

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA DAN PENDEKATAN MASALAH**

#### **2.1 Tinjauan Pustaka**

##### **2.1.1 Bank**

###### **2.1.1.1 Pengertian Bank**

Bank adalah sebuah lembaga intermediasi keuangan umumnya didirikan dengan kewenangan untuk menerima simpanan uang, meminjamkan uang, dan layanan bank lainnya. Kata bank berasal dari bahasa Italia *banca* berarti tempat penukaran uang. Adapun Pengertian bank menurut Undang-undang Negara Republik Indonesia nomor 10 Tahun 1998 tanggal 10 November 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.

Menurut Undang-Undang Negara Republik Indonesia nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan, dapat disimpulkan bahwa usaha perbankan meliputi tiga kegiatan, yaitu menghimpun dana, menyalurkan dana, dan memberikan jasa bank lainnya. Kegiatan menghimpun dan menyalurkan dana merupakan kegiatan pokok bank sedangkan memberikan jasa bank lainnya hanya kegiatan pendukung. Kegiatan menghimpun dana, berupa mengumpulkan dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan giro,

tabungan, dan deposito. Biasanya sambil diberikan balas jasa yang menarik seperti, bunga dan hadiah sebagai rangsangan bagi masyarakat agar lebih senang menabung. Kegiatan menyalurkan dana, berupa pemberian pinjaman kepada masyarakat. Sedangkan jasa-jasa perbankan lainnya diberikan untuk mendukung kelancaran kegiatan utama tersebut.

Dengan adanya jasa perbankan, maka masyarakat menemukan kemudahan dalam melakukan kegiatan-kegiatan yang berhubungan dengan perbankan sehingga masyarakat bisa dengan tenang dalam menjalankan perekonomiannya. Untuk itu perlu diketahui apa saja yang menjadi produk jasa dari perbankan agar masyarakat bisa memanfaatkan jasa tersebut sesuai dengan kebutuhan mereka.

Dalam perbankan, ada beberapa jenis jasa yang ditawarkan oleh bank seperti jasa kliring, inkaso, transfer, penukaran uang, rekening koran, bank garansi, dan lainnya. Jasa yang ditawarkan tersebut merupakan suatu bentuk kepedulian perbankan kepada masyarakat selain melakukan tugasnya yang menghimpun dana dan menyalurkan kembali kepada masyarakat. Dengan demikian, masyarakat bisa melakukan perekonomian dengan tenang dan tidak mengalami kesulitan dalam berekonomi.

#### **2.1.1.2 Jenis-Jenis Bank**

Dalam praktik perbankan di Indonesia saat ini terdapat beberapa jenis perbankan yang diatur dalam Undang-Undang Perbankan. Jenis perbankan sebelum keluar Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun

1998 dengan sebelumnya, yaitu Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967, maka terdapat beberapa perbedaan jenis perbankan.

Menurut Bustari Muchtar dkk (2016:60) jenis perbankan dapat ditinjau dari berbagai segi antara lain:

### **1. Dilihat dari Segi Fungsinya**

Menurut Undang-Undang Pokok Perbankan Nomor 14 Tahun 1967 jenis perbankan menurut fungsinya terdiri dari:

- a. Bank Umum
- b. Bank Pembangunan
- c. Bank Tabungan
- d. Bank Pasar
- e. Bank Desa
- f. Lumbung Desa
- g. Bank Pegawai
- h. Dan bank lainnya

Namun setelah keluar UU Pokok Perbankan Nomor 7 tahun 1992 dan ditegaskan lagi dengan keluarnya Undang- Undang RI Nomor 10 Tahun 1998 maka jenis perbankan terdiri dari :

- a. Bank Umum
- b. Bank Perkreditan Rakyat (BPR)

Adapun pengertian Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat sesuai dengan Undang -Undang Nomor 10 Tahun 1998 adalah sebagai berikut :

**c. Bank Umum**

Bank umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan/atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

**d. Bank Perkreditan Rakyat (BPR)**

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.

**2. Dilihat dari Segi Kepemilikannya**

Ditinjau dari segi kepemilikan maksudnya adalah siapa saja yang memiliki bank tersebut. Kepemilikan ini dapat dilihat dari akta pendirian dan penguasaan saham yang dimiliki bank yang bersangkutan.

Menurut Bustari Muchtar dkk (2016:64) Jenis bank dilihat dari segi kepemilikan adalah sebagai berikut :

**a. Bank milik pemerintah**

Dimana baik akta pendirian maupun modalnya dimiliki oleh pemerintah, sehingga keuntungan bank ini dimiliki oleh pemerintah pula.

Contoh bank milik pemerintah indonesia antara lain:

- Bank Negara Indonesia 46 (BNI)
- Bank Rakyat Indonesia (BRI)
- Bank Tabungan Negara (BTN)

**b. Bank milik swasta nasional**

Bank jenis ini seluruh atau sebagian besar dimiliki oleh swasta nasional serta akta pendiriannya didirikan oleh swasta, begitu pula pembagian keuntungan untuk keuntungan swasta pula. Contoh bank milik swasta nasional antara lain:

- Bank Muamalat
- Bank Central Asia
- Bank Bumi Putra
- Bank Danamon
- Bank Duta
- Bank Lippo
- Bank Nusa Indonesia
- Bank Niaga
- Bank Universal
- Bank Internasional Indonesia

**c. Bank milik koperasi**

Kepemilikan saham-saham bank ini dimiliki oleh perusahaan yang berbadan hukum koperasi. Contoh bank jenis ini adalah Bank Umum Koperasi Indonesia.

