

## **BAB II**

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

#### **2.1 Tinjauan Pustaka**

##### **2.1.1 Bank**

##### **2.1.2 Pengertian Bank**

Bank berasal dari Bahasa Italia *banque* atau Italia *banca* yang berarti bangku tempat penukaran uang. Para *bankir Florence* pada masa Renaisans melakukan transaksi mereka dengan duduk di belakang meja penukaran uang. Hal ini berbeda dengan pekerjaan kebanyakan orang yang tidak memungkinkan mereka untuk duduk sambil bekerja. Pengertian bank, menurut UU RI Nomor 10 Tahun 1998 tanggal 10 November 1998 tentang perbankan, dapat disimpulkan bahwa usaha perbankan meliputi tiga kegiatan, yaitu menghimpun dana, menyalurkan dana, dan memberikan jasa bank lainnya. Kegiatan menghimpun dana 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. Kegiatan menyalurkan dana berupa pemberian pinjaman kepada masyarakat. Sementara itu, jasa-jasa perbankan lainnya diberikan untuk mendukung kelancaran kegiatan utama bank. Menurut Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan yang dimaksud dengan bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya pada masyarakat dalam bentuk

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

Bank merupakan pilihan yang tepat bagi masyarakat untuk dapat terlibat langsung dalam kegiatan menghimpun dan menyalurkan dana. Menurut Ardhansyah dan Dwi (2020:21) Istilah Bank berasal dari Bahasa Itali, “*Banca*” yang berarti meja yang dipergunakan oleh para penukar uang di pasar. Pada dasarnya bank merupakan tempat penitipan atau penyimpanan uang, pemberi atau penyalur kredit dan juga perantara di dalam lalu lintas pembayaran.

Sedangkan Menurut Darmawi (2016:1) “Perbankan adalah segala sesuatu yang menyangkut Bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya”.

Dari definisi di atas dapat disimpulkan bahwa bank merupakan lembaga perantara keuangan antara masyarakat yang kelebihan dana dengan masyarakat yang memiliki dana akan digunakan untuk investasi di bank. Dana yang disimpan di bank aman karena terhindar dari kehilangan dan kerusakan. Penyimpanan uang di bank di samping aman juga menghasilkan bunga dari uang yang disimpannya. Oleh bank, dana simpanan masyarakat ini disalurkan Kembali kepada masyarakat yang kekurangan dana.

Bagi masyarakat yang kekurangan dana atau yang membutuhkan dana untuk membiayai suatu usaha atau kebutuhan rumah tangga dapat menggunakan pinjaman ke bank. Kepada masyarakat yang akan diberikan pinjaman diberbikan berbagai persyaratan yang harus segera dipenuhi. Masyarakat peminjam juga dikenakan bunga dan biaya administrasi yang besarnya tergantung masing-masing bank.

### 2.1.1.2 Jenis-jenis Bank

Dalam praktiknya perbankan di Indonesia terdapat beberapa jenis perbankan seperti yang diatur dalam Undang-Undang perbankan. Jika kita melihat jenis perbankan sebelum keluar Undang-Undang perbankan Nomor 10 Tahun 1998 dengan sebelumnya yaitu Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967, maka terdapat beberapa perbedaan. Namun kegiatan utama atau pokok bank sebagai lembaga keuangan yang menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan dana tidak berbeda satu dengan yang lainnya.

Adapun jenis perbankan dewasa ini menurut Kasmir (2015:19) jika 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 berdasarkan fungsinya terdiri dari:

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

Bentuk bank pembangunan dan bank tabungan yang semula berdiri sendiri dengan keluarnya Undang-Undang diatas berubah fungsinya menjadi bank umum, sedangkan bank desa, bank pasar, lumbung desa dan bank pegawai menjadi Bank Perkreditan Rakyat (BPR)

Pengertian bank umum dan bank perkreditan rakyat sesuai dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 adalah sebagai berikut:

- a. Bank Umum

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

- b. Bank Perkreditan Rakyat (BPR)

Bank Perkreditan Rakyat (BPR) adalah bank yang meelaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syari'ah.

- 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 bersangkutan, Jenis bank dilihat dari segi kepemilikannya adalah:

- a. Bank milik pemerintah

Merupakan bank yang akta pendirian maupun modal bank ini sepenuhnya dimiliki oleh pemerintah Indonesia, sehingga seluruh keuntungan bank ini dimiliki oleh pemerintah pula.

Contoh bank-bank milik pemerintah Indonesia dewasa ini antara lain:

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

b. Bank milik swasta nasional

Merupakan yang seluruh atau sebagian besar sahamnya dimiliki oleh swasta nasional. Kemudian akta pendiriannya pun didirikan oleh swasta, begitu pula dengan pembagian keuntungannya untuk keuntungan swasta pula.

Contoh-contoh bank milik swasta nasional antara lain:

- Bank Bumi Putra
- Bank *Central Asia* (BCA)
- Bank Danamon
- Bank Internasional Indonesia
- Bank *Lippo*
- Bank Mega
- Bank Muamalat
- Bank Niaga
- Bank *Universal*

c. Bank milik koperasi

Merupakan bank yang kepemilikan saham-sahamnya dimiliki oleh perusahaan yang berbadan hukum koperasi. Contoh bank jenis ini adalah bank umum koperasi Indonesia (BUKOPIN).

d. Bank milik asing

Bank ini merupakan cabang dari bank yang ada di luar negeri, baik milik swasta asing atau pemerintah asing. Kepemilikannya pun jelas dimiliki oleh pihak asing (luar negeri).

