

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA DAN PENDEKATAN MASALAH

2.1 Tinjauan Pustaka

2.1.1 Prosedur

2.1.1.1 Pengertian Prosedur

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

Menurut Rasto (2015:49) menyatakan, “Prosedur adalah urutan rencana operasi untuk menangani aktivitas bisnis secara seragam dan konsisten”.

Menurut Mulyadi (2016:4) mengemukakan bahwa, “Prosedur merupakan aktivitas yang umumnya melibatkan beberapa orang pada suatu departemen atau lebih yang dibentuk untuk penanganan transaksi [ersahaan secara berulang-ulang”.

Menurut Nana dan Euis (2018:169) mengemukakan bahwa, “Prosedur adalah komponen fisik yang berupa panduan atau instruksi dalam menjalankan sistem informasi manajemen”.

Berdasarkan pengertian di atas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa prosedur merupakan suatu rangkaian aktivitas yang melibatkan beberapa orang yang tersusun secara

sistematis dan dilakukan secara berulang untuk menyelesaikan suatu pekerjaan.

2.1.1.2 Prosedur Pemberian Kredit

Prosedur pemberian kredit secara umum dapat dibedakan antara pinjaman perseorangan dengan pinjaman oleh suatu badan hukum, kemudian dapat pula ditinjau dari segi tujuannya apakah konsumtif atau produktif.

Menurut Kasmir (2017:105), prosedur pemberian kredit oleh badan hukum adalah sebagai berikut:

1. Pengajuan Proposal

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

- a. Latarbelakang perusahann seperti riwayat hidup singkat perusahaan, jenis bidang usaha, nama pengurus beserta latar belakang pendidikannya, perkembangan perusahaan serta relasinya dengan pihak-pihak pemerintah dan swasta.

- b. Tujuan pengambilan kredit, dalam hal ini harus jelas tujuan dari pengambilan kredit tersebut. Apakah untuk memperbesar omset penjualan atau untuk meningkatkan kapasitas produksi atau mendirikan pabrik baru (perluasan) serta tujuan lainnya.
- c. Besarnya kredit dan jangka waktu, pemohon menentukan besarnya jumlah kredit yang diinginkan dan jangka waktunya.
- d. Cara pemohon mengembalikan kredit, maksudnya adalah dengan dijelaskannya secara rinci cara-cara nasabah dalam mengembalikan kreditnya apakah dari hasil penjualan atau cara lainnya.
- e. Jaminan kredit, jaminan kredit yang diberikan dalam bentuk surat atau sertifikat. Penilaian jaminan kredit haruslah teliti jangan sampai terjadi sengketa, palsu ataupun sebagainya. Biasanya jaminan diikat dengan suatu asuransi tertentu.

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

- a. Akta Pendirian Perusahaan
- b. KTP Pemohon Kredit
- c. Tanda Daftar Perusahaan (TDP)
- d. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)

- e. Neraca dan laporan laba rugi 3 tahun terakhir
- f. Fotokopi sertifikat yang dijadikan jaminan
- g. Daftar penghasilan bagi perseorangan
- h. Kartu Keluarga bagi perseorangan

2. Penyelidikan Berkas Jaminan

Tujuannya adalah untuk mengetahui apakah berkas yang diajukan sudah lengkap sesuai persyaratan yang telah ditetapkan. Dalam penyelidikan berkas hal-hal yang perlu diperhatikan adalah membuktikan kebenaran dan keaslian akta notaris, TDP, KTP dan surat-surat jaminan seperti sertifikat tanah. Kemudian jika asli dan benar maka pihak bank mencoba mengkalkulasi apakah jumlah kredit yang diminta memang relevan dengan kemampuan nasabah untuk membayar.

3. Penilaian Kelayakan Kredit

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

4. Wawancara Pertama

Merupakan penyidikan kepada calon nasabah dengan cara berhadapan langsung dengan calon nasabah. Tujuannya adalah untuk meyakinkan apakah berkas tersebut sesuai

dan lengkap seperti dengan yang bank inginkan. Wawancara ini juga untuk mengetahui kegiatan dan kebutuhan nasabah yang sebenarnya.

5. Peninjauan Lokasi (On the Spot)

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

6. Wawancara Kedua

Merupakan kegiatan perbaikan berkas, jika mungkin ada kekurangan-kekurangan pada saat setelah dilakukan *on the spot* di lapangan. Catatan yang ada pada permohonan dan pada saat wawancara pertama dicocokkan dengan pada saat *on the spot* apakah ada kesesuaian dan mengandung suatu kebenaran.