**d. Bank milik asing**

Bank jenis ini merupakan cabang dari bank yang ada di luar negeri, baik milik swasta asing atau pemerintah asing. Jelas kepemilikannya dimiliki oleh pihak luar negeri. Contoh bank asing antara lain:

- ABN AMRO bank
- *Deutsche Bank*
- *American Express Bank*
- *Bank of America*
- *Bank of Tokyo*
- *Bangkok Bank*
- *City Bank*
- *European Asian Bank*
- *Hongkong Bank*
- *Standard Chartered Bank*
- *Chase Manhattan Bank*

**e. Bank milik campuran**

Kepemilikan saham bank campuran dimiliki oleh pihak asing dan pihak swasta nasional. Kepemilikan sahamnya secara mayoritas dipegang oleh warga negara Indonesia. Contoh bank campuran antara lain :

- Sumitomo Niaga Bank
- Bank *Merincorp*
- Bank Sakura Swadarma

- Bank *Finconesia*
- *Mitsubishi* Buana Bank
- *Inter Pacifik* Barat
- Paribas BBN Indonesia
- *Ing Bank*
- Sanwa Indonesia Bank
- Bank PDFCI

### **3. Dilihat dari Segi Status**

Dilihat dari segi kemampuannya dalam melayani masyarakat umum, maka dapat dibagi ke dalam dua macam. Pembagian jenis ini disebut juga pembagian berdasarkan kedudukan atau status bank tersebut.

Kedudukan atau status ini menunjukkan ukuran kemampuan bank dalam melayani masyarakat baik dari segi jumlah produk, modal maupun kualitas pelayanannya. Untuk memperoleh status tertentu diperlukan penilaian-penilaian dengan kriteria tertentu.

Menurut Bustari Muchtar dkk (2016:67) status bank yang dimaksud adalah sebagai berikut :

#### **1. Bank Devisa**

Merupakan bank yang dapat melaksanakan transaksi keluar negeri atau yang berhubungan dengan mata uang asing secara keseluruhan.

## **2. Bank non Devisa**

Merupakan bank yang belum mempunyai izin untuk melaksanakan transaksi sebagai bank devisa, sehingga tidak dapat melaksanakan transaksi seperti halnya bank devisa, dimana transaksi yang dilakukan masih dalam batas-batas negara.

## **4. Dilihat dari Segi Cara Menentukan Harga**

Menurut Bustari Muchtar dkk (2016:67) jenis bank jika dilihat dari segi atau caranya dalam menentukan harga, baik harga jual maupun harga beli terbagi dalam dua kelompok.

### **a. Bank yang berdasarkan prinsip konvensional**

Mayoritas bank yang berkembang di Indonesia saat ini adalah bank yang berorientasi pada prinsip konvensional. Hal ini tidak terlepas dari sejarah bangsa Indonesia dimana asal mula bank di Indonesia dibawa oleh kolonial Belanda.

Dalam mencari keuntungan dan menentukan harga kepada para nasabahnya, bank yang berdasarkan prinsip konvensional menggunakan dua metode, yaitu:

1. Menetapkan bunga sebagai harga, baik untuk produk simpanan seperti giro, tabungan maupun deposito. Demikian pula harga untuk produk pinjamannya (kredit) juga ditentukan berdasarkan tingkat suku bunga tertentu. Penentuan harga ini dikenal dengan istilah *spread based*.

2. Untuk jasa-jasa bank lainnya pihak perbankan konvensional menggunakan atau menerapkan berbagai biaya-biaya dalam nominal atau presentase tertentu. Sistem pengenaan biaya ini dikenal dengan istilah *fee based*.

#### **b. Bank yang berdasarkan prinsip syariah**

Penentuan harga bank yang berdasarkan prinsip syariah terhadap produknya sangat berbeda dengan bank berdasarkan prinsip konvensional. Bank berdasarkan prinsip syariah menerapkan aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dengan pihak lain baik dalam hal untuk menyimpan dana atau pembiayaan usaha atau mencari keuntungan bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah menurut Bustari Muchtar (2016:68) adalah sebagai berikut :

1. Pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*).
2. Pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musyarakah*).
3. Prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*).
4. Pembiayaan barang modal berdasarkan sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*). Atau
5. Dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (*ijarah wa iqtina*).

#### **2.1.1.3 Tujuan dan Fungsi Bank**

Menurut Andrianto (2019:13) perbankan bertujuan untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka

meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat.

Adapun fungsi bank Menurut Andrianto (2019:13) fungsi utama bank adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat.

#### **2.1.1.4 Kegiatan Umum Bank**

Bank umum atau yang lebih dikenal dengan nama bank komersial, merupakan bank yang paling banyak beredar di indonesia. Bank umum juga memiliki berbagai keunggulan jika dibandingkan dengan BPR, baik dalam bidang ragam pelayanan maupun jangkauan wilayah operasinya. Artinya, bank umum memiliki kegiatan pemberian jasa yang paling lengkap dan dapat beroperasi di seluruh wilayah indonesia.

Dalam praktiknya ragam produk tergantung dari status bank yang bersangkutan. Menurut status bank umum dibagi kedalam dua jenis, yaitu bank umum devisa dan bank umum nondevisa. Masing-masing status memberikan pelayanan yang berbeda. Bank umum devisa misalnya memiliki jumlah layanan jasa yang paling lengkap seperti dapat melakukan kegiatan yang berhubungan dengan jasa luar negeri. Sedangkan bank umum nondevisa sebaliknya tidak dapat melayani jasa yang berhubungan dalam luar negeri.

Kegiatan umum bank Menurut Bustari Muchtar dkk (2016:90) adalah sebagai berikut :

**a. Menghimpun Dana (*Funding*)**

Kegiatan menghimpun dana merupakan kegiatan membeli dana dari masyarakat. Kegiatan ini dikenal juga dengan kegiatan *funding*. Kegiatan membeli dana dapat dilakukan dengan cara menawarkan berbagai jenis simpanan. Simpanan sering disebut dengan nama rekening atau *account*. Jenis-jenis simpanan yang ada adalah sebagai berikut:

**1. Simpanan Giro (*Demand Deposito*)**

Simpanan Giro merupakan simpanan yang penarikannya dapat dilakukan dengan menggunakan cek atau bilyet giro.