Contoh bank asing antara lain:

- *ABN AMBRO BANK*
- *American Express Bank*
- *Bank of America*
- *Bank of Tokyo*
- *Bangkok Bank*
- *City Bank*
- *Chase Manhattan Bank*
- *Deutsche Bank*
- *European Asian Bank*
- *Hongkong Bank*
- *Standard Charter 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:

- Bank Finconesia
- Bank *Merincorp*
- Bank PDFCI
- Bank Sakura Swadarma
- Ing Bank
- *Inter Pacific Bank*
- Mitsubishi Buana Bank
- Paribas BBD Indonesia
- Sumitomo Niaga Bank
- Sanwa Indonesia Bank

### 3. Dilihat dari segi status

Dilihat dari segi kemampuannya melayani masyarakat, bank umum dapat dibagi kedalam 2 jenis. Pembagian jenis ini disebut juga pembagian berdasarkan kedudukan atau status bank tersebut, Jenis bank dilihat dari segi status adalah sebagai berikut:

#### a. Bank Devisa

Merupakan bank yang dapat melaksanakan transaksi ke luar negeri atau yang berhubungan dengan mata uang asing secara keseluruhan, misalnya transfer ke luar negeri, inkaso ke luar negeri, *travellers cheque*, pembukaan

dan pembayaran *letter of credit* dan transaksi lainnya. Persyaratan untuk menjadi bank devisa ini ditentukan oleh Bank Indonesia.

b. Bank Non Devisa

Merupakan bank belum mempunyai ijin untuk melaksanakan transaksi sebagai bank devisa, sehingga tidak dapat melaksanakan transaksi seperti halnya bank devisa

5. Dilihat dari segi cara menentukan harga

Jenis bank jika dilihat dari segi atau caranya dalam menentukan harga, baik harga jual maupun harga beli terbagi dalam 2 kelompok, yaitu:

a. Bank yang berdasarkan prinsip konvensional (Barat)

Mayoritas bank yang berkembang di Indonesia dewasa ini adalah bank yang berorientasi pada prinsip konvensional. Dalam mencari keuntungan dan menentukan harga kepada para nasabahnya, bank yang berdasarkan prinsip konvensional menggunakan 2 metode yaitu:

- Menetapkan bunga sebagai harga, 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 *spreadbased*.
- Untuk jasa-jasa bank lainnya pihak perbankan konvensional (barat) menggunakan atau menerapkan berbagai biaya-biaya dalam nominal atau persentase tertentu. *System* pengenaan biaya ini dikenal dengan istilah *fee payment based*.

b. Bank yang berdasarkan prinsip syari'ah (islam)



Bank berdasarkan prinsip syariah adalah peraturan perjanjian berdasarkan hukum islam antara bank dengan pihak lain untuk menyimpan dana atau pembiayaan usaha atau kegiatan perbankan lainnya.

Dalam menentukan harga atau mencari keuntungan bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah adalah sebagai berikut:

1. *Mudharabah*
2. *Musyarakah*
3. *Murabahah*
4. *Ijarah*
5. *Ijarah wa iqtina*

Sedangkan penentuan biaya-biaya jasa bank lainnya bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah juga sesuai dengan syariah islam. Sumber penentuan harga atau pelaksanaan kegiatan bank prinsip syariah dasar hukumnya adalah Al-Qur'an dan Sunnah Rasul. Bank berdasarkan prinsip syariah mengharamkan penggunaan harga produknya dengan bunga tertentu. Bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah bunga adalah riba.

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

Bank adalah badan usaha yang wujudnya memuaskan keperluan orang lain, dengan memberikan kredit berupa uang yang diterimanya dari orang lain sekalipun dengan jalan mengeluarkan uang baru kertas atau logam.

Menurut Stuart dalam Nurul (2015:4) menjelaskan bahwa dalam pasal 3 dan 4 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan menyatakan bahwa fungsi dan tujuan bank adalah:

1. Fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat.

Sebagai penghimpun dana, dapat diartikan seperti menabung. Masyarakat bisa mengumpulkan uangnya di bank tanpa takut dicuri dan sebagainya.

2. Perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.

Meningkatkan pemerataan, artinya tujuan bank didirikan adalah sebagai usaha untuk menyamakan keberadaan ekonomi rakyat satu dengan yang lainnya. Melalui menabung, maka rakyat akan memiliki banyak simpanan. Pertumbuhan ekonomi, dengan bank juga masyarakat bisa memiliki deposito dan tabungan yang berangsur naik setiap waktu. Stabilitas nasional, agar taraf hidup yang naik juga bisa menaikkan keuangan nasional.

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

Bank umum atau yang lebih dikenal dengan nama bank komersil 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 memberikan kegiatan pemberian jasa yang paling lengkap dan dapat beroperasi di seluruh wilayah Indonesia.

Dalam rangka praktiknya ragam produk tergantung dari status bank yang bersangkutan. Menurut status bank umum dibagi ke dalam dua jenis, yaitu bank umum devisa dan non devisa. 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 non devisa sebaliknya tidak dapat melayani jasa yang berhubungan dengan luar negeri.