7. Keputusan Kredit

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

- a. Akad kredit yang akan ditandatangani
- b. Jumlah uang yang diterima
- c. Jangka waktu kredit

d. Biaya-biaya yang harus dibayar

8. Penandatanganan Akad Kredit

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

9. Realisasi Kredit

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

2.1.2 Kredit

2.1.2.1 Pengertian Kredit

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

Pengertian kredit menurut Undang-Undang RI Nomor 10

Tahun 1998 tentang Perbankan adalah:

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

Menurut Kasmir (2018:85) menjelaskan bahwa “Kredit dapat berupa uang atau tagihan yang nilainya diukur dengan uang, misalnya bank membiayai kredit untuk pembelian rumah atau mobil. Kemudian adanya kesepakatan antara bank dengan nasabah penerima kredit, bahwa mereka sepakat sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat. Dalam perjanjian kredit terdapat hak dan kewajiban kedua pihak, termasuk jangka waktu serta bunga yang ditetapkan bersama”.

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

2.1.2.2 Unsur-unsur Kredit

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

1. Kepercayaan

Suatu keyakinan pemberi kredit bahwa kredit yang diberikan baik berupa uang, barang atau jasa akan benar-benar diterima kembali dimasa yang akan datang. Kepercayaan ini diberikan oleh bank karena sebelum dana

disalurkan, sudah dilakukan penelitian dan penyelidikan terhadap nasabah. Penelitian dan penyelidikan dilakukan untuk mengetahui kemauan dan kemampuannya dalam membayar kredit yang disalurkan.

2. Kesepakatan

Disamping unsur kepercayaan, di dalam kredit juga terdapat unsur kesepakatan antara pemberi kredit dengan penerima kredit. Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajiban masing-masing. Kesepakatan penyaluran kredit dituangkan dalam akad kredit yang ditandatangani oleh kedua belah pihak, yaitu pihak bank dan nasabah.

3. Jangka Waktu

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

4. Risiko

Faktor risiko kerugian dapat diakibatkan dua hal, yaitu risiko kerugian yang diakibatkan nasabah sengaja tidak mau membayar kreditnya padahal mampu dan risiko kerugian yang diakibatkan nasabah tidak sengaja, seperti bencana

alam. Penyebab tidak tertagih sebenarnya dikarenakan adanya suatu tenggang waktu pengembalian (jangka waktu). Semakin Panjang jangka waktu suatu kredit, semakin besar risikonya tidak tertagih, dan sebaliknya. Risiko ini menjadi tanggungan bank, baik risiko yang disengaja maupun tidak disengaja.

5. Balas Jasa

Keuntungan atas pemberian suatu kredit atau jasa tersebut disebut dengan bunga bagi bank prinsip konvensional. Balas jasa dalam bentuk bunga, biaya provisi dan komisi,serta biaya administrasi kredit ini merupakan keuntungan untuk bank.

2.1.2.3 Tujuan Kredit

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

1. Mencari Keuntungan

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

2. Membantu Usaha Nasabah

Tujuan selanjutnya adalah untuk membantu usaha nasabah yang memerlukan dana, baik dana untuk investasi ataupun

untuk modal kerja. Dengan dana tersebut, pihak debitur akan dapat mengembangkan dan memperluas usahanya. Dalam hal ini baik bank maupun nasabah sama-sama diuntungkan.

3. Membantu Pemerintah

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

2.1.2.4 Fungsi Kredit

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

1. Untuk meningkatkan daya guna uang

Dengan adanya kredit dapat meningkatkan daya guna uang, karena jika uang hanya disimpan saja tidak akan

menghasilkan sesuatu yang berguna.

2. Untuk meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang

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

3. Untuk meningkatkan daya guna barang

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

4. Meningkatkan peredaran barang

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

5. Sebagai alat stabilitas ekonomi

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

6. Untuk meningkatkan kegairahan berusaha

Dengan memperoleh kredit nasabah akan bergairah untuk

dapat menambah dan memperluas usahanya.

7. Untuk meningkatkan pemerataan pendapatan

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

8. Untuk meningkatkan hubungan internasional

Dalam hal pinjaman internasional akan dapat meningkatkan saling membutuhkan antara penerima kredit dengan pemberi kredit. Pemberian kredit oleh negara lain akan meningkatkan kerja sama dibidang lainnya sehingga dapat pula tercipta perdamaian dunia.

2.1.2.5 Prinsip Pemberian Kredit

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

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

1. *Character*

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

latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi.