**2. Simpanan Tabungan (*Saving Deposito*)**

Simpanan Tabungan merupakan simpanan pada bank yang penarikannya sesuai dengan persyaratan yang sudah ditetapkan oleh bank.

**3. Simpanan Deposito (*Time Deposito*)**

Simpanan Deposito merupakan simpanan yang memiliki jangka waktu tertentu (jatuh tempo).

**b. Menyalurkan Dana (*Lending*)**

Menyalurkan dana merupakan kegiatan menjual dana yang berhasil dihimpun dari masyarakat. Kegiatan ini dikenal dengan nama kegiatan *lending*. Penyaluran dana yang dilakukan oleh bank melalui pemberian pinjaman yang dalam masyarakat lebih dikenal dengan nama kredit. Kredit yang diberikan terdiri dari beragam jenis, tergantung dari kemampuan bank

yang menyalurkannya. Demikian pula dengan jumlah serta tingkat suku bunga yang ditawarkan.

Sebelum kredit diberikan bank terlebih dahulu menilai kelayakan kredit yang diajukan oleh nasabah. Kelayakan ini meliputi berbagai aspek penilaian. Penerima kredit akan dikenakan bunga kredit yang besarnya tergantung dari bank yang menyalurkannya. Besar kecilnya bunga kredit sangat memengaruhi keuntungan bank, meningkatkan keuntungan utama bank adalah dari selisih bunga kredit dengan bunga simpanan.

Secara umum menurut Bustari Muchtar dkk (2016:91) jenis-jenis kredit yang ditawarkan meliputi :

1. Kredit investasi

Merupakan kredit yang diberikan kepada pengusaha yang melakukan investasi dan penanaman modal.

2. Kredit modal kerja

Merupakan kredit yang digunakan sebagai modal usaha.

3. Kredit perdagangan

Merupakan kredit yang diberikan kepada para pedagang dalam rangka memperlancar kegiatan perdagangannya.

4. Kredit produktif

Merupakan kredit yang bisa berupa investasi, modal kerja atau perdagangan.

5. Kredit konsumtif

Kredit yang digunakan untuk keperluan pribadi. Misalnya keperluan konsumsi, baik pangan, sandang maupun papan.

6. Kredit profesi

Merupakan kredit yang diberikan kepada para kalangan profesional seperti dosen, dokter atau pengacara.

**c. Jasa-jasa bank lainnya (*Services*)**

Bank umum mempunyai beberapa jasa yang ditunjukkan kepada masyarakat agar mendapatkan kemudahan dalam melakukan transaksi. Berikut adalah nama-nama jasa perbankan yang bisa digunakan oleh masyarakat dalam melakukan kegiatan perbankan. Menurut Bustari Muchtar dkk (2016:92) jasa-jasa bank yang ditawarkan meliputi :

1. *Transfer*

*Transfer* adalah suatu kegiatan jasa bank untuk memindahkan sejumlah dana tertentu sesuai dengan perintah pemberi amanat yang ditunjukkan untuk keungunan seseorang yang ditunjuk sebagai penerima transfer.

2. Inkaso

Inkaso Merupakan kegiatan jasa bank untuk melakukan amanat dari pihak ketiga berupa penagihan sejumlah uang kepada seseorang atau badan tertentu di kota lain yang telah ditunjuk oleh pemberi amanat.

3. *Letter of Credit*

*Letter of Credit* merupakan salah satu jasa yang ditawarkan bank dalam rangka pemberian barang, berupa penangguhan pembayaran pembelian

oleh pembeli sejak LC dibuka sampai dengan jangka waktu tertentu sesuai perjanjian.

#### 4. Kliring

Kliring adalah pertukaran warkat atau data keuangan elektronik antar peserta kliring baik atas nama peserta maupun atas nama nasabah peserta yang perhitungannya diselesaikan pada waktu tertentu.

#### 5. *Safe deposit box*

*Safe deposit box* atau dikenal dengan istilah *safe* loket. Jasa pelayanan ini memberikan layanan penyewaan *box* atau kotak pengaman tempat menyimpan surat-surat berharga atau barang-barang berharga milik nasabah.

#### 6. Bank *Card* (Kartu Kredit)

Bank *card* atau lebih populer dengan sebutan kartu kredit atau juga uang plastik. Kartu ini dapat dibelanjakan di berbagai tempat perbelanjaan atau tempat-tempat hiburan.

#### 7. Bank *Notes*

Merupakan jasa penukaran *valuta asing*. Dalam jual beli bank *notes* bank menggunakan *kurs* (nilai tukar rupiah dengan mata uang asing).

#### 8. Bank Garansi

Merupakan jaminan bank yang diberikan kepada nasabah dalam rangka membiayai suatu usaha.

### 9. Bank *Draft*

Merupakan wesel yang dikeluarkan oleh bank kepada para nasabahnya.

Wesel ini dapat diperjual belikan apabila nasabah membutuhkannya.

### 10. Cek Wisata (*Travellers Chaque*)

Merupakan cek perjalanan yang biasa digunakan oleh turis atau wisatawan.