Menurut Kasmir (2015:30) kegiatan bank umum secara lengkap meliputi:

1. 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 beberapa jenis simpanan. Simpanan sering disebut dengan nama rekening atau *account*. Jenis-jenis simpanan yang ada dewasa ini adalah:

a. Simpanan Giro (*Demand Deposit*)

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

b. Simpanan Tabungan (*Saving Deposit*)

Merupakan simpanan pada bank yang penarikan sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan oleh bank.

c. Simpanan Deposito (*Time Deposit*)

Deposito merupakan simpanan yang memiliki jangka waktu tertentu (jatuh tempo). Penarikannya pun dilakukan sesuai jangka waktu tersebut. Namun, saat ini sudah ada bank yang memberikan fasilitas deposito yang

penarikannya dapat dilakukan setiap saat. Jenis deposito pun beragam sesuai dengan keinginan nasabah. Dalam prakteknya jenis deposito terdiri dari deposito berjangka, sertifikat deposito dan *deposit on call*.

## 2. Menyalurkan Dana (*Lending*)

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

Sebelum kredit dikucurkan bank terlebih dulu 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 mempengaruhi keuntungan bank, mengingat keuntungan utama bank adalah dari selisih bunga kredit dengan bunga simpanan.

Secara umum jenis-jenis kredit yang ditawarkan meliputi:

### a. Kredit investasi

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

### b. Kredi modal kerja

Merupakan kredit yang digunakan sebagai modal usaha.

c. Kredit perdagangan

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

d. Kredit produktif

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

e. Kredit konsumtif

Merupakan kredit yang digunakan untuk keperluan pribadi misalnya keperluan konsumsi, baik pangan, sandang maupun papan.

f. Kredit profesi

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

3. Memberikan jasa-jasa bank lainnya (*services*)

Jasa-jasa bank bank lainnya merupakan kegiatan penunjang untuk mendukung kelancaran kegiatan menghimpun dan menyalurkan dana. Semakin lengkap jasa-jasa bank yang dapat dilayani oleh suatu bank maka akan semakin baik, kelengkapan ini ditentukan dari permodalan bank serta kesiapan bank dalam menyediakan SDM yang handal. Disamping itu, juga perlu didukung oleh kecanggihan teknologi yang dimilikinya.

Dalam praktiknya jasa-jasa bank yang ditawarkan meliputi:

a. Kiriman uang (*Transfer*)

Merupakan jasa pengiriman uang lewat bank. Pengiriman uang dapat dilakukan pada bank yang sama atau bank berlainan. Pengiriman uang juga dapat dilakukan dengan tujuan dalam kota, luar kota atau luar negeri.

b. Kliring (*Clearing*)

Merupakan penagihan warkat (surat-surat berharga seperti cek, bilyet, giro) yang berasal dari dalam kota. Proses penagihan lewat kliring hanya memerlukan waktu 1 hari. Besarnya biaya penagihan tergantung dari bank yang bersangkutan.

c. Inkaso (*Collection*)

Merupakan penagihan warkat (surat-surat berharga seperti cek, bilyet, giro) yang berasal dari luar kota atau luar negeri. Proses penagihan lewat inkaso tergantung dari jarak lokasi penagihan dan biasanya memakan waktu 1 minggu sampai 1 bulan. Besarnya biaya penagihan tergantung dari bank yang bersangkutan dengan pertimbangan jarak dan pertimbangan lainnya.

d. *Safe Deposito Box*

Jasa pelayanan ini memberikan layanan penyewaan *box* atau kotak pengaman tempat menyimpan surat-surat berharga atau barang-barang berharga milik nasabah.

e. Bank *card* (kartu kredit)

Kartu ini dapat di belanjakan di berbagai tempat perbelanjaan atau tempat-tempat hiburan. Kartu ini juga dapat digunakan untuk mengambil uang di ATM.

f. *Bank notes*

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

g. *Bank garansi*

Merupakan jaminan bank yang diberikan kepada nasabah dalam rangka membiayai suatu usaha. Dengan jaminan bank ini pengusaha memperoleh fasilitas untuk melaksanakan kegiatannya dengan pihak lain.

h. *Bank draft*

Merupakan wessel yang dikeluarkan bank oleh para nasabahnya, wessel ini dapat diperjual belikan apabila nasabah membutuhkannya.

i. *Letter of Credit (L/C)*

Merupakan surat kredit yang diberikan kepada para eksportir dan importir yang digunakan untuk melakukan pembayaran atas transaksi ekspor-impor yang mereka lakukan.

j. *Cek wisata (travellers cheque)*

Merupakan cek perjalanan yang biasa digunakan oleh turis atau wisatawan. Cek wisata dapat dipergunakan sebagai alat pembayaran diberbagai tempat perbelanjaan atau hiburan seperti hotel, supermarket. Cek wisata juga bisa digunakan sebagai hadiah kepada para relasinya.

k. *Menerima setoran-setoran*

Dalam hal ini bank membantu nasabahnya dalam rangka menampung setoran dari berbagai tempat antara lain:

- Pembayaran pajak

- Pembayaran telepon
  - Pembayaran air
  - Pembayaran listrik
  - Pembayaran uang kuliah
- l. Melayani pembayaran-pembayaran
- Membayar gaji/pensiun/honorarium
  - Pembayaran deviden
  - Pembayaran kupon
  - Pembayaran bonus/hadiah
- m. Bermain di dalam 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 (*deller*)
- Perusahaan pengelola dana (*investment company*)

## **2.1.2 Loan Document**

### **2.1.2.1 Pengertian Loan Document**

Menurut kamus istilah ekonomi dalam kamus lengkap, *Loan document* (Dokumentasi Kredit) merupakan dokumen yang berkaitan dengan kredit, termasuk kontrak perjanjian kredit, laporan keuangan, rencana kerja, dan dokumen lain yang



menyangkut hak kreditur atas asset yang dijaminakan oleh debitur guna mengamankan pembayaran kewajiban debitur dan dokumen lain yang digunakan oleh pihak peminjam dalam mengevaluasi kelayakan seorang debitur; dokumen ini merinci riwayat pinjaman yang disimpan dalam arsip kredit debitur yang akan digunakan oleh analis kredit dan pengawas lapangan dan pihak agen penilai ekstern; kelengkapan dokumentasi kredit penting mengingat hal tersebut berhubungan langsung dengan tingkat kualitas kredit yang ditetapkan oleh pengawas bank.