2. *Capacity*

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

3. *Capital*

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

4. *Collateral*

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

5. *Condition*

Dalam memiliki kredit harus dinilai juga kondisi ekonomi dan politik sekarang dan dimasa yang akan datang sesuai

sector masing-masing, serta prospek usaha dari sector yang nasabah jalankan. Penilaian prospek bidang usaha yang dibiayai harus benar-benar memiliki prospek yang baik sehingga kemungkinan kredit tersebut bermasalah relative kecil.

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

1. *Personality*

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

2. *Party*

Yaitu mengklasifikasikan nasabah ke dalam klasifikasi tertentu atau golongan-golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas, serta karakternya. Sehingga nasabah dapat digolongkan ke golongan tertentu dan akan mendapat fasilitas kredit yang berbeda pula dari bank.

3. *Purpose*

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

untuk tujuan konsumtif, produktif ataupun perdagangan.

4. *Prospect*

Yaitu menilai usaha nasabah dimasa yang akan datang apakah menguntungkan atau tidak.

5. *Payment*

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

6. *Profitability*

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

7. *Protection*

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

2.1.2.6 Jenis Kredit

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

1. Segi Jangka Waktu

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

a. Kredit Jangka Pendek

Adalah kredit yang berjangka waktu paling lama satu tahun.

b. Kredit Jangka Menengah

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

c. Kredit Jangka Panjang

Adalah kredit yang memiliki jangka waktu lebih dari tiga tahun.

2. Segi Kegunaan

a. Kredit Investasi

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

b. Kredit Modal Kerja

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

c. Kredit Profesi

Adalah kredit yang diberikan bank kepada nasabah

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

3. Segi Pemakaian

a. Kredit Konsumtif

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

b. Kredit Produktif

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

4. Segi Sektor yang Dibiayai

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

a. Kredit Perdagangan

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

2.1.3 Kredit Pemilikan Rumah

2.1.3.1 Pengertian Kredit Pemilikan Rumah

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

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

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

2.1.3.2 Jenis Kredit Pemilikan Rumah

Menurut Otoritas Jasa Keuangan dalam sikapiuangmu, di

Indonesia saat ini dikenal dua jenis kredit pemilihan rumah (KPR) antara lain:

1. KPR Subsidi, yaitu suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Bentuk subsidi yang diberikan berupa subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi diatur tersendiri oleh pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang ditetapkan pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.
2. KPR Non-Subsisi, 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 biasa 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 (*redi stock*)
- d. Pembelian rumah belum jadi (*indent*)
- e. Pembelian rumah *take over* kredit dari bank lain

2.1.4 Take Over Kredit

2.1.4.1 Pengertian Take Over Kredit

Menurut Irna Devita Purnama Sari, Suswinarno (2011) *take over* terdiri dari dua suku kata yang berasal dari bahasa Inggris *take* dan *over*. *Take* mempunyai arti mengambil, sedangkan *over* diartikan dengan mengalihkan. Jadi dapat diartikan *take over* kredit yaitu pengambil alihan kredit dari debitur awal ke debitur baru.

Menurut Irwan (2012:4) *take over* kredit merupakan suatu istilah yang dipakai dalam dunia perbankan dalam hal pihak ketiga memberi kredit kepada debitur yang bertujuan untuk melunasi hutang/kredit debitur kepada debitur awal dan memberikan kredit baru kepada debitur sehingga kedudukan pihak ketiga ini menggantikan kedudukan kreditur awal.

Berdasarkan pengertian di atas, dapat ditarik kesimpulan bahwa *take over* kredit adalah pemberian fasilitas kredit atau pinjaman oleh suatu lembaga keuangan (bank/non bank) yang bertujuan untuk melunasi kewajiban utang debitur di bank tertentu disertai pengambil alihan agunannya untuk menjadi agunan atas pemberian fasilitas kredit tersebut.

2.1.5 Bank

2.1.5.1 Pengerian Bank

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

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

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

Menurut Stuart (dalam Joko, 2018:17), mengemukakan bahwa, “Bank adalah badan usaha yang mempunyai tujuan untuk memberikan kredit baik dari modal dana sendiri maupun dana yang diperoleh dari orang lain, bahkan dengan jalan mengedarkan alat pembayaran”.

Kemudian menurut Undang-Undang RI No 10 tahun 1998

tentang perbankan yang dimaksud dengan bank adalah “Badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat banyak”.