### 11. Menerima setoran-setoran

Dalam hal ini membantu nasabah dalam rangka menampung setoran dari berbagai tempat, antara lain :

- Pembayaran pajak
- Pembayaran listrik
- Pembayaran telpon
- Pembayaran uang kuliah
- Pembayaran uang air

### 12. Melayani pembayaran-pembayaran

Sama halnya dengan menerima setoran-setoran, bank juga melakukan pembayaran seperti yang di perintahkan oleh nasabahnya, antara lain :

- Membayar gaji/pensiun
- Pembayaran *dividen*, pembayaran kupon
- Pembayaran hadiah/bonus

### 13. Bermain di dalam pasar modal

Kegiatan bank dapat memberikan atau bermain surat-surat berharga di pasar modal. Bank dapat berperan dalam berbagai kegiatan, seperti menjadi :

- Penjamin emisi (*underwriter*)
- Penjamin (*guarantor*)
- Wali amanat (*trustee*)
- Perantara perdagangan efek (pialang/broker)
- Pedagang efek (*dealer*)
- Perusahaan pengelola dana (*investment company*)

#### 2.1.1.5 Usaha Bank

Kegiatan usaha yang dapat dilakukan oleh Bank Umum menurut Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang perbankan sebagai berikut :

- a. Menghimpun dana dari masyarakat
- b. Memberikan kredit
- c. Memberikan surat pengakuan hutang
- d. Membeli, menjual atau menjamin atas risiko sendiri maupun untuk kepentingan dan atas perintah nasabahnya:
  - Surat-surat wesel termasuk wesel yang diaskep oleh bank.
  - Surat pengakuan hutang.
  - Kertas perbendaharaan negara dan surat jaminan pemerintah.
  - Sertifikat Bank Indonesia (SBI).

- Obligasi.
  - Surat dagang berjangka waktu sampai dengan 1 tahun.
  - Instrumen surat berharga lain yang berjangka waktu sampai dengan 1 tahun.
- e. Memindahkan uang baik untuk kepentingan sendiri maupun untuk kepentingan nasabah.
- f. Menempatkan dana pada, meminjam dana dari, atau meminjamkan dana kepada bank lain, baik dengan menggunakan surat, sarana telekomunikasi maupun dengan wesel, cek atau sarana lainnya.
- g. Menerima pembayaran dari tagihan atas surat berharga dan melakukan perhitungan dengan atau antara pihak ketiga.
- h. Menyediakan tempat untuk menyimpan barang dan surat berharga.
- i. Melakukan kegiatan penitipan untuk kepentingan pihak lain berdasarkan suatu kontrak.
- j. Melakukan penempatan dana dari nasabah kepada nasabah lainnya dalam bentuk surat berharga yang tidak tercatat dibursa efek.
- k. Membeli melalui pelelangan agunan baik semua maupun sebagian dalam hal debitur tidak memenuhi kewajiban kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya.
- l. Melakukan kegiatan anjak piutang (*factoring*) kartu kredit dan kegiatan wali amanat (*trustee*) menyediakan pembiayaan dengan prinsip bagi hasil.

- m. Melakukan kegiatan lain misalnya kegiatan dalam valuta asing, melakukan penyertaan modal pada bank atau perusahaan lain di bidang keuangan seperti sewa guna usaha, modal ventura, perusahaan efek, asuransi, dan melakukan penyertaan modal sementara untuk mengatasi akibat kegagalan kredit.
- n. Kegiatan lain yang lazim dilakukan oleh bank sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang.

### **2.1.2 Pengertian Mekanisme**

Mekanisme secara etimologi pada dasarnya sebuah kata serapan yang berasal dari Bahasa Yunani yaitu kata "*Mechane*" yang artinya sebuah instrument, perangkat, bahan dan peralatan. Dan kata "*Merchos*" yang artinya sebuah metode, sarana dan teknis untuk menjalankan suatu fungsi.

Menurut KBBI "Kamus Besar Bahasa Indonesia" pengertian mekanisme adalah dunia teknik yang memiliki arti pemakaian mesin, alat-alat dari mesin, hal kerja mesin. Lebih jelasnya mekanisme dunia teknik digunakan untuk menjelaskan teori yang sesuai dengan gejala dan prinsip yang dipakai untuk menjelaskan sistem kerja mesin tanpa bantuan intelegensi sebuah sebab ataupun juga prinsip kerja.

Menurut Galileo (2018:120) menyatakan bahwa, Mekanisme yaitu bahwa semua gejala dapat dijelaskan berdasarkan asas-asas mekanik (mesin). Semua peristiwa adalah hasil dari materi yang bergerak dapat dijelaskan menurut kaidahnya. Aliran ini juga menerangkan semua peristiwa berdasar pada

sebab kerja (*efficient cause*), yang dilawankan dengan sebab tujuan (*final cause*). Alam dianggap seperti sebuah mesin yang keseluruhan fungsinya di tentukan secara otomatis oleh bagian-bagiannya. Pandangan yang bercorak mekanistik dalam kosmologi pertama kali diajukan berdasarkan atom-atom yang bergerak dalam ruang kosong. (Surajiyo, 2018:120)

Berdasarkan pendapat para ahli diatas maka dapat ditarik kesimpulan bahwa mekanisme adalah cara kerja suatu alat dalam sebuah organisasi yang saling berhubungan untuk menghasilkan hasil yang maksimal sehingga tercapainya sebuah tujuan.

### **2.1.3 Pengertian Pengarsipan**

Menurut Nuraida (2012:92) Pengarsipan adalah suatu aktivitas dalam penyimpanan warkat dengan berbagai cara dan alat ditempat tertentu yang aman agar tidak rusak atau hilang. Karena arsip sangat penting sebagai pusat ingatan atau sumber informasi bagi suatu organisasi.

Menurut Maulana (2016) kearsipan sangat diperlukan dalam setiap organisasi dalam rangka kegiatan perencanaan, pengembangan, penilaian, dan pengendalian berbagai program dan kegiatan yang setepat-tepatnya bagi organisasi.