#### **2.1.2.2 Tugas dan Wewenang *Loan Document***

Menurut DIREKSI PT. BANK TABUNGAN NEAGARA (PERSERO) Tbk. SE Nomor 58/DIR/LGD/2016 Tugas dan wewenang dari *Loan Document* yaitu sebagai berikut:

1. Melaksanakan integrasi dan koordinasi yang berkaitan dengan bantuan penyelesaian dokumen kredit terhadap kasus-kasus khusus yang tidak dapat diselesaikan oleh Kantor Cabang.
2. Berkoordinasi dengan divisi lain di Kantor Pusat, Kantor Wilayah dan Kantor Cabang yang berkaitan dengan kebijakan pengelolaan dokumen kredit.
3. Berkoordinasi dengan Kantor Wilayah dalam menyusun langkah *strategic*, mengkoordinir, memantau, melakukan mitigasi risiko dan mekanisme kontrol terkait kelengkapan Dokumen Kredit di Kantor Cabang yang ada dalam wilayah kewenangannya.
4. Berkoordinasi dengan Kantor Cabang dalam mengoptimalkan rencana kerja atau strategi pengelolaan dan penyelesaian Dokumen Kredit, memantau pengelolaan,

melakukan mitigasi risiko dan mekanisme kontrol terkait kelengkapan Dokumen Kredit serta langkah atau kegiatan lainnya dalam lingkup pengelolaan Dokumen Kredit di Kantor Cabang.

5. Melakukan evaluasi kinerja pengelolaan Dokumen Kredit secara nasional, mengidentifikasi peluang perbaikan serta menyusun draft kebijakan proses bisnis pengelolaan Dokumen Kredit yang diusulkan oleh divisi atau unit lain.
6. Mengkoordinasikan pembuatan, evaluasi dan revisi kebijakan Bank terkait pengelolaan Dokumen Kredit di Kantor Cabang.
7. Mengkoordinasikan kesiapan sarana dan prasarana yang diperlukan dalam pengelolaan Dokumen Kredit baik di Kantor Pusat, Kantor Wilayah maupun di Kantor Cabang atau lokasi yang dipandang perlu.
8. Mengkoordinasikan pemantauan ketaatan terhadap kebijakan dan prosedur pengelolaan Dokumen Kredit, serta peraturan dan ketentuan yang dikeluarkan oleh internal maupun regulator terkait pengelolaan Dokumen Kredit.
9. Membuat standar evaluasi penilaian kinerja pengembang, notaris PPAT atau pihak ketiga lainnya terkait penyelesaian Dokumen Kredit.
10. Membuat standar risiko terkait kelengkapan dan akurasi Dokumen Pokok.
11. Melakukan *monitoring* penggunaan dan *progres* penyelesaian Dokumen Pokok yang dibiayai melalui dana program penyelesaian dokumen dan dana talang, termasuk memantau proses pengembalian Dana Talang yang diberikan Kantor Pusat.
12. Melakukan sosialisasi dan koordinasi pelaksanaan *assesment* risiko terkait kelengkapan dan akurasi Dokumen Pokok di Kantor Wilayah dan Kantor Cabang.

13. Membuat kriteria, memilih, menandatangani perjanjian dan melakukan evaluasi dalam kerja sama dengan Pihak Ketiga terkait pengelolaan Dokumen Kredit Bank sebagaimana diatur dalam butir 8 surat edaran direksi ini.
14. Mengumpulkan, mengolah, menganalisis serta mendistribusikan laporan dan informasi yang diperlukan terkait pencegahan dan penyelesaian Dokumen Kredit.

### **2.1.3 Peranan**

#### **2.1.3.1 Pengertian Peranan**

Peran diartikan sebagai perangkat tingkah yang diharapkan dimiliki oleh orang yang berkedudukan di masyarakat. Kedudukan dalam hal ini diharapkan sebagai posisi tertentu di dalam masyarakat yang mungkin tinggi. Sedang-sedang saja atau rendah. (Hendrojogi.Msc,2000:22)

Kedudukan adalah suatu wadah yang isinya adalah hak dan kewajiban tertentu, sedangkan hak dan kewajiban tersebut dapat dikatakan sebagai peran. Oleh karena itu, maka seseorang yang mempunyai kedudukan tertentu dapat dikatakan sebagai pemegang peran (*role occupant*). Suatu hak sebenarnya merupakan wewenang untuk berbuat atau tidak berbuat, sedangkan kewajiban adalah beban atau tugas. (R. Sutyo Bakir, 2009:348)

Secara sosiologis peranan adalah aspek dinamis yang berupa tindakan atau perilaku yang dilaksanakan oleh seseorang yang menempati atau memangku suatu posisi dan melaksanakan hak-hak dan kewajiban sesuai dengan kedudukannya. Jika seseorang menjalankan peran tersebut dengan baik, dengan sendirinya akan berharap bahwa apa yang dijalankan sesuai dengan keinginan dari lingkungannya.

