

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA DAN PENDEKATAN MASALAH

2.1 Tinjauan Pustaka

2.1.1 Prosedur

2.1.1.1 Pengertian Prosedur

Prosedur penting untuk dimiliki oleh suatu organisasi agar segala sesuatunya dapat dilakukan dan terlaksana dengan baik. Pada akhirnya prosedur akan menjadi pedoman bagi suatu organisasi dalam menentukan kegiatan apa yang harus dilakukan untuk menjalankan suatu fungsi tertentu. Prosedur adalah rangkaian kegiatan yang telah menjadi pola dan sudah ditetapkan dalam melaksanakan suatu pekerjaan atau kegiatan.

Menurut Rifka R.N (2017) prosedur adalah rangkaian pekerjaan atau kegiatan yang terencana untuk menangani pekerjaan yang berulang-ulang dengan cara seragam atau terpadu. Muhammad (2017:40) mengemukakan prosedur sebagai suatu gambaran tentang sifat atau metode untuk melaksanakan suatu kegiatan atau pekerjaan. Sedangkan menurut Cole yang diterjemahkan oleh Baridwan, Prosedur adalah urutan pekerjaan administrasi (*clerical*), biasanya melibatkan beberapa orang dalam suatu bagian atau lebih, diatur untuk memastikan adanya perlakuan yang seragam terhadap transaksi-transaksi perusahaan yang sedang berlangsung (Wijaya & Irawan, 2018).

Prosedur (*procedure*) yang dikemukakan oleh Lilis Puspitawati dan Sri Dewi Anggadini (2011:23) adalah Serangkaian langkah/kegiatan klerikal yang disusun secara sistematis berdasarkan urutan-urutan yang terperinci dan harus diikuti untuk menyelesaikan suatu permasalahan (Aditya, 2019). Berdasarkan pengertian menurut beberapa ahli dan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) dapat disimpulkan bahwa prosedur adalah suatu tahapan kegiatan yang terdiri dari beberapa rangkaian tindakan yang disusun secara sistematis sehingga kegiatan tersebut dapat dilaksanakan secara berulang-ulang.

2.1.1.2 Manfaat Prosedur

Prosedur memiliki beberapa manfaat, berikut adalah berbagai manfaat prosedur (Sukmadian, 2017):

1. Mempermudah dalam memastikan pengambilan langkah-langkah.
2. Sebagai sesuatu petunjuk kerja yang jelas dan pastinya wajib dipatuhi.
3. Menciptakan serta meningkatkan produktivitas kerja yang efektif dan efisien.
4. Menjadikan pekerjaan repetitif menjadi pekerjaan rutin serta terbatas, sehingga membuat para pelaksana dapat melakukan pekerjaannya.
5. Mencegah dalam terjadinya penyimpangan serta memfasilitasi pengawasan, apabila terjadi penyimpangan maka dapat segera dilakukan perbaikan-perbaikan.

Dengan demikian prosedur mempunyai manfaat untuk memperlancar langkah-langkah kegiatan, mengubah pekerjaan yang berulang-ulang menjadi rutinitas, menjadi petunjuk yang harus dipatuhi, membantu meningkatkan produktifitas kerja dan mencegah terjadinya penyimpangan.

2.1.1.3 Prosedur Pemberian Kredit

Kasmir (2014:100) Prosedur pemberian dan penilaian kredit oleh dunia perbankan secara umum antara bank yang satu dengan bank yang lainnya tidak jauh berbeda (Turfa, 2020). Perbedaan hanya terletak dari prosedur dan persyaratan yang ditetapkan dengan pertimbangan masing-masing. Kasmir (2017:105) menjelaskan prosedur pemberian kredit sebagai berikut (Sugriwiandini, 2021):

1. Pengajuan berkas-berkas

Pengajuan proposal kredit hendaklah yang berisi antara lain:

- a. WNI dengan usia min 21 tahun atau telah menikah, memiliki status karyawan tetap/wiraswasta/professional
- b. Maksud dan tujuan
- c. Besarnya kredit dan jangka waktu
- d. Cara pengembalian kredit
- e. Jaminan kredit

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

- a) Fotocopy KTP

- b) Fotocopy Kartu Keluarga
- c) Surat Keterangan Usaha (khusus wiraswasta)
- d) Fotocopy Rekening Tabungan Gaji/Penghasilan
- e) Nomor Pokok wajib Pajak (NPWP)
- f) Foto copy sertifikat jaminan
- g) Surat Nikah (jika sudah menikah)