Menurut undang-undang nomor 43 Tahun 2009 pasal 1 (2), yang dimaksud dengan arsip adalah rekaman kegiatan atau peristiwa dalam berbagai bentuk dan media sesuai dengan perkembangan teknologi informasi dan komunikasi yang dibuat dan diterima oleh lembaga negara, pemerintah daerah,

lembaga pendidikan, perusahaan, organisasi politik, organisasi kemasyarakatan dan perseorangan dalam pelaksanaan kehidupan masyarakat, berbangsa dan bernegara, dengan kata lain arsip juga merupakan naskah atau catatan terekam yang dibuat atau diterima dalam rangka pelaksanaan administrasi.

#### **2.1.4 Pengertian Dokumen**

Dokumen menurut bahasa Inggris berasal dari kata *Document* yang memiliki arti suatu yang tertulis atau tercetak dan segala benda yang mempunyai keterangan-keterangan dipilih untuk dikumpulkan, disusun, disediakan, atau untuk disebar. Dokumen ialah surat penting atau berharga yang sifatnya tertulis atau tercetak yang berfungsi atau dapat dipakai sebagai bukti ataupun keterangan.

Menurut KBBI dokumen ialah sesuatu yang tertulis atau tercetak yang dapat dipergunakan sebagai bukti atau keterangan. Semua catatan tertulis, baik tercetak maupun tidak tercetak. Segala benda yang mempunyai keterangan-keterangan dipilih untuk dikumpulkan, disusun, disediakan atau untuk disebar.

Menurut Amin dan Siahon (2016) dokumen merupakan sumber tertulis bagi informasi sejarah sebagai kebalikan dari pada kesaksian lisan. Dokumen diperuntukan untuk surat-surat resmi dan surat-surat negara seperti surat perjanjian, undang-undang, hibah dan konsesi. Dokumen dalam arti luas

merupakan proses pembuktian yang didasarkan atas sumber jenis apapun, baik yang bersifat tulisan, lisan, gambaran atau arkeologis.

## **2.1.5 Kredit**

### **2.1.5.1 Pengertian Kredit**

Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Dalam artian luas kredit diartikan sebagai kepercayaan. Begitu pula dalam bahasa latin kredit berarti "*credere*" artinya kepercayaan. Maksud dari percaya di sini adalah percaya kepada penerima kredit bahwa kredit yang disalurkan pasti akan dikembalikan sesuai perjanjian. Sedangkan bagi penerima kredit merupakan penerimaan kepercayaan sehingga mempunyai kewajiban untuk membayar sesuai dengan jangka waktu. (Thamrin dan Sintha, 2018:113).

Kredit merupakan jumlah kemampuan untuk mendapatkan barang, uang atau jasa dengan pertukaran suatu janji untuk membayar dikemudian hari dalam jangka waktu tertentu. (Thamrin dan Sintha, 2018:112)

Dari pengertian di atas dapat di jelaskan bahwa kredit adalah berupa uang atau tagihan yang nilainya diukur dengan uang, misalnya bank membiayai kredit untuk pembelian rumah atau mobil. Kemudian adanya

kesepakatan antara bank (Kreditur) dengan nasabah penerima kredit (Debitur), bahwa mereka sepakat sesuai dengan perjanjian yang telah di buatnya.

#### **2.1.5.2 Unsur-Unsur Kredit**

Menurut Hery (2019:45) unsur-unsur dalam pemberian suatu fasilitas kredit sebagai berikut :

##### **1. Kepercayaan**

Yaitu suatu keyakinan pemberi kredit bahwa kredit yang diberikan (berupa uang, barang atau jasa) akan benar-benar diterima kembali di masa tertentu di masa yang akan datang. Kepercayaan ini diberikan oleh bank, di mana sebelumnya sudah dilakukan penelitian penyelidikan tentang nasabah baik secara *intern* maupun *ekstern*. Penelitian dan penyelidikan tentang kondisi masa lalu dan sekarang terhadap nasabah pemohon kredit.

##### **2. Kesepakatan**

Kesepakatan dituangkan dalam suatu perjanjian, di mana masing-masing pihak menandatangani pernyataan tentang hak dan kewajibannya.

##### **3. Jangka waktu**

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

#### **4. Risiko**

Adanya suatu tenggang waktu pengembalian akan menyebabkan suatu risiko tidak tertagihnya pinjaman yang telah diberikan (kredit macet). Risiko ini menjadi tanggungan bank, baik risiko yang disengaja oleh nasabah karena lalai, maupun oleh risiko yang tidak sengaja. Seperti terjadinya bencana alam atau bangkrutnya usaha nasabah.

#### **5. Balas jasa**

Merupakan keuntungan yang diperoleh bank atas pemberian kredit, yang dikenal dengan nama bunga. Balas jasa dalam bentuk bunga dan biaya administrasi kredit merupakan keuntungan bank. Sedangkan bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah, balas jasanya ditentukan dengan bagi hasil.

#### **2.1.5.3 Tujuan 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 Hery (2019:46) adalah sebagai berikut :

##### **1. Mencari keuntungan**

Yaitu bertujuan untuk memperoleh hasil dalam bentuk bunga yang diterima oleh bank sebagai balas jasa dan biaya administrasi kredit yang

dibebankan kepada nasabah. Keuntungan ini penting untuk kelangsungan hidup bank.

## **2. Membantu usaha nasabah**

Tujuan lainnya adalah untuk membantu usaha nasabah yang memerlukan dana, baik dana investasi maupun dana untuk modal kerja. Dengan dana tersebut, maka pihak debitur akan dapat mengembangkan dan memperluaskan usahanya.

## **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 menyebarnya pemberian kredit adalah sebagai berikut :

- Mendapatkan penerimaan pajak, dari keuntungan yang diperoleh nasabah dan bank.
- Membuka kesempatan atau lapangan kerja, dimana kredit untuk pembukaan usaha baru atau pelunasan usaha tentu saja akan membutuhkan tenaga kerja baru sehingga dapat menyerap tenaga kerja yang masih menganggur.
- Meningkatkan jumlah barang dan jasa, dimana semakin banyak kredit yang disalurkan maka akan mendapatkan jumlah barang dan jasa yang beredar di masyarakat.