Peran secara umum adalah kehadiran di dalam menentukan suatu proses keberlangsungan. (R. Sutyo Bakir, 2009:348)

## **2.1.4 Pelunasan**

### **2.1.4.1 Pengertian Pelunasan Kredit**

Menurut DIREKSI PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk SE Nomor 58/DIR/LGD/2016 Pelunasan Kredit adalah kondisi dimana dipenuhinya semua kewajiban utang nasabah terhadap Bank yang mengakibatkan terhapusnya ikatan perjanjian kredit antara nasabah dan Bank.

### **2.1.4.2 Manfaat Pelunasan Hutang Kredit Pemilikan Rumah (KPR)**

Menurut kamus istilah properti (Pinhome.id 2019) keuntungan atau manfaat pelunasan hutang bagi peminjam adalah mengurangi tanggungan setiap bulannya. Ketika nasabah melunasi hutang lebih cepat dari jangka waktu yang diberikan, otomatis akan lebih ringan pula beban finansial nasabah. Selain itu, nasabah juga bisa mulai membeli barang yang nasabah butuhkan atau inginkan. Berikut manfaat pelunasan hutang Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ialah:

#### **a. Beban Finansial Berkurang**

Tentu manfaat ini adalah salah satu hal yang muncul di benak para nasabah saat akan melakukan pelunasan hutang KPR. Tentu dengan melunasi KPR, beban terhadap finansial nasabah akan berkurang. Ini artinya akan ada satu pengeluaran yang akhirnya tidak ada lagi. Sehingga pengeluaran yang

biasanya digunakan untuk membayar cicilan KPR dapat nasabah alokasikan untuk kebutuhan lain.

b. Alokasi Dana Darurat

Dengan hilangnya satu pengeluaran rutin bulanan, nasabah jadi memiliki uang yang dapat dikumpulkan sebagai dana darurat. Dana ini nantinya dapat menolong nasabah jika terjadi hal-hal mendesak yang tak terduga.

#### **2.1.4.3 Hal-hal yang Perlu Dipertimbangkan Sebelum Pelunasan KPR**

Menurut kamus istilah properti (Pinhome.id 2019) terdapat beberapa hal yang ternyata perlu nasabah pertimbangkan sebelum melakukan pelunasan KPR, diantaranya ialah sebagai berikut:

a. Penalti

Biasanya bank akan memberikan penalti jika nasabahnya yang memiliki hutang ingin melakukan pelunasan lebih cepat dari tempo yang seharusnya. Karena hal ini adalah strategi bank untuk memaksimalkan keuntungan bagi bank. Semakin panjang tenor yang nasabah pilih saat mengajukan KPR, maka keuntungan bagi bank juga semakin besar.

Penalti ini dikenakan pada debitur agar dapat meminimalkan keuntungan. Besaran penalti pun disesuaikan dengan perhitungan yang terdapat dalam SPK (Surat Perintah Kerja). Jadi, sebelum melakukan penuntasan pastikan bahwa nasabah sudah mengetahui hal yang satu ini.

b. Sistem Bunga

Saat nasabah mengajukan KPR biasanya bank akan melakukan metode bunga. Terdapat dua metode bunga yaitu *flat rate* (bunga tetap) dan metode *annuity rate* (bunga anuitas). Pada anuitas, biasanya besaran bunga dapat berubah-ubah tergantung suku bunga Bank Indonesia (BI) dan penyesuaian pihak bank. Berbeda dengan bunga tetap yang tidak berubah.

Bunga anuitas akan membuat nasabah membayar bunga setiap bulannya dengan jumlah yang hampir sama dengan cicilan hutang pokok. Oleh karena itu, banyak sekali orang yang merasa sudah melakukan pembayaran setiap bulannya namun berkurangnya utang pokok tidak banyak.

Bunga anuitas ini biasanya diterapkan sejak awal nasabah melakukan cicilan, namun sebagian bank juga ada yang memberikan kebijakan untuk menetapkan bunga anuitas saat sudah memasuki cicilan 6 tahun ke atas.

#### c. Kondisi Finansial

Hal selanjutnya yang perlu nasabah pertimbangkan adalah kondisi finansial. Sebelum melakukan pelunasan KPR, nasabah sebaiknya memeriksa seluruh kebutuhannya. Apakah terdapat kebutuhan mendesak yang perlu segera dibayarkan. Karena untuk melakukan penuntasan KPR perlu dana yang cukup besar. Oleh karena itu pastikan nasabah telah memeriksa seluruh kebutuhannya.

#### **2.1.4.4 Cara Melunasi KPR di Bank**

Menurut kamus istilah properti (Pinhome.id 2019) saat ingin melakukan pelunasan KPR di bank, mungkin masih banyak dari nasabah yang belum memahami

skema penuntasan KPR di bank. Karena terdapat beberapa Langkah yang perlu nasabah lakukan saat melakukan pembayaran pelunasan KPR, yaitu:

- 1) Datanglah ke kantor cabang bank tempat nasabah melakukan KPR.
- 2) Pastikan nasabah telah menyiapkan segala dokumen yang dibutuhkan mulai dari KTP, kartu debitur, materai, dan sebagainya.
- 3) Sampaikan tujuan nasabah kepada satpam atau *service officer* lainnya agar nasabah langsung diantarkan ke tempat pelayanan KPR.
- 4) Setelah bertemu dengan *customer service* yang khusus melayani KPR biasanya nasabah akan diwawancarai tentang alasan pelunasan KPR. Setelah itu nasabah akan diberikan *form* dan surat penuntasan KPR yang perlu diisi.
- 5) Habis itu selesai, surat akan diserahkan
- 6) Jika surat pelunasan KPR sudah selesai ditandatangani oleh pimpinan bank, nasabah akan dipanggil untuk melakukan pembayaran pelunasan KPR dan menerima dokumen-dokumen pelunasan.

