.

Berdasarkan pengertian diatas, dapat ditarik kesimpulan bahwa bank merupakan lembaga keuangan dengan kegiatan utamanya yaitu sebagai tempat menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan giro, tabungan dan deposito, kemudian dana tersebut disalurkan kembali pada masyarakat dalam bentuk kredit.

2.1.4.2 Fungsi Bank

Bank berfungsi sebagai tempat untuk menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali pada masyarakat untuk tujuan yang bermacam-macam atau yang biasa dikenal dengan fungsi *financial intermediary*.

Menurut Sigit dan Totok (2008:9), secara spesifik bank dapat berfungsi sebagai berikut:

1. *Agent of Trust*

Dasar utama dari kegiatan bank adalah kepercayaan atau dengan kata lainnya yaitu *trust*. Masyarakat menyimpan dana di bank karena bank dipercaya oleh masyarakat untuk dapat menjaga

dan memelihara dana-dananya. Selain itu bank juga harus memberikan kenyamanan dan keamanan bagi nasabah atau masyarakat yang menyimpan dana pada bank, dengan begitu nasabah yang menyimpan dana akan mendapatkan kepuasan atas pelayanan bank tersebut. Begitu pula antara pihak bank yang percaya kepada debitur tersebut.

2. *Agent of Development*

Berkaitan dengan sektor moneter dengan sektor riil. Antara sektor moneter dan sektor riil yang terdapat dalam masyarakat keduanya tidak dapat dipisahkan, sektor tersebut saling berinteraksi. Sektor riil tidak akan berjalan dengan baik apabila sektor moneternya tidak berjalan dengan baik pula. Dalam hal ini tugas bank sebagai penghimpun dana dan penyalur dana sangat dibutuhkan untuk kelancaran kegiatan ekonomi di sektor riil. Kegiatan bank tersebut memungkinkan masyarakat mempunyai keinginan untuk investasi, distribusi, komunikasi dan jasa. Mengingat semua kegunaan tersebut selalu berkaitan dengan penggunaan uang, kelancaran kegiatan investasi, distribusi dan komunikasi ini tidak lain adalah kegiatan pembangunan perekonomian masyarakat.

3. *Agent of Service*

Selain melakukan kegiatan penghimpunan dan penyaluran dana, Bank juga memberikan penawaran jasa-jasa yang ditawarkan.

Bank ini erat kaitannya dengan kegiatan perekonomian masyarakat secara umum, jasa-jasa ini antara lain dapat berupa pengiriman uang, pemberian jaminan Bank, jasa penitipan barang berharga dan lain-lain.

2.1.4.3 Jenis Bank

Menurut Undang-Undang RI Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan, menyebutkan bahwa di Indonesia terdapat dua jenis bank diantaranya yaitu:

1. Bank Umum

Bank umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Sifat jasa yang diberikan adalah umum, dalam arti dapat memberikan seluruh jasa perbankan yang ada. Begitu pula dengan wilayah operasinya dapat dilakukan diseluruh wilayah. Bank umum disebut bank komersil (*commercial bank*). Terdapat empat bank umum milik negara di Indonesia, diantaranya yaitu:

- a. Bank Rakyat Indonesia (BRI)
- b. Bank Tabungan Negara (BTN)
- c. Bank Negara Indonesia (BNI)
- d. Bank Mandiri

2. Bank Perkreditan Rakyat

Bank Perkreditan Rakyat (BPR) adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau

berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Artinya disini kegiatan BPR jauh lebih sempit jika dibandingkan dengan kegiatan bank umum.

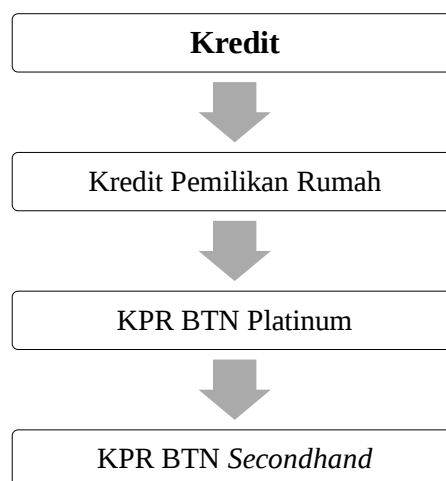
2.2 Pendekatan Masalah

Bank dikenal sebagai lembaga keuangan yang kegiatan utamanya adalah menerima atau menghimpun dana dalam bentuk simpanan, giro, tabungan dan deposito. Kemudian bank juga dikenal sebagai tempat untuk menyalurkan dana dalam bentuk kredit bagi masyarakat yang membutuhkannya. Rumah merupakan salah satu dari tiga kebutuhan primer selain sandang dan pangan yang harus terpenuhi. Dengan terpenuhinya kebutuhan akan rumah maka dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Saat ini pemerintah menyediakan dan menyelenggarakan program kredit perumahan bagi masyarakat. Program kredit ini menjadi salah satu dari upaya pemerintah dalam meningkatkan pemerataan pembangunan dengan mengusahakan dalam memenuhi kebutuhan pokok manusia.

Bank Tabungan Negara adalah salah satu bank yang ditunjuk untuk melaksanakan program kredit perumahan dengan fasilitas kreditnya yang disebut dengan Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara atau yang sering dikenal dengan KPR-BTN sebagai program dibidang perumahan rakyat. Bank BTN sendiri memiliki banyak jenis produk, salah satunya adalah KPR BTN Platinum.

Pada KPR BTN Platinum terdapat pembelian rumah *second* atau bekas. Yang mana KPR *second* saat ini sedang banyak diminati oleh masyarakat karena dari sisi harga, rumah *second* relatif lebih murah dibandingkan dengan rumah baru walaupun luas dan kondisinya sama. Meskipun kredit pemilikan rumah *second* sudah banyak diminati, tetapi masih banyak juga masyarakat yang belum mengetahui bahwa bank BTN memiliki jenis pembiayaan kredit pemilikan rumah untuk rumah *second* atau bekas. Hal itu karena kurangnya informasi yang lengkap mengenai cara pengajuan kredit pemilikan rumah *secondhand*, sehingga penulis melakukan penelitian mengenai prosedur pemberian kredit pemilikan rumah *second* ini yang dilakukan dengan metode *in depth interview* dan *participant observer* agar dapat memberikan informasi yang lebih jelas dan lengkap pada masyarakat. Adapun pendekatan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:



Gambar 2.1

Skema Pendekatan Masalah
(Sumber: Data diolah)