Penilaian yang dapat kita lakukan untuk sementara adalah dari neraca dan laporan rugi laba yang ada dengan menggunakan rasio-rasio sebagai berikut:

- a. current ratio*
- b. inventory turn over*
- c. sales to receivable ratio*
- d. profit margin ratio*
- e. return on net worth*
- f. working capital*

2. Penyelidikan berkas pinjaman

Tujuannya adalah untuk mengetahui apakah berkas pinjaman yang diajukan sudah lengkap dan benar sesuai persyaratan. Jika menurut pihak perbankan belum lengkap, maka nasabah diminta untuk segera melengkapinya dan apabila sampai batas waktu yang ditentukan nasabah tidak sanggup melengkapi kekurangannya, maka sebaiknya permohonan kredit akan dibatalkan.

3. Wawancara I

Merupakan penyelidikan kepada calon peminjam dengan langsung berhadapan dengan calon peminjam.

4. *On the Spot*

Merupakan kegiatan pemeriksaan ke lapangan dengan meninjau berbagai objek yang akan dijadikan usaha atau jaminan. Kemudian hasilnya dicocokkan dengan hasil wawancara I.

5. Wawancara II

Merupakan kegiatan perbaikan berkas, jika mungkin ada kekurangan pada saat setelah dilakukan on the spot di lapangan.

6. Keputusan Kredit

Keputusan kredit dalam hal ini adalah menentukan apakah kredit akan diberikan atau ditolak, jika diterima, maka dipersiapkan administrasinya. Biasanya mencakup:

- a. jumlah uang yang diterima
- b. jangka waktu
- c. dan biaya-biaya yang harus dibayar

7. Penandatanganan akad kredit/perjanjian lainnya

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

8. Realisasi kredit

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

9. Penyaluran/penarikan

Pencairan atau pengambilan uang dari rekening sebagai realisasi dari pemberian kredit dan dapat diambil sesuai ketentuan dan tujuan kredit yaitu sekaligus dan secara bertahap.

2.1.2 Kredit

2.1.2.1 Pengertian Kredit

Siagian (2021: 33) mengemukakan kredit atau pembiayaan dapat berupa uang atau tagihan yang nilainya diukur dengan uang, dan adanya kesepakatan antara bank (kreditur) dengan nasabah penerima kredit (debitur). Selain itu, Hasibuan (2022: 87) juga menyatakan kredit adalah semua jenis pinjaman yang harus dibayar kembali bersama bunganya oleh peminjam sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa kredit adalah suatu usaha pemberian prestasi baik berupa barang, jasa, atau uang dari suatu pihak (kreditur) kepada pihak lain (debitur) atas dasar kepercayaan dimana penerima kredit harus mengembalikan kredit yang diberikan pada waktu tertentu di masa yang akan datang disertai dengan suatu kontra prestasi (balas jasa) berupa bunga sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

2.1.2.2 Unsur-Unsur Kredit

Kredit yang diberikan oleh suatu lembaga kredit didasarkan atas kepercayaan bahwa penerima kredit akan mengembalikan pinjaman yang diterimanya sesuai dengan jangka waktu dan syarat-syarat yang telah disetujui oleh kedua belah pihak. Dari uraian tersebut, maka dalam kredit terdapat unsur-unsur kredit sebagai berikut (Abdullah & Wahjusaputri, 2018):

a. Kepercayaan

Kepercayaan merupakan suatu keyakinan bagi kreditur terhadap debitur bahwa kredit yang diberikan benar-benar diterima kembali di masa yang akan datang sesuai dengan jangka waktu kredit.

b. Kesepakatan

Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian antara kreditur dengan debitur.

c. Jangka Waktu

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

d. Risiko

Akibat adanya tenggang waktu, maka pengembalian kredit akan memungkinkan suatu risiko tidak tertagihnya atau macet pemberian kredit.

e. Balas Jasa

Bagi bank balas jasa merupakan keuntungan atau pendapatan atas pemberian suatu kredit.