## **2.1.5 Kredit**

### **2.1.5.1 Pengertian Kredit**

Istilah Kredit berasal dari Bahasa Yunani *credere* yang berarti kepercayaan (*truth* atau *faith*). Oleh karena itu, dasar dari kredit adalah kepercayaan. Seseorang atau suatu badan yang memberikan kredit percaya bahwa penerima kredit pada masa yang akan datang akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah disajikan. Apa yang telah

disajikan itu dapat berupa barang, uang atau jasa, dengan demikian prestasi dan kontraprestasi dapat berbentuk barang terhadap barang-barang, terhadap uang, terhadap jasa, jasa terhadap jasa, jasa terhadap uang, jasa terhadap barang, uang terhadap uang, uang terhadap barang dan uang terhadap jasa.

Menurut Kent (2016:21) menyatakan “ Kredit adalah hak untuk menerima pembayaran kewajiban untuk melakukan pembayaran waktu yang diminta, atau pada waktu yang akan datang karena penyerah barang-barang sekarang”.

Pengertian kredit menurut Undang-undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat disamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan. Dari pengertian tersebut dapat dijelaskan bahwa pinjaman atau kredit dapat berupa uang atau tagihan yang nilainya diukur dengan uang, misalnya bank membiayai kredit untuk pembelian rumah atau mobil.

Dalam arti luas, kredit diartikan sebagai kepercayaan. Maksud dari percaya disini adalah ia percaya kepada penerima kredit bahwa kredit yang disalurkaninya pasti akan dikembalikan sesuai dengan perjanjian. Sedangkan bagi penerima kredit merupakan penerimaan kepercayaan sehingga mempunyai kewajiban untuk membayar sesuai jangka waktu. Sebelum kredit diberikan, untuk meyakinkan bank bahwa nasabah benar-benar dapat dipercaya, maka bank terlebih dahulu mengadakan analisis kredit. Analisis kredit mencakup latar belakang nasabah atau perusahaan, prospek usahanya, jaminan yang diberikan, serta faktor-faktor lainnya. Tujuan analisis ini adalah agar bank yakin bahwa kredit yang diberikan benar-benar aman.



Dapat disimpulkan bahwa kredit merupakan pemberian pinjaman pada orang lain dalam rentang atau jangka waktu tertentu sesuai dengan perjanjian yang disepakati. Kredit dilakukan dengan atau tidak dengan jaminan. Begitu juga dengan bunga, kredit dapat dilakukan dengan atau tidak dengan bunga. Hal ini tergantung dari setiap setiap lembaga yang berperan sebagai pihak penyedia kredit.

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

Kredit yang diberikan oleh suatu Lembaga perbankan didasarkan atas kepercayaan, Adapun unsur-unsur kredit menurut Sutojo (2017:114) adalah sebagai berikut:

1. Kepercayaan

Yaitu suatu keyakinan pemberian kredit bahwa kredit yang diberikan akan benar-benar diterima kembali dimasa yang akan datang.

2. Kesepakatan

Kesepakatan ini meliputi kesepakatan antara pemberi kredit dengan penerima kredit. Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya.

3. Jangka Waktu

Setiap kredit yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati.

4. Risiko

Adanya suatu tenggang waktu pengembalian akan menyebabkan suatu risiko tidak tertagihnya/macet pemberian kredit, semakin panjang suatu kredit maka semakin besar risikonya.

## 5. Balas Jasa

Merupakan keuntungan atas pemberian suatu kredit atau fase tersebut yang kita kenal dengan nama bunga. Balas jasa dalam bentuk bunga dan administrasi kredit ini merupakan keuntungan bank.

### **2.1.5.3 Tujuan dan Fungsi Kredit**

Pemberian suatu fasilitas kredit mempunyai tujuan tertentu. Tujuan pemberian kredit tersebut tidak akan lepas dari misi bank tersebut didirikan. Adapun tujuan utama pemberian kredit menurut Sutojo (2017:114) yaitu sebagai berikut:

1. Mencari keuntungan
2. Membantu usaha nasabah
3. Membantu pemerintah

Disamping tujuan diatas, maka satu fasilitas kredit juga memiliki fungsi secara luas diantaranya:

1. Untuk meningkatkan daya guna uang
2. Untuk meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang
3. Untuk meningkatkan daya guna barang
4. Sebagai alat stabilitas ekonomi
5. Untuk meningkatkan semangat usaha
6. Untuk meningkatkan pemerataan pendapatan
7. Untuk meningkatkan hubungan Internasional

### **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 Sutojo (2017:116) dilihat dari berbagai segi antara lain:

1. Dilihat dari segi kegunaan

- Kredit investasi

Biasanya digunakan untuk keperluan pelunasan.

- Kredit modal kerja

Digunakan untuk keperluan meningkatkan produksi dalam operasionalnya.