- Menghemat devisa negara, terutama untuk produk-produk yang sebelumnya di impor dari negara lain. Dimana apabila sudah dapat diproduksi sendiri di dalam negeri dengan fasilitas kredit yang ada maka hal ini jelas akan dapat menghemat devisa negara.
- Meningkatkan devisa negara, di mana produk yang dibiayai dari kredit dijual untuk keperluan ekspor ke luar negeri.

Disamping tujuan diatas, Menurut Hery (2019:47) kredit memiliki fungsi sebagai berikut :

### **1. Untuk meningkatkan daya guna uang**

Uang jika hanya disimpan saja tidak akan menghasilkan sesuatu yang berguna. Dengan diberikannya kredit, uang tersebut menjadi berguna untuk menghasilkan barang atau jasa oleh penerima kredit.

### **2. Untuk meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang**

Uang yang disalurkan melalui kredit akan beredar dari satu wilayah ke wilayah lainnya, sehingga suatu daerah yang kekurangan uang (dengan memperoleh kredit) akan memperoleh tambahan uang.

### **3. Untuk meningkatkan daya guna barang**

Kredit yang diberikan oleh bank akan dapat digunakan oleh penerima kredit untuk mengolah barang yang tidak berguna menjadi bermanfaat.

#### **4. Meningkatkan peredaran barang**

Kredit dapat pula memperlancar arus barang dari satu wilayah ke wilayah lainnya. Sehingga jumlah barang yang beredar akan menjadi bertambah.

#### **5. Sebagai alat stabilitas ekonomi**

Kredit yang diberikan dapat menambah jumlah barang yang beredar di masyarakat. Kemudian kredit dapat juga membantu dalam mengekspor barang dari dalam negeri ke luar negeri sehingga meningkatkan devisa negara.

#### **6. Untuk meningkatkan kegairahan berusaha**

Bagi debitur yang memiliki modal minim, dengan menerima kredit tentu saja akan dapat meningkatkan kegairahan dalam menjalankan usaha atau bisnisnya.

#### **7. Untuk meningkatkan pemerataan pendapatan.**

Jika kredit di berikan untuk membuka lapangan kerja yang baru maka tentu saja hal ini dapat menyerap tambahan tenaga kerja baru sehingga mengurangi pengangguran dan meningkatkan pemerataan pendapatan.

#### **8. Untuk meningkatkan hubungan internasional.**

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

#### **2.1.5.4 Jenis-Jenis Kredit**

Kredit yang diberikan bank umum dan bank perkreditan rakyat untuk masyarakat terdiri dari berbagai jenis. Secara umum jenis-jenis kredit Menurut Hery (2019:48) dapat di lihat dari berbagai aspek antara lain sebagai berikut :

##### **1. Dilihat dari aspek kegunaan**

###### **a. Kredit investasi**

Biasanya digunakan untuk keperluan membeli mesin produksi, perluasan usaha atau membangun proyek atau pabrik baru atau untuk keperluan rehabilitas. Dalam hal ini, pemakaian kredit digunakan untuk periode waktu yang relatif lama.

###### **b. Kredit modal kerja**

Digunakan untuk keperluan meningkatkan produksi dalam operasionalnya.

##### **2. Dilihat dari aspek tujuan kredit**

###### **a. Kredit produktif**

Merupakan kredit yang digunakan untuk peningkatan usaha atau produksi atau investasi. Kredit ini diberikan untuk menghasilkan barang atau jasa. Sebagai contoh kredit untuk membangun pabrik yang nantinya akan menghasilkan barang.

b. Kredit konsumtif

Kredit yang digunakan untuk dikonsumsi secara pribadi. Dalam kredit ini, tidak ada penambahan barang dan jasa yang dihasilkan. Sebagai contoh kredit untuk perumahan, kredit mobil, dll.

c. Kredit perdagangan

Kredit yang digunakan untuk perdagangan, biasanya untuk membeli persediaan barang dagang, yang pembayaran kreditnya diharapkan dari hasil penjualan barang dagangan tersebut. Kredit ini sering diberikan kepada pemasok atau agen-agen yang akan membeli barang dalam jumlah yang besar. Contoh kredit ini misalnya kredit ekspor dan impor.

### **3. Dilihat dari aspek jangka waktu**

a. Kredit jangka pendek

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

b. Kredit jangka menengah

Merupakan kredit yang memiliki jangka waktu antara 1 tahun hingga 3 tahun, dan biasanya untuk keperluan investasi. Sebagai contoh kredit untuk pertanian seperti tanaman jeruk, atau peternakan kambing.

c. Kredit jangka panjang

Merupakan kredit yang memiliki jangka waktu 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. Dilihat dari aspek jaminan**

a. Kredit dengan jaminan

Kredit jenis ini diberikan dengan adanya suatu jaminan. Jaminan tersebut dapat berupa barang berwujud atau tidak berwujud atau jaminan orang. Dalam hal ini, setiap kredit yang diberikan akan dilindungi oleh senilai jaminan yang diberikan debitur.

b. Kredit tanpa jaminan

Kredit jenis ini diberikan tanpa adanya suatu jaminan. Kredit ini diberikan dengan melihat prospek usaha dan karakter serta loyalitas atau nama baik debitur selama ini. kredit ini biasanya diberikan untuk perusahaan yang memang benar-benar profesional sehingga kemungkinan kredit tersebut macet adalah sangat kecil.

**5. Dilihat dari aspek sektor usaha**

- a. Kredit pertanian, merupakan kredit yang disalurkan pada sektor perkebunan atau pertanian rakyat.
- b. Kredit peternakan
- c. Kredit industri, baik industri kecil, menengah, atau besar.

