

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA DAN PENDEKATAN MASALAH

2.1 Tinjauan Pustaka

2.1.1 Pengertian Bank

Bank merupakan lembaga keuangan yang menjadi tempat bagi perusahaan, badan-badan pemerintah dan swasta, maupun perorangan menyimpan dana-dananya. Melalui kegiatan perkreditan dan berbagai jasa yang diberikan, bank melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan mekanisme sistem pembayaran bagi semua sektor perekonomian. Menurut Kasmir (2014:14) “ 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 Undang-undang Republik Indonesia No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang telah diubah dengan Undang-Undang No.10 Tahun 1998: “Bank adalah Badan Usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”.

Menurut Taswan (2010 : 06) ”Bank adalah sebuah lembaga atau perusahaan yang aktivitasnya menghimpun dana berupa giro, deposito,

tabungan, dan simpanan yang lain dari pihak yang kelebihan dana (*surplus spending unit*) kemudian menempatkannya kembali kepada masyarakat yang membutuhkan dana (*deficit spending unit*) melalui penjualan jasa keuangan yang pada gilirannya dapat meningkatkan kesejahteraan rakyat banyak.

Dari pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa Bank merupakan suatu badan usaha yang bergerak dalam bidang keuangan, artinya tiap aktivitas perbankan selalu berkaitan dalam bidang keuangan untuk menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya seperti penyediaan jasa.

2.1.2 Fungsi Bank

Fungsi bank adalah menghimpun dana dalam bentuk simpanan yang akan menentukan pertumbuhan suatu bank sebab dana yang dihimpun tentu akan dikembangkan oleh suatu bank dalam bentuk kredit. Selain berfungsi sebagai lembaga yang menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali kepada masyarakat, bank juga mempunyai fungsi yang lebih spesifik. Fungsi Bank sebagai berikut:

1. *Agent of trust* (agen kepercayaan)

lembaga yang berlandaskan nilai kepercayaan. Masyarakat harus bisa memiliki rasa percaya untuk melakukan semua kegiatan operasional terkait perbankan dengan lembaga ini. Jika masyarakat percaya kepada bank, masyarakat akan tanpa

khawatir menitipkan dana, mengambil uang, dan lain-lain tanpa rasa takut atau ragu. Kepercayaan ini juga harus dimiliki pihak bank. Bank harus bisa mempercayai masyarakat atau nasabah dalam hal meminjamkan uang. Tentu saja, bank harus bisa melakukan penilaian yang baik terhadap kemampuan pengembalian pinjaman oleh nasabah.

2. *Agent of development* (agen pembangunan)

Adalah kemampuan bank untuk mengajak masyarakat melakukan investasi, konsumsi, distribusi, dan jasa dengan menggunakan media uang. *Development* yang dimaksud dalam hal ini adalah perkembangan perekonomian masyarakat. Bank harus bisa berkontribusi dalam sektor moneter yang juga memengaruhi sektor riil untuk perkembangan ekonomi masyarakat.

3. *Agent of services* (agen pelayanan)

Adalah bank yang menawarkan beragam jasa keuangan. Contoh jasa keuangan yang biasa ditawarkan bank adalah penyimpanan dana, pemberian pinjaman, transfer dana, dan lain-lain. Dana yang disimpan oleh bank pada dasarnya ditujukan untuk masyarakat. Dengan begitu, jasa yang diberikan oleh sebuah bank harus memiliki kaitan dengan aktivitas perekonomian masyarakat.

2.1.3 Jenis-jenis Bank

Dilihat dari segi fungsinya jenis-jenis bank menurut undang-undang pokok perbankan nomor 7 tahun 1992 dapat digolongkan berdasarkan jenis kegiatan usahanya, seperti bank tabungan, bank pembangunan, dan bank ekspor impor. Setelah Undang-undang tersebut berlaku, jenis bank yang diakui secara resmi hanya terdiri atas dua jenis, yaitu Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat (BPR). Pengertian Bank umum dan Bank Perkreditan Rakyat (BPR) sesuai dengan Undang-Undang nomor 10 Tahun 1998 adalah sebagai berikut:

1. Bank Umum adalah Bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah, yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.
2. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) adalah lembaga keuangan bank yang menerima simpanan hanya dalam bentuk deposito berjangka, tabungan, dan bentuk lainnya yang dipersamakan menyalurkan dana sebagai usaha BPR.