2. Dilihat dari segi tujuan kredit

- Kredit produktif

Kredit yang digunakan untuk peningkatan usaha atau produksi atau investasi.

- Kredit konsumtif

Kredit yang digunakan untuk dikonsumsi secara pribadi.

- Kredit perdagangan

Kredit yang digunakan untuk perdagangan.

3. Dilihat dari segi jangka waktu

- Kredit jangka pendek

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

- Kredit jangka panjang

Merupakan kredit yang masa pengembaliannya paling panjang, kredit jangka panjang waktu pengembaliannya diatas 3 tahun atau 5 tahun.

4. Dilihat dari segi jaminan

- Kredit dengan jaminan

Kredit yang diberikan dengan suatu jaminan.

- Kredit tanpa jaminan

Kredit yang diberikan tanpa jaminan.

5. Dilihat dari segi sektor usaha

- Kredit pertanian
- Kredit peternakan
- Kredit pertambangan
- Kredit profesi
- Kredit perumahan

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

Adapun prinsip-prinsip pemberian kredit menurut Sutojo (2017:118) yaitu menggunakan analisis 5c yaitu sebagai berikut:

1. *Character* (Sifat/Watak)

Suatu keyakinan bahwa sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan kredit benar-benar dapat dipercaya.

2. *Capacity* (Kapasitas)

Untuk melihat kemampuan nasabah di bidang bisnis yang dihubungkan dengan pendidikannya, kemampuan bisnis juga diukur dengan kemampuannya dalam memahami ketentuan-ketentuan pemerintah.

### 3. *Capital* (Modal)

Untuk melihat penggunaan modal apakah efektif dilihat dari laporan keuangannya.

### 4. *Collateral* (Jaminan)

Merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun nonfisik.

### 5. *Condition* (Kondisi)

Dalam menilai kredit hendaknya dinilai kondisi ekonomi sekarang dan kemungkinan untuk masa yang akan datang sesuai dengan sektor masing-masing, serta diakibatkan dari prospek usaha sektor yang dijalankan.

Sedangkan analisis penilai 7P menurut Sutojo (2017:119) yaitu sebagai berikut:

#### 1. *Personality* (Kepribadian)

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

#### 2. *Party* (Pengklasifikasi)

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

#### 3. *Purpose* (Tujuan)

Yaitu mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit, termasuk jenis kredit yang diinginkan nasabah.

#### 4. *Prospect* (Prospek)

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

5. *Payment* (Pembayaran)

Yaitu ukuran 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.

6. *Profitability* (Keuntungan)

Yaitu untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba.

7. *Protection* (Perlindungan)

Tujuannya adalah bagaimana menjaga agar usaha dan jaminan mendapatkan perlindungan.

#### **2.1.5.6 Prosedur Pemberian Kredit**

Prosedur pemberian kredit menurut Sutojo (2017:121) secara umum dapat dibedakan antara pinjaman perorangan dengan pinjaman oleh suatu badan hukum, kemudian ditinjau dari segi tujuannya apakah untuk konsumtif atau produktif.

Secara umum akan dijelaskan prosedur pemberian kredit oleh badan hukum sebagai berikut:

- a. Berkas-berkas

Dalam hal ini pertama kali mengajukan permohonan kredit yang dituangkan dalam suatu proposal. Kemudian dilampiri berkas-berkas lainnya yang dibutuhkan.

b. Penyelidikan Berkas Pinjaman

Tinjauannya adalah untuk mengetahui apakah berkas yang diajukan sudah lengkap sesuai dengan persyaratan.

c. Wawancara

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

d. *On the spot*

Kegiatan pemeriksaan ke lapangan dengan meninjau berbagai objek yang akan dijadikan usaha atau jaminan.

e. Keputusan Kredit

Adalah menentukan apakah kredit akan diberikan atau tidak.

f. Penandatanganan Akta Kredit

Kegiatan ini merupakan kelanjutan dari keputusan kredit, maka sebelum itu dicairkan maka terlebih dahulu calon nasabah menandatangani akad kredit.

g. Realisasi Kredit

Realisasi kredit ini 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 Sutojo (2017:91) KPR merupakan produk kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah untuk pembelian rumah. Namun pada perkembangannya oleh pihak perbankan fasilitas KPR saat ini dikembangkan menjadi fasilitas kredit yang juga dapat digunakan untuk keperluan renovasi dan atau pembangunan rumah.

### **2.1.6.2 Pengertian Kredit Pemilikan Rumah Subsidi**

Menurut Sutojo (2017:92) KPR Subsidi adalah KPR yang disediakan oleh bank sebagai bagian dari program pemerintah atau jamsostek, dalam rangka memfasilitasi pemilikan atau pembelian rumah sederhana sehat (RSH) oleh masyarakat berpenghasilan rendah sesuai kelompok sasaran. Adapun yang akan dikenakan subsidi adalah suku bunga kredit atau uang muka. Berdasarkan Undang-Undang No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, masyarakat masyarakat yang berpenghasilan rendah mendapatkan dukungan kepemilikan rumah melalui kebijakan kemudahan dan atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah.

Terkait kemudahan dan atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah tersebut selanjutnya diatur dalam sebuah peraturan Menteri yaitu Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/Prt/M/2016 tentang Kemudahan dan atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Pada Peraturan Menteri tersebut diatur beberapa hal, diantaranya:

- a. Kemudahan dan/atau bantuan perolehan rumah;
- b. Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan;
- c. Subsidi bunga kredit perumahan;



- d. Subsidi Bantuan Uang Muka;
- e. Pemanfaatan rumah sejahtera tapak dan satuan rumah sejahtera susun;
- f. Pengembalian kemudahan dan/atau bantuan perolehan rumah.