2.1.2.3 Tujuan dan Fungsi Kredit

Menurut Abdullah dan Tantri (2017: 166) tujuan pemberian kredit adalah sebagai berikut:

a. Mencari keuntungan

Bank dalam kegiatan operasionalnya tentu mencari keuntungan untuk membesarkan usaha bank. Hasil keuntungan ini diperoleh dalam bentuk bunga yang diterima oleh bank sebagai balas jasa dan biaya administrasi kredit yang dibebankan kepada nasabah.

b. Membantu usaha nasabah

Tujuan kredit adalah membantu usaha nasabah yang memerlukan dana, baik dana untuk investasi maupun dana untuk modal kerja. Dengan dana tersebut, maka pihak debitur akan dapat mengembangkan dan memperluas usahanya dalam mendapat keuntungan.

c. Membantu pemerintah

Semakin banyak kredit yang disalurkan oleh pihak perbankan, maka semakin baik, mengingat semakin banyak kredit berarti adanya kucuran dana dalam rangka meningkatkan pembangunan diberbagai sektor oleh pemerintah, terutama sektor riil.

Kemudian disamping tujuan di atas, suatu fasilitas kredit menurut Rivai (2013:7) memiliki fungsi sebagai berikut (Achmad, 2018):

- a. Kredit dapat meningkatkan daya guna (*utility*) dari uang
- b. Kredit dapat meningkatkan daya guna (*utility*) dari barang
- c. Kredit meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang
- d. Kredit adalah salah satu alat stabilitas ekonomi
- e. Kredit menimbulkan kegairahan berusaha masyarakat
- f. Kredit adalah jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional

2.1.2.4 Jenis-Jenis Kredit

Menurut Kasmir (2014: 90) mengatakan, bahwa jenis-jenis kredit dapat dilihat dari berbagai segi, diantaranya yaitu:

1. Dilihat dari segi kegunaan
 - a. Kredit Investasi
Digunakan untuk keperluan perluasan usaha atau membangun proyek baru atau untuk keperluan rehabilitasi.
 - b. Kredit Modal Kerja
Merupakan kredit yang digunakan untuk meningkatkan produksi dalam operasional perusahaan dan biasanya memiliki jangka waktu jatuh tempo kurang dari satu tahun.
2. Dilihat dari segi tujuan kredit
 - a. Kredit Produktif
Kredit yang digunakan untuk peningkatan usaha atau produksi atau investasi. Kredit ini diberikan untuk menghasilkan barang

dan jasa. Contohnya seperti kredit pertanian akan menghasilkan produk pertanian.

b. Kredit Konsumtif

Kredit yang digunakan untuk dikonsumsi secara pribadi. Contohnya kredit perumahan.

c. Kredit Perdagangan

Kredit yang digunakan untuk perdagangan, biasanya untuk membeli barang dagangan yang pembayarannya diharapkan dari hasil penjualan barang dagangan tersebut.

3. Dilihat dari segi jangka waktu

a. Kredit Jangka Pendek

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

b. Kredit Jangka Menengah

Jangka waktu kredit biasanya berkisar antara 1 tahun sampai dengan 3 tahun. Biasanya, kredit jangka menengah ini digunakan oleh pengusaha yang bergerak dalam sektor Usaha Kecil Menengah (UMKM).

c. Kredit Jangka Panjang

Kredit yang masa pengembaliannya diatas 3 tahun atau 5 tahun yang digunakan untuk investasi jangka panjang, biasanya digunakan untuk membangun usaha.

4. Dilihat dari segi jaminan

a. Kredit Dengan Jaminan

Kredit yang diberikan dengan suatu jaminan, jaminan tersebut dapat berupa barang berwujud maupun barang tidak berwujud.

b. Kredit Tanpa Jaminan

Kredit yang diberikan tanpa jaminan barang. Kredit ini diberikan dengan melihat prospek usaha serta karakter juga loyalitas calon debitur.

5. Dilihat dari segi sektor usaha

a. Kredit Pertanian

Kredit yang dibiayai untuk sektor perkebunan atau pertanian, seperti untuk kebutuhan membeli peralatan maupun pembelian pupuk.

b. Kredit Pendidikan

Kredit yang diberikan untuk membangun sarana dan prasarana pendidikan atau dapat pula berupa kredit untuk mahasiswa.

c. Kredit Industri

Kredit yang dikucurkan oleh bank untuk membiayai sektor industri kecil, menengah, atau besar.

d. Kredit Perumahan

Merupakan fasilitas kredit yang diberikan oleh bank dan digunakan oleh nasabah perorangan untuk membiayai pembangunan atau pembelian perumahan.

e. Kredit Profesi

Kredit yang diberikan kepada para professional, seperti pengacara.