2.1.4 Pengertian Kredit

Kredit menurut ketentuan pasal 1 angka 11 UU Perbankan berbunyi : “kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang 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 pemberian bunga. Hak dan Kewajiban Bank (kreditur) dan Nasabah (debitur):

1. Hak Bank adalah meminta pelunasan hutang pokok dan bunga, serta meminta jaminan serta menguasai barang jaminan kredit dan debiturnya, serta melakukan eksekusi barang tanggungan (parate eksekusi). Sedangkan kewajiban bank adalah memberikan fasilitas kredit sebesar maksimum pinjaman sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian kredit.
2. Hak Debitur adalah menerima dana atau fasilitas kredit yang telah disetujui bank. Sedangkan kewajiban debitur adalah melunasi hutang pokok, melunasi bunga pinjaman, menyerahkan jaminan kredit, serta melunasi kewajiban lain sesuai dengan perjanjian kredit misalnya biaya asuransi.

2.1.5 Prinsip-Prinsip Kredit

Berdasarkan pasal 8 ayat 1 perbankan tersebut yang bersifat mandatory, maka bank mau tidak mau harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak (*character*), kemampuan (*ability*), modal (*capital*), agunan (*colleteral*), dan prospek usaha (*conditions of economic*) dari calon debitur yang dalam praktik perbankan dikenal sebagai faktor 5C. Kelima faktor tersebut dapat dijelaskan sebagaimana tersebut dibawah ini:

1. Penilaian watak (*character*)

Dari calon debitur terutama didasarkan kepada hubungan yang telah terjalin antara bank dengan calon debitur yang bersangkutan atau informasi yang diperoleh dari pihak lain yang dapat dipercaya sehingga bank dapat menyimpulkan bahwa calon debitur bersangkutan jujur, beritikad baik, dan tidak menyulitkan bank dikemudian hari, penilaian faktor ini, antara lain : dapat dari hasil verifikasi terhadap informasi antar bank, giro informasi kredit bank Indonesia (BI Checking) dan melalui sistem layanan informasi keuangan dari otoritas jasa keuangan (slik OJK). Apabila calon debitur tersebut berbentuk suatu perusahaan juga perlu diteliti kewajiban – kewajiban lainnya, seperti adanya AMDAL dan mengikuti program jaminan sosial BPJS ketenagakerjaan dan BPJS kesehatan bagi pegawainya.

2. Penilaian kemampuan (*capability*)

Dari calon debitur, bank harus meneliti tentang keahlian calon debitur dalam bidang usahanya dan kemampuan manajemen calon debitur, sehingga bank merasa yakin bahwa usaha yang akan dibiayai dikelola oleh orang – orang yang tepat. Penilaian terhadap faktor ini misalnya dapat diketahui dari track record perusahaan apakah pernah masuk dalam daftar hitam nasional dari bank Indonesia, apakah perusahaan sudah lama berdiri atau merupakan perusahaan baru, apakah ada kredit macet di bank lain dan sebagainya.

3. Penilaian terhadap modal (*capital*)

Bank harus melakukan analisis terhadap posisi keuangan secara keseluruhan, baik untuk masa yang telah lalu maupun perkiraan untuk masa yang akan datang, sehingga dapat diketahui kemampuan permodalan calon debitur dalam menunjang pembiayaan proyek atau usaha calon debitur yang bersangkutan, penilaian terhadap faktor ini didapat dari perhitungan kebutuhan modal kerja dan perhitungan investasi dari perusahaan untuk pengembangan usaha yang bersangkutan, yang bersumber dari data finansial berupa neraca/ rugi laba perusahaan dan rekening koran perusahaan di bank, serta kewajiban perpajakan perusahaan dalam.