### **2.1.6.3 Kredit Pemilikan Rumah Non Subsidi**

Menurut Sutojo (2017:93) KPR Non Subsidi adalah produk KPR yang disalurkan oleh perbankan yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat dimana penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan, dengan tetap memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. KPR Non Subsidi diberikan kepada konsumen berdasarkan harga jual rumah yang ditentukan oleh *developer*.

## **2.2 Pendekatan Masalah**

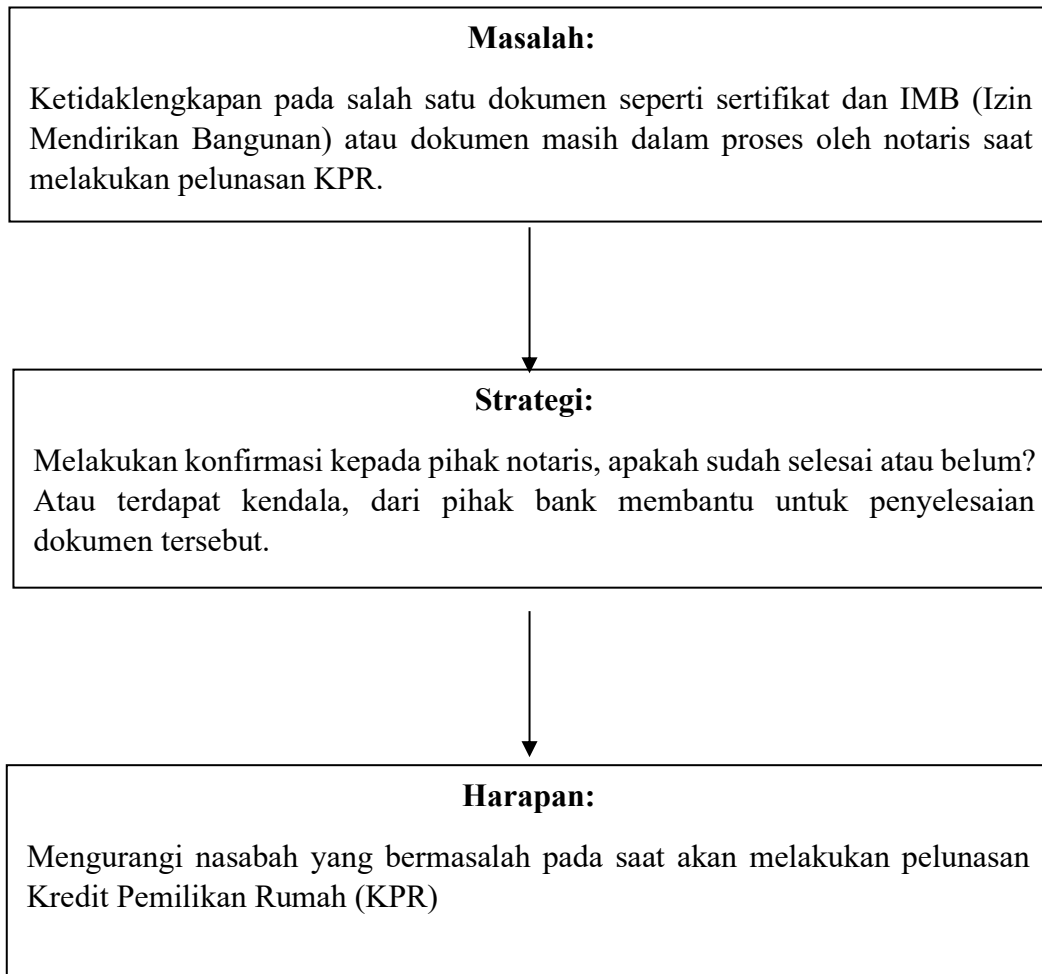
Berdasarkan identifikasi masalah dan tujuan penelitian maka metode pendekatan yang diambil adalah metode kualitatif. Metode kualitatif merupakan pendekatan yang berfokus pada kualitas. Maksud kualitas disini ialah memahami secara mendalam mengenai suatu fenomena yang terjadi untuk diteliti keberannya. Oleh sebab itu, penelitian kualitatif biasanya menggunakan teknik analisis mendalam. Teknik itu maksudnya adalah mendalami masalah secara rinci dari kasus per kasus.

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.

PT. Bank Tabungan Negara Tbk merupakan salah satu perusahaan yang menyediakan beberapa produk salah satunya yaitu Kredit Pemilikan Rumah atau yang lebih di kenal dengan sebutan Kredit KPR. Untuk memudahkan nasabah mendapatkan Kredit KPR. PT. Bank Tabungan Negara.

Dalam melakukan pelunasan kredit nasabah harus mengetahui apa saja syarat dan ketentuan dalam pelunasan kredit pemilikan rumah (KPR). Syarat dan ketentuan yang harus dibawa yaitu dokumen, dokumen tersebut berisi (KTP, buku tabungan, kartu debitur dan materai), selanjunya dokumen-dokumen ini dibawa ke *Loan Service*, *Loan Service* akan meminta nasabah untuk mengisi formulir permohonan pelunasan dan pengambilan dokumen.



**Gambar 2.1**

Skema Pendekatan Masalah (Data Diolah penulis 2023)