2.1.2.5 Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit

Sebelum fasilitas kredit diberikan, bank harus merasa yakin bahwa kredit yang diberikan benar-benar akan dikembalikan. Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil penilaian kredit sebelum kredit disalurkan. Penilaian kredit oleh bank dapat dilakukan dengan berbagai cara untuk memperoleh keyakinan tentang nasabahnya, seperti melalui prosedur penilaian yang benar. Dalam melakukan penilaian kriteria-kriteria serta aspek penilaiannya tetap sama. Begitu juga dengan standar yang ditetapkan sudah menjadi dasar penilaian setiap bank. Biasanya kriteria penilaian yang harus dilakukan oleh bank untuk mendapatkan nasabah yang benar-benar menguntungkan dilakukan dengan analisis 5c dan 7p. Analisis dengan 5c adalah sebagai berikut (Wahyuni, 2017):

a. Character

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

b. Capacity

Untuk melihat nasabah dalam kemampuannya dalam bidang bisnis yang dihubungkan dengan pendidikannya, kemampuan bisnis

juga diukur dengan kemampuannya dalam memahami tentang ketentuan-ketentuan pemerintah.

c. Capital

Untuk melihat penggunaan modal apakah efektif, dilihat laporan keuangan dengan melakukan pengukuran seperti dari segi likuiditas, solvabilitas, rentabilitas, dan ukuran lainnya.

d. Collateral

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

e. Condition

Dalam menilai kredit hendaknya juga dinilai kondisi ekonomi dan politik sekarang dan di masa yang akan datang sesuai sektor masing-masing, serta prospek usaha dari sektor yang dijalankan.

Menurut Kasmir (2014: 95-98) dalam analisis penilaian kredit berdasarkan metode 7p sebagai berikut:

1. Personality

Yaitu menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah lakunya sehari-hari maupun masa lalunya. Ditinjau dari informasi mengenai keturunan, pekerjaan, pendidikan, serta pergaulannya.

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 nasabah.

4. *Prospect*

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

5. *Payment*

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

6. *Profitability*

Untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba.

7. *Protection*

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

2.1.3 Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Hardjono (2008: 25) mendefinisikan KPR atau Kredit Pemilikan Rumah sebagai salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk

memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah atau renovasi rumah. KPR juga muncul karena adanya berbagai kondisi penunjang yang strategis diantaranya adalah pemenuhan kebutuhan perumahan yang semakin meningkat namun belum dapat mengimbangi kemampuan daya beli kontan dari masyarakat (Sandria & Yuliana, 2016). Secara umum, KPR dibedakan menjadi dua jenis, yaitu (Muthia, 2019):

1. KPR Subsidi

Yaitu, suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat yang mempunyai penghasilan menengah ke bawah, hal ini guna untuk memenuhi kebutuhan memiliki rumah atau perbaikan rumah yang telah dimiliki sebelumnya. Adapun bentuk dari subsidi tersebut telah diatur tersendiri oleh pemerintah, sehingga tidak semua masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini.

2. KPR Non Subsidi

Yaitu, suatu KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat tanpa adanya campur tangan pemerintah. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank itu sendiri, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan.

2.1.3.1 Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Platinum

KPR BTN Platinum adalah kredit pemilikan rumah dari Bank BTN untuk keperluan pembelian rumah dari developer ataupun non developer, baik untuk pembelian rumah baru atau *second*, pembelian rumah belum

jadi (*indent*) maupun *take over* kredit dari Bank lain. KPR BTN Platinum yang sering disebut non subsidi adalah suatu KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan yang bersangkutan (Fatimah & Bimo, 2016).

Untuk bisa mendapatkan KPR Platinum BTN, nasabah harus memenuhi persyaratan tertentu yang ditetapkan oleh bank, seperti memiliki penghasilan yang memadai, memiliki catatan kredit yang baik, serta memiliki nilai rumah yang sesuai dengan standar bank. Dengan adanya KPR Platinum BTN, nasabah dapat memperoleh kemudahan dalam membeli atau membangun rumah dengan fasilitas dan keuntungan yang lebih baik.