4. Penilaian terhadap agunan (*collateral*)

Bank harus menilai barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan fasilitas pembiayaan yang bersangkutan dan barang lain, surat berharga atau garansi risiko yang ditambahkan sebagai agunan tambahan, baik dari segi nilai maupun yang ditambahkan sebagai agunan tambahan, baik dari segi nilai maupun legalitas dari barang yang diagunkan. Penilaian faktor ini, antara lain didapat dari hasil verifikasi terhadap pemeriksaan setempat terhadap barang yang akan diagunkan, informasi/keterangan yang didapat dari samsat atas BPKB, informasi dari kelurahan dan kecamatan serta kantor badan pertanahan atas kepemilikan tanah berupa SHM dan SHGB. Apakah informasi mengenai objek, subjek dan legalitas, serta nilai dari barang

agunan tersebut sudah cukup meng-cover nilai kredit dan mengamankan kepentingan bank sehingga apabila calon nasabah debitur kelak telah menjadi kredit maet, maka agunan tersebut dapat dicarikan dan digunakan untuk menanggung pembayaran kembali seluruh utang debitur yang timbul dari perjanjian kredit yang bersangkutan.

5. Penilaian terhadap prospek usaha calon debitur (*condition of economic*)

Bank terutama harus melakukan analisis mengenai keadaan pasar didalam maupun diluar negeri baik untuk masa yang telah lalu maupun yang akan datang sehingga dapat diketahui prospek pemasaran dari hasil proyek atau usaha calon debitur yang akan dibiayai dengan fasilitas kredit.

Sedangkan penilaian 7P kredit menurut Kasmir (2014 : 97) adalah sebagai berikut:

1. *Personality*

Yaitu menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah lakunya sehari-hari maupun masa lalunya, dan tindakan nasabah dalam menghadapi masalah.

2. *Party*

Yaitu mengklarifikasikan nasabah ke dalam klarifikasi tertentu atau golongan-golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas serta karakternya. Sehingga nasabah dapat digolongkan ke golongan tertentu akan mendapatkan fasilitas yang berbeda dari bank.

3. *Purpose*

Yaitu mengetahui untuk tujuan nasabah dalam mengambil kredit, termasuk jenis kredit yang diinginkan nasabah. Tujuan pengambilan kredit dapat bermacam-macam. Sebagai contoh apakah untuk modal kerja atau investasi, konsumtif dan produktif, dan lain sebagainya.

4. *Prospect*

Yaitu untuk menilai usaha nasabah di masa yang akan datang menguntungkan atau tidak, atau dengan kata lain mempunyai prospek atau tidak. Hal ini penting mengingatkan jika suatu fasilitas kredit yang dibiayai tanpa mempunyai prospek, bukan hanya bank yang rugi, tetapi juga nasabah.

5. *Payment*

Merupakan ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan kredit yang telah diambil atau dari sumber mana saja dana untuk pengembalian kredit. Semakin banyak sumber penghasilan debitur, akan semakin baik. Dengan demikian jika salah satu usahanya merugikan dapat ditutupi oleh sektor yang lainnya.

6. *Probability*

Untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba. *Profability* diukur dari periode ke periode apakah akan tetap sama atau semakin meningkat, apalagi dengan tambahan kredit yang diperolehnya.

7. *Protection*

Tujuannya adalah bagaimana menjaga agar usaha dan jaminan mendapatkan perlindungan. Perlindungan dapat berupa jaminan barang atau jaminan asuransi.

2.1.6 Jenis-jenis Kredit

Jenis-jenis kredit menurut Kasmir (2014 : 91) kredit yang diberikan bank umum dan bank perkreditan rakyat untuk masyarakat terdiri dari berbagai jenis. Secara umum jenis-jenis kredit dapat dilihat dari berbagai segi antara lain sebagai berikut:

1. Dilihat dari segi kegunaan

a. Kredit investasi

Biasanya digunakan untuk keperluan perluasan usaha atau membangun proyek/pabrik baru atau keperluan rehabilitasi.

b. Kredit modal kerja

Digunakan untuk keperluan meningkatkan produksi dalam operasionalnya.

2. Dilihat dari segi tujuan kredit

a. Kredit produktif

Kredit yang digunakan untuk peningkatan usaha atau produksi atau investasi. Kredit ini diberikan untuk menghasilkan barang dan jasa.

b. Kredit konsumtif

Kredit yang digunakan untuk dikonsumsi secara pribadi. Dalam kredit ini tidak ada penambahan barang dan jasa yang dihasilkan, karena memang untuk digunakan atau dipakai oleh seseorang atau badan usaha.

c. Kredit perdagangan

Kredit yang digunakan untuk perdagangan, biasanya untuk membeli barang dagangannya yang pembayarannya diharapkan dari hasil penjualan barang dagangan tersebut. Kredit ini biasanya diberikan kepada *supplier* atau agen perdagangan yang akan membeli barang dalam jumlah yang besar.