- d. Kredit pertambahan
- e. Kredit pendidikan, merupakan kredit yang diberikan untuk membangun sarana dan prasarana pendidikan atau dapat pula berupa kredit untuk para mahasiswa.
- f. Kredit profesi, merupakan kredit yang diberikan kepada para profesional seperti, dosen, dokter atau pengacara.
- g. Kredit perumahan
- h. Dan sektor-sektor lainnya.

#### **2.1.5.5 Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit**

Sebelum fasilitas kredit diberikan, pihak bank harus merasa yakin bahwa kredit yang diberikan benar-benar akan kembali. Keyakinan ini diperoleh dari hasil penilaian kredit sebelum kredit tersebut disalurkan.

Dalam melakukan analisis tersebut, kriteria serta aspek penilaiannya adalah sama, yang sudah menjadi standar bagi setiap bank. Analisis yang biasa dilakukan oleh bank sebelum menyalurkan kreditnya adalah analisis 5C dan 7 P.

Adapun penjelasan analisis 5 C Menurut Hery (2019:51) 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 nasabah, seperti latar belakang pekerjaan, cara atau gaya hidup,

keadaan keluarga, hobi serta status sosialnya. Ini semua merupakan ukuran dari "kemauan" seseorang membayar pinjaman.

## **2. *Capacity***

Untuk melihat kemampuan nasabah dalam bidang bisnis, yang dikaitkan dengan pendidikannya. Kemampuan bisnis juga diukur dengan kemampuannya dalam memahami tentang ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh pemerintah. Begitu pula dengan kemampuannya dalam menjalankan usaha selama ini. ini semua merupakan ukuran dari "kemampuan" seseorang dalam membayar pinjaman.

## **3. *Capital***

Untuk melihat apakah penggunaan modal selama ini sudah efektif atau tidak. Dalam hal ini berpedoman pada laporan keuangan, dengan melakukan pengukuran terhadap aspek *likuiditas, solvabilitas, rentabilitas*, dan ukuran lainnya. Analisis *Capital* ini juga perlu di lihat dari mana saja sumber modal yang ada sekarang ini.

## **4. *Collateral***

Merupakan jaminan yang diberikan calon debitur, baik yang berupa barang berwujud maupun tidak terwujud. Jaminan yang diberikan biasanya melebihi jumlah kredit atau pinjaman. Dalam hal ini, jaminan juga harus diteliti keabsahannya sehingga jika terjadi suatu masalah, maka jaminan tersebut dapat berfungsi secara maksimal.

## **5. *Condition***

Dalam menilai kredit hendaknya juga dinilai kondisi ekonomi dan politik yang ada sekarang maupun di masa yang akan datang sesuai dengan bidang sektor masing-masing, serta menilai prospek usaha dari sektor yang dijalankan oleh calon debitur.

Lebih lanjutnya Menurut Hery (2019:52) penilaian kredit dengan metode analisis 7 P adalah sebagai berikut:

### **1. *Personality***

Yaitu menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah lakunya sehari-hari maupun masa lalu. *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.

### **3. *Purpose***

Yaitu untuk mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit, termasuk jenis kredit yang diinginkan oleh nasabah. Tujuan pengambilan kredit dapat bermacam-macam. Apakah untuk modal kerja atau investasi, konsumtif atau 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 sebaliknya. Hal ini penting mengingat jika suatu fasilitas kredit yang dibiayai tanpa memiliki prospek usaha, maka bukan hanya bank saja yang mengalami kerugian melainkan juga nasabah.

#### **5. *Payment***

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

#### **6. *Profitability***

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

#### **7. *Protection***

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

### **2.1.5.6 Prosedur Pemberian Kredit**

Prosedur pemberian dan penilaian kredit oleh dunia perbankan secara umum antar bank yang satu dengan bank yang lainnya tidak akan jauh berbeda. Prosedur pemberian kredit secara umum dapat dibedakan antara pinjaman perseorangan dengan pinjaman oleh suatu badan hukum, kemudian ditinjau dari segi tujuannya apakah untuk konsumtif atau produktif. Menurut Thamrin (2018:121) akan dijelaskan prosedur pemberian kredit sebagai berikut :

#### **1. Berkas-berkas**

Dalam hal ini pertama kali mengajukan permohonan kredit yang dituangkan dalam suatu proposal. Kemudian dilampiri dengan berkas-berkas lainnya yang dibutuhkan. Proposal pengajuan kredit tersebut hendaknya mencakup latar belakang perusahaan, maksud dan tujuan, besarnya kredit dan jangka waktu, dan jaminan kredit.

#### **2. Penyelidikan berkas pinjaman**

Tujuannya adalah untuk mengetahui apakah berkas yang diajukan sudah lengkap sesuai persyaratan. Jika menurut pihak perbankan belum lengkap atau cukup, maka nasabah diminta untuk segera melengkapinya dan apabila sampai batas tertentu nasabah tidak sanggup melengkapi kekurangan tersebut, maka sebaiknya permohonan kredit dibatalkan.

### **3. Wawancara I**

Menyiapkan penyelidikan yang dilakukan pihak perbankan untuk meyakinkan berkas-berkas yang dikirim sudah lengkap dan sesuai dengan yang diajukan pihak perbankan.

### **4. *On the Spot***

Kegiatan pemeriksaan ke lapangan dengan meninjau berbagai objek yang akan dijadikan usaha atau jaminan. Kemudian dicocokkan dengan hasil wawancara. Pada saat akan melakukan *on the spot* nasabah sebaiknya jangan diberitahu, sehingga apa yang ada dilapangan sesuai dengan kondisi yang sebenarnya.

### **5. Keputusan kredit**

Keputusan kredit dalam hal ini adalah menentukan apakah kredit akan diberikan atau ditolak, jika diterima akan dipersiapkan administrasinya dalam keputusan kredit inibiasanya akan mencakup jumlah uang yang akan diterima, jangka waktu kredit, dan biaya-biaya yang harus dibayar.