2.1.4 Bank

2.1.4.1 Pengertian Bank

Bank merupakan suatu industri jasa yang memiliki peran sangat besar, terutama di era modern seperti sekarang ini. Di Indonesia sendiri, peranan bank sangat membantu sekali terhadap kelancaran pelaksanaan pembangunan baik yang dilakukan oleh pihak pemerintah maupun oleh swasta. Ajuha (2017: 2) menjelaskan bahwa bank menyalurkan modal dari mereka yang tidak dapat menggunakannya secara menguntungkan kepada mereka yang dapat membuatnya lebih produktif untuk keuntungan masyarakat.

Secara sederhana bank didefinisikan sebagai lembaga keuangan yang kegiatan usahanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat serta memberikan jasa-jasa lainnya. Sedangkan definisi lembaga keuangan menurut Kasmir (2018: 3) adalah setiap perusahaan yang bergerak di bidang keuangan di mana kegiatannya hanya menghimpun dana atau hanya menyalurkan dana atau kedua-duanya.

Sedangkan menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, dalam pasal 1 angka 2, disebutkan bahwa: “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.”

2.1.4.2 Fungsi Bank

Adapun fungsi bank menurut Kasmir (2018: 14) dalam buku Pemasaran Bank adalah sebagai berikut:

1. Menghimpun dana (*funding*) dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dalam hal ini bank adalah tempat penyimpanan uang untuk berinvestasi bagi masyarakat. Tujuan utama masyarakat dalam melakukan investasi adalah adanya harapan untuk

memperoleh bunga dari hasil simpanannya. Tujuan lainnya adalah untuk memudahkan melakukan transaksi pembayaran.

2. Menyalurkan dana (*lending*) ke masyarakat, dalam hal ini bank memberikan pinjaman (kredit) kepada masyarakat. Modalnya berasal dari simpanan masyarakat atau pihak lainnya yang disalurkan oleh pihak bank kepada masyarakat yang membutuhkan dalam bentuk kredit.
3. Memberikan jasa-jasa bank lainnya (*services*), seperti pengiriman uang (transfer), pengambilan surat-surat berharga yang berasal dari dalam kota (*clearing*), pengambilan surat-surat berharga yang berasal dari luar kota dan luar negeri (inkaso), *letter of credit* (L/C), *safe deposit box*, bank garansi, uang kertas, *traveler cheque* dan jasa lainnya. Jasa-jasa bank lainnya merupakan jasa penunjang kegiatan utama bank yaitu menghimpun dan menyalurkan dana.

2.1.4.3 Jenis-jenis Bank

Dalam praktiknya di Indonesia terdapat beberapa jenis perbankan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Perbankan. Menurut Undang-Undang RI No. 7 tahun 1992, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan, perbankan di Indonesia dalam menjalankan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian, sehingga fungsi utama perbankan di Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana

masyarakat. Adapun jenis perbankan dewasa ini jika ditinjau dari berbagai aspek sesuai Kasmir (2018: 19), antara lain:

a. Jenis Bank dilihat dari Segi Fungsinya

Menurut Undang-Undang RI Nomor 7 Tahun 1992, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 pasal 5 tentang Perbankan, jenis perbankan berdasarkan fungsinya terdiri dari:

1. Bank Umum

Bank Umum adalah bank yang melakukan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran (pasal 1 angka 3). Sifat layanan yang diberikan bersifat umum, dalam arti dapat memberikan seluruh jasa perbankan yang ada. Demikian juga dengan wilayah operasinya dapat dilakukan di seluruh wilayah Indonesia, bahkan di luar negeri (cabang). Bank Umum sering disebut bank komersil (*commercial bank*).

2. Bank Perkreditan Rakyat (BPR)

Bank Perkreditan Rakyat (BPR) adalah bank yang melakukan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran (pasal 1 ayat 4).

Kegiatan BPR jauh lebih sempit jika dibandingkan dengan bank umum. Kegiatan BPR hanya meliputi kegiatan penghimpun dan penyaluran dana jasa, bahkan dalam menghimpun dan BPR dilarang untuk menerima simpanan giro. Begitu pula dalam hal jangkauan wilayah operasi, BPR hanya dibatasi dalam wilayah-wilayah tertentu saja. Selanjutnya pendirian BPR dengan modal awal yang relatif lebih kecil jika dibandingkan dengan modal awal bank umum. Larangan lainnya bagi BPR adalah tidak diperkenankan ikut serta dalam kliring dan transaksi valuta asing.