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

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

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

2.1.4.2 Fungsi Bank

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

Menurut Taslim dan Ikhwan (2019:16-17), secara spesifik bank dapat berfungsi sebagai berikut:

1. *Agen of Trust*

Kepercayaan merupakan kunci dan dasar utama kegiatan perbankan (*trust*). Kepercayaan ini mencakup kegiatan menghimpun dana dari masyarakat ataupun menyalurkan dana kepada masyarakat.

Dalam kegiatan ini masyarakat harus yakin dan percaya akan dana yang disimpan di bank dan bisa diambil sewaktu-waktu. Begitupun sebaliknya bank tidak khawatir dalam memberikan kreditnya kepada debitur dengan asas kepercayaan.

2. *Agent of Development*

Dalam hal ini bank berfungsi untuk memberikan kegiatan agar masyarakat mau berinvestasi, distribusi serta konsumsi/jasa dimana semua kegiatan tersebut tidak bisa dipisahkan dari penggunaan uang.

3. *Agent of Service*

Selain kegiatan *funding* dan *lending* bank juga berfungsi untuk memberikan jasa layanan perbankan lainnya kepada masyarakat.

Contoh jasa layanan seperti kiriman uang dan jasa lainnya.

2.1.4.3 Jenis Bank

Menurut Undang-Undang RI No 10 tahun 1998 tentang perbankan, menyebutkan bahwa di Indonesia terdapat dua jenis bank diantaranya yaitu:

1. Bank Umum

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

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

2. Bank Perkreditan Rakyat

Bank Perkreditan Rakyat (BPR) adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dan lalu lintas pembayaran. Artinya disini kegiatan BPR jauh lebih sempit jika dibandingkan

dengan kegiatan bank umum.

2.2 Pendekatan Masalah

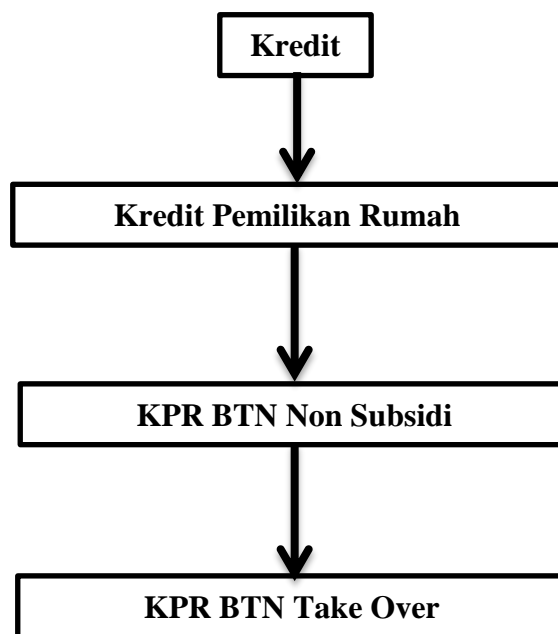
Bank dikenal sebagai lembaga keuangan yang kegiatan utamanya adalah menerima atau menghimpun dana dalam bentuk simpanan, giro, tabungan dan deposito. Kemudian bank juga dikenal sebagai tempat untuk menyalurkan dana dalam bentuk kredit bagi masyarakat yang membutuhkannya. Rumah merupakan salah satu dari tiga kebutuhan primer selain sandang dan pangan yang harus 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 dari 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 yang sering dikenal dengan KPR-BTN sebagai program dibidang perumahan rakyat. Bank BTN sendiri memiliki banyak jenis produk, salah satunya adalah Alih Over Kredit pemilikan rumah atau yang biasa disebut Pembelian rumah *take over* kredit.

Pada KPR BTN Non Subsidi, terdapat pembelian rumah dengan cara *take over* yang mana, KPR *take over* ini sedang banyak diminati oleh masyarakat karena dari sisi harga, *take over* rumah relatif lebih terjangkau

dibandingkan dengan rumah baru walaupun luas dan kondisinya sama. Meskipun kredit pemilikan rumah *take over* sudah banyak diminati, tetapi masih banyak juga masyarakat yang belum mengetahui bahwa bank BTN memiliki jenis pembiayaan kredit pemilikan rumah untuk rumah *take over*. Hal itu karena karena kurangnya informasi yang lengkap mengenai cara pengajuan kredit pemilikan rumah *take over*. Sehingga penulis melakukan penelitian mengenai prosedur pemberian kredit pemilikan rumah *take over* ini yang dilakukan dengan metode *in depth interview* dan *participant observer* agar dapat memberikan informasi yang lebih jelas dan lengkap pada masyarakat. Adapun pendekatan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:



(Sumber: PT Bank Tabungan Negara)

Gambar 2.1

Skema Pendekatan Masalah