### **6. Penandatanganan akad kredit/perjanjian lainnya**

Kegiatan ini merupakan kelanjutan dari keputusan kredit, maka sebelum kredit itu dicairkan maka terlebih dulu calon nasabah menandatangani akad kredit, mengikat jaminan dengan hipotik dan surat perjanjian. Penandatanganan dilaksanakan antar bank dengan debitur secara langsung atau melalui notaris.

## **7. Realisasi kredit**

Realisasi kredit diberikan setelah penandatanganan surat-surat yang diperlukan dengan membuka rekening giro atau tabungan di bank yang bersangkutan.

### **2.1.6 Kredit Pemilikan Rumah (KPR)**

#### **2.1.6.1 Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)**

Menurut Otoritas Jasa Keuangan (2019) Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah.

Menurut Zepriyenni Ira (2014) KPR atau Kredit Pemilikan Rumah merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah yang mengajukan kredit khusus untuk terpenuhinya kebutuhan dalam mendirikan rumah atau memperbaiki rumah.

#### **2.1.6.2 Jenis Kredit Pemilikan Rumah**

Menurut Otoritas Jasa Keuangan (2019) di Indonesia saat ini dikenal dua jenis kredit pemilikan rumah (KPR) antara lain :

##### **1. KPR Subsidi**

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 pemangunan 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

Kredit 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 berdasarkan 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* atau *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

### 2.1.6.3 Persyaratan KPR

Menurut Otoritas Jasa Keuangan (2019) secara umum persyaratan dan ketentuan yang diperlukan oleh bank untuk nasabah yang akan

mengambil KPR relatif sama. Baik dari sisi administrasi maupun dari sisi penentuan kreditnya. Antara lain yaitu :

- a. Warga Negara Indonesia (WNI)
- b. Telah berusia 21 tahun atau telah menikah dan cakap untuk melakukan tindakan hukum.
- c. Pada saat kredit lunas usia pemohon kredit tidak melebihi 65 tahun.
- d. Memiliki penghasilan yang menurut perhitungan bank dapat menjamin kelangsungan pembayaran kredit.
- e. Tidak memiliki kredit bermasalah.
- f. Memberikan NPWP untuk kredit lebih dari Rp 100.000.000,- atau SPT pasal 21 form AI untuk jumlah kredit lebih dari Rp 50.000.000,- dan kurang dari Rp 100.000.000,-

Untuk proses pengajuan KPR, pemohon harus melampirkan :

- a. Fotocopy KTP suami istri.
- b. Fotocopy kartu keluarga.
- c. Fotocopy buku nikah.
- d. Fotocopy slip gaji/laporan keuangan.
- e. Fotocopy rekening tabungan atau giro.
- f. NPWP atau SPT PPh 21.
- g. Salinan sertifikat induk atau pecahan (bila membeli dari developer).
- h. Salinan sertifikat (bila jual beli perorangan)
- i. Salinan izin mendirikan bangunan.

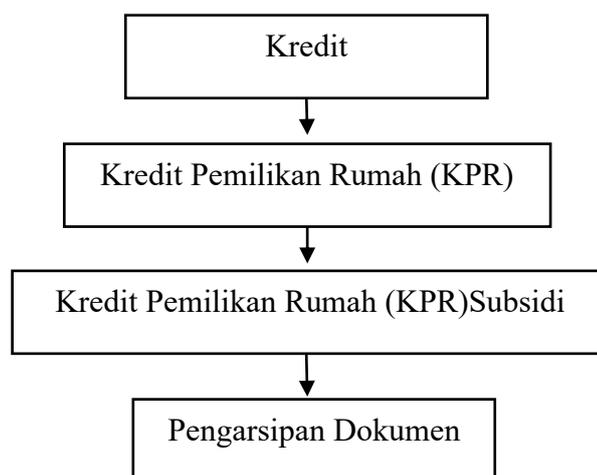
## 2.1 Pendekatan Masalah

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 kebutuhan primer selain sandang dan pangan yang harus dipenuhi. 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 upaya pemerintah dalam meningkatkan pemerataan pembangunan dengan mengusahakan dalam memenuhi kebutuhan pokok manusia. Bank Tabungan Negara (BTN) adalah salah satu bank yang ditunjuk untuk melaksanakan program kredit perumahan dengan fasilitas kreditnya yang disebut dengan Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara atau sering disebut dengan KPR-BTN sebagai program dibidang perumahan rakyat. KPR dibagi menjadi dua jenis yaitu KPR Subsidi dan KPR Non Subsidi.

Pada KPR Subsidi adanya mekanisme pengarsipan dokumen yang dilakukan pada suatu kantor akan berbeda satu dengan yang lainnya. Namun demikian tidak tertutup kemungkinan terjadi kesamaan prosedur dalam proses pengarsipan. Tujuannya agar kegiatan pengarsipan dokumen dapat berjalan secara teratur dan dapat tersimpan dengan rapi.

Dalam dunia modern peranan arsip menjadi sangat penting dan mempunyai nilai guna sangat tinggi. Dokumen memiliki peranan yang sangat penting yaitu sebagai alat bantu dalam pelaksanaan kegiatan perkreditan dan pelaksanaan kegiatan operasional. Dokumen Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi sangat diperlukan karena Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi ini banyak diminati masyarakat luas sehingga dokumennya banyak. Sehingga penulis melakukan penelitian mengenai mekanisme pengarsipan dokumen kredit pemilikan rumah (KPR) subsidi dengan menggunakan metode *participant observation*, *in depth interview*, dan metode studi pustaka. Adapun pendekatan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :



(Sumber : PT Bank Tabungan Negara, 2023)

**Gambar 2.1**  
**Skema Pendekatan Masalah**