b. Jenis Bank dilihat dari Segi Kepemilikannya

Dalam hal kepemilikan, dimaknai sebagai siapa saja yang memiliki bank tersebut. Kepemilikan ini dapat dilihat dari akta pendirian dan penguasaan saham yang dimiliki oleh bank yang bersangkutan. Jenis bank dilihat dari segi kepemilikannya adalah sebagai berikut (POJK NOMOR 12 /POJK.03/2021):

1. Bank Milik Pemerintah

Bank milik pemerintah adalah bank yang akta pendirian maupun modal banknya sepenuhnya dimiliki oleh Pemerintah Indonesia, sehingga seluruh keuntungan bank dimiliki oleh pemerintah juga. Contohnya Bank Rakyat Indonesia (BRI), Bank Mandiri, Bank Negara Indonesia (BNI), dan Bank Tabungan Negara (BTN). Kemudian Bank Pemerintah Daerah

(BPD) terdapat di daerah tingkat I dan tingkat II masing-masing provinsi. Modal Bank Pemerintah Daerah sepenuhnya dimiliki oleh Pemda masing-masing tingkatan. Contoh Bank Pemerintah Daerah yang ada dewasa ini adalah BPD DKI Jakarta, BPD Jawa Barat dan Banten (BJB), BPD Jawa Tengah, BPD DI. Yogyakarta, BPD Bali, dan BPD lainnya.

2. Bank Milik Swasta Nasional

Merupakan bank yang seluruh atau sebagian besar sahamnya dimiliki oleh swasta nasional. Kemudian akta pendiriannya pun dimiliki oleh swasta, begitu pula pembagian keuntungannya untuk pihak swasta. Contoh bank milik swasta nasional antara lain: Bank Muamalat, Bank Central Asia, dan Bank Danamon.

3. Bank Milik Koperasi

Kepemilikan saham-saham bank ini dimiliki oleh badan hukum koperasi.

4. Bank Milik Campuran

Kepemilikan saham bank campuran dimiliki oleh pihak asing dan pihak swasta nasional. Saham bank campuran secara mayoritas dimiliki oleh warga negara Indonesia. Contoh bank campuran antara lain: Bank Agris, Bank Capital Indonesia, Bank Chinatruster Indonesia, dan lain sebagainya.

5. Bank Milik Asing

Bank jenis ini merupakan cabang dari bank yang ada di luar negeri, baik milik swasta asing atau pemerintah asing. Kepemilikannya dimiliki oleh pihak luar negeri. Contohnya Bank of America, Bangkok Bank, dan Bank of Tokyo.

c. Jenis Bank dilihat dari Segi Statusnya

Ditinjau dari segi kemampuannya dalam melayani masyarakat, bank umum dapat diklasifikasikan ke dalam dua macam. Pengklasifikasian ini berdasarkan kedudukan atau status bank tersebut. Kedudukan atau status ini menunjukkan ukuran kemampuan bank dalam melayani masyarakat baik dari jumlah produk, modal, maupun kualitas pelayanannya. Oleh karena itu, untuk memperoleh status tersebut diperlukan penilaian-penilaian dengan kriteria tertentu. Bank dilihat dari segi statusnya adalah:

1. Bank Devisa

Merupakan bank yang dapat melakukan transaksi ke luar negeri atau yang berhubungan dengan mata uang asing secara keseluruhan. Misalnya transfer keluar negeri, inkaso keluar negeri, traveller cheque, pembukaan dan pembayaran Letter of Credit dan transaksi lainnya. Persyaratan untuk menjadi bank devisa ini ditentukan oleh Bank Indonesia. Contoh: Bank Mandiri, Bank BNI, dan Bank BCA.

2. Bank Non Devisa

Merupakan bank yang belum memperoleh izin dari Bank Indonesia untuk melaksanakan transaksi sebagai bank devisa, sehingga tidak dapat melaksanakan transaksi seperti halnya bank devisa. Jadi bank non-devisa merupakan kebalikan dari bank devisa, di mana transaksi yang dilakukan masih dalam batas-batas negara. Contohnya Bank Bisnis Internasional, Bank Multi Arta Sentosa, Bank Pundi Indonesia, dan lain-lain.

d. Jenis Bank 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 dua kelompok, yaitu:

1. Bank Konvensional

Mayoritas bank yang berkembang di Indonesia dewasa ini adalah bank yang berorientasi pada prinsip konvensional. Hal ini tidak terlepas dari sejarah bangsa Indonesia di mana 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: menentukan bunga sebagai harga.