3. Dilihat dari segi jangka waktu

a. Kredit jangka pendek

Merupakan kredit yang memiliki jangka waktu kurang dari 1 tahun atau paling lama 1 tahun dan biasanya untuk keperluan modal kerja.

b. Kredit jangka menengah

Jangka waktu kreditnya berkisar antara 1 tahun sampai dengan 3 tahun, biasanya untuk investasi.

c. Kredit jangka panjang

Merupakan kredit yang masa pengembaliannya paling panjang. Kredit jangka panjang waktu pengembaliannya di atas 3 tahun atau 5 tahun. biasanya kredit ini untuk investasi.

4. Dilihat dari segi jaminan

a. Kredit dengan jaminan

Kredit yang diberikan dengan suatu jaminan, jaminan tersebut dapat berbentuk barang berwujud atau tidak berwujud atau jaminan orang.

b. Kredit tanpa jaminan

Merupakan kredit yang diberikan tanpa jaminan barang atau orang tertentu. Kredit jenis ini diberikan dengan melihat prospek usaha dan karakter serta *loyalitas* atau nama baik calon debitur selama ini.

5. Dilihat dari sektor usaha

a. Kredit pertanian, merupakan kredit yang dibiayai untuk sektor pertanian atau pertanian rakyat. Sektor usaha pertanian dapat berupa jangka pendek dan jangka panjang.

b. Kredit industri, yaitu kredit untuk membiayai industri kecil, menengah atau besar.

- c. Kredit profesi, diberikan kepada para profesional seperti dosen, dokter atau pengacara.
- d. Kredit perumahan, yaitu kredit untuk membiayai pembangunan dan pembelian perumahan.
- e. Dan sektor-sektor lainnya.

2.1.7 Tujuan Kredit dan Fungsi kredit

Pemberian suatu fasilitas kredit mempunyai tujuan tertentu. Tujuan pemberian kredit tersebut tidak akan terlepas dari misi bank tersebut didirikan. Adapun tujuan utama pemberian suatu kredit, menurut Kasmir (2014:88) adalah sebagai berikut:

1. Mencari keuntungan

Tujuan utama pemberian kredit adalah memperoleh hasil dari pemberian kredit tersebut. Hasil tersebut terutama dalam bentuk bunga yang diterima oleh bank sebagai balas jasa dan biaya administrasi kredit yang dibebankan nasabah.

2. Membantu usaha nasabah

Tujuan untuk membantu usaha nasabah yang memerlukan dana, baik dana untuk investasi maupun dana untuk modal kerja. Dengan dana tersebut debitur bisa mengembangkan usahanya. Dalam hal ini bank dan nasabah sama-sama diuntungkan.

3. Membantu pemerintah

Bagi pemerintah semakin banyak kredit yang disalurkan oleh pihak perbankan, maka semakin baik, mengingat semakin banyak

kredit berarti adanya peningkatan pembangunan di berbagai sektor.

Keuntungan bagi pemerintah dengan menyebarkan pemberian kredit sebagai berikut:

- a. Penerima pajak, dari keuntungan yang diperoleh nasabah dan bank.
- b. Membuka kesempatan kerja, dalam hal ini untuk kredit pembangunan usaha baru akan membutuhkan tenaga kerja, sehingga dapat mengurangi tenaga kerja yang masih menganggur.
- c. Meningkatkan jumlah barang dan jasa sehingga akhirnya masyarakat mempunyai banyak pilihan.
- d. Menghemat devisa Negara, terutama untuk produk-produk yang sebelumnya diimpor dan apabila sudah dapat diproduksi didalam negeri dengan fasilitas kredit yang ada jelas akan menghemat devisa Negara.
- e. Meningkatkan devisa Negara, apabila produk dari kredit yang dibiayai untuk keperluan ekspor.

Kemudian disamping tujuan diatas suatu fasilitas kredit memiliki fungsi Kasmir (2014:89) sebagai berikut:

1. Untuk meningkatkan daya guna uang

Maksudnya dengan diberikannya kredit yang menjadi berguna untuk menghasilkan barang atau jasa oleh si penerima kredit. Kemudian juga dapat memberikan penghasilan tambahan kepada pemilik dana.

2. Untuk meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang

Dalam hal ini uang yang diberikan 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 akan digunakan oleh si debitur untuk mengelola barang yang semula tidak berguna menjadi berguna atau bermanfaat. Dengan demikian, fungsi kredit dapat meningkatkan daya guna barang yang tidak berguna menjadi barang yang berguna.

4. Meningkatkan peredaran barang

Kredit juga dapat menambah atau memperlancar arus barang dari satu wilayah ke wilayah lainnya, sehingga jumlah barang yang beredar dari satu wilayah ke wilayah lainnya bertambah atau kredit dapat pula meningkatkan jumlah barang yang beredar, biasanya untuk kredit perdagangan atau kredit ekspor impor.

5. Sebagai alat stabilitas ekonomi

Karena dengan adanya kredit yang diberikan akan menambah jumlah barang yang diperlukan oleh masyarakat. Kredit dapat pula membantu mengekspor barang dari dalam negeri ke luar negeri, sehingga dapat meningkatkan devisa Negara.

6. Untuk meningkatkan ke gairahan berusaha

Bagi debitur tentu akan dapat meningkatkan kegairan berusaha. Dengan memperoleh kredit nasabah bergairah untuk dapat memperbesar atau memperluas usahanya.

7. Untuk meningkatkan pemeretaan pendapatan

Semakin banyak kredit yang disalurkan, maka akan semakin baik, terutama dalam hal meningkatkan pendapatan. Untuk meningkatkan hubungan internasional akan dapat meningkatkan dan saling membutuhkan antara si pemerintah kredit dengan si pemberi kredit. Pemberian kredit oleh Negara lain akan meningkatkan kerja sama di bidang lainnya, sehingga dapat pula tercipta perdamaian dunia.

2.1.8 Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembayaran Perumahan (FLPP)

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”. Fasilitas Likuiditas Pembayaran Perumahan

(FLPP) adalah masyarakat yang berpenghasilan menengah kebawah dan yang berpenghasilan rendah untuk meringankan suku bunga kredit pemilikan rumah (KPR). Kredit Pemilikan Rumah (KPR) memiliki beberapa jenis, yaitu:

1. KPR Subsidi yaitu, suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat yang mempunyai penghasilan menengah kebawah, hal ini guna untuk memenuhi kebutuhan memiliki rumah atau perbaikan rumah yang telah dimiliki sebelumnya. Adapun bentuk dari subsidi tersebut telah diatur tersendiri oleh pemerintah, sehingga tidak semua masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini.
2. KPR Non Subsidi yaitu, suatu kredit yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat tanpa adanya campur tangan pemerintah. Ketentuan kredit ini ditetapkan oleh bank itu sendiri, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan.

Selain itu Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembayaran Perumahan (FLPP) termasuk KPR Subsidi adalah kredit pemilikan rumah program kerjasama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dengan suku bunga rendah dan cicilan ringan dan tetap sepanjang jangka waktu kredit, terdiri atas KPR untuk pembelian rumah tapak dan rumah susun. Dalam mengambil produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembayaran

Perumahan (FLPP) mendapatkan keuntungan Bunga Tetap (*Fixed Rate*) yaitu tingkat bunga yang sama selama periode tertentu sehingga dimana dalam kondisi ini cicilan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) akan *flat* atau sama selama periode bunga tetap. Meskipun bunga kredit di pasaran mengalami perubahan, namun jika Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembayaran Perumahan (FLPP) masih dalam periode bunga tetap, maka tingkat suku bunga yang dibebankan ke nasabah akan sama. Bagi nasabah, bunga tetap ini menguntungkan karena umumnya tingkat bunga di diskon selama bunga tetap sehingga cicilan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembayaran Perumahan (FLPP) menjadi relatif rendah.

2.2 Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang terjadi dikarenakan aktivitas perbankan terbesar adalah berhubungan dengan perkreditan, apalagi saat ini kebutuhan masyarakat mengenai sandang, pangan dan papan makin meningkat dan kebutuhan masyarakat yang meningkat mengakibatkan kredit perbankan juga ikut meningkat. Maka solusi untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam bidang papan, Bank BJB Cabang Singaparna, mengeluarkan produk kredit perumahan yaitu Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembayaran Perumahan (FLPP). Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas

Pembayaran Perumahan (FLPP) juga termasuk kedalam KPR Subsidi yaitu suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan perumahan yang dimilikinya.