2. Bank Syariah

Bank berdasarkan prinsip syariah belum lama berkembang di Indonesia. Namun, di luar negeri terutama di negara-negara Timur Tengah seperti Mesir atau di Pakistan bank yang berdasarkan prinsip syariah sudah berkembang pesat sejak lama. Bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah dalam penentuan harga produknya sangat berbeda dengan bank berdasarkan prinsip konvensional. Bank berdasarkan prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dengan pihak lain untuk menyimpan dana atau pembiayaan usaha atau kegiatan perbankan lainnya.

2.1.4.3 Tujuan Bank

Menurut Undang - Undang Nomor 10 Tahun 1998 pasal 1 tujuan bank adalah: “Perbankan Indonesia bertujuan untuk menunjang pelaksanaan pembangunan dalam meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak”.

2.1.4.5 Produk Bank

Produk bank menurut Otoritas Jasa Keuangan (OJK) (2019: 98-105) dibedakan menjadi:

1) Produk simpanan

Produk simpanan terdiri dari beberapa jenis, antara lain:

a. Giro

Giro merupakan produk simpanan dari pihak ketiga atau masyarakat pada bank yang penarikannya dapat dilakukan kapan saja dengan menggunakan cek, bilyet giro, serta sarana perintah pembayaran lainnya seperti pemindah bukuan (Utami, Mahardhika, & Muslikhati, 2019). Giro bisa juga digunakan sebagai alat pembayaran.

b. Tabungan

Dilansir dari buku Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya karya Zain dan Akbar (2020: 58), tabungan adalah produk perbankan berupa simpanan dana dari nasabah yang penarikannya hanya dapat dilakukan menurut syarat tertentu. Syarat tertentu maksudnya adalah sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat antara bank dan nasabah. Selain itu, tabungan juga tidak bisa ditarik menggunakan cek, bilyet giro, atau sarana perintah pembayaran lainnya.

c. Deposito

Deposito merupakan produk perbankan berupa simpanan dana dari nasabah yang penarikannya hanya bisa dilakukan pada waktu tertentu (mengandung unsur jangka waktu) sesuai perjanjian antara nasabah dengan pihak bank. Dalam buku Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya karya dari Kasmir (2018: 65), dijelaskan bahwa ada tiga jenis deposito, yaitu:

- Deposito berjangka

Deposito berjangka merupakan deposito yang diterbitkan menurut jangka waktu tertentu. Jangka waktu deposito bermacam-macam, mulai dari 12, 18 sampai 24 bulan. Deposito berjangka diterbitkan atas nama, baik perorangan atau lembaga. Berarti, di dalam bilyet deposito terdapat nama seseorang atau lembaga.

- Sertifikat deposito

Sertifikat deposito merupakan deposito yang diterbitkan dalam jangka waktu 2, 3, 6, 12, dan 24 bulan. Sertifikat deposito diterbitkan atas unjuk dalam bentuk sertifikat sehingga bisa diperjualbelikan atau dipindahkan kepada pihak lain.

- Deposito on call

Deposito on call merupakan deposito yang memiliki jangka waktu minimal tujuh hari dan paling lama kurang dari satu bulan. Deposito on call diterbitkan atas nama dan biasanya memiliki nominal yang besar, misalnya lima puluh juta rupiah.

- Safe Deposit Box

Safe Deposit Box merupakan produk perbankan berupa tempat penitipan (*box*) yang digunakan untuk menyimpan barang-barang berharga seperti surat-surat

berharga, emas, paspor, ijazah, dan lain-lain. Pembukaan safe deposit box dilakukan dengan dua anak kunci, satu dipegang oleh bank dan satu lagi dipegang oleh nasabah. Pihak bank pun juga menjamin kerahasiaan isi *box* tersebut.

2) Produk penyaluran dana

Selain produk simpanan, bank juga memiliki produk lain yaitu produk penyaluran dana. Produk penyaluran dana ini biasa disebut dengan kredit. Dilansir dari buku *Bank dan Lembaga Keuangan* karya Abdullah dan Wahjusaputri (2018: 112), kredit adalah jumlah kemampuan seseorang dalam mendapatkan barang dan jasa dengan melakukan pertukaran janji untuk membayar dikemudian hari. Berdasarkan tujuan penggunaan dananya, kredit dibedakan menjadi tiga jenis, yaitu kredit modal kerja, kredit investasi, dan kredit konsumsi.

2.2 Pendekatan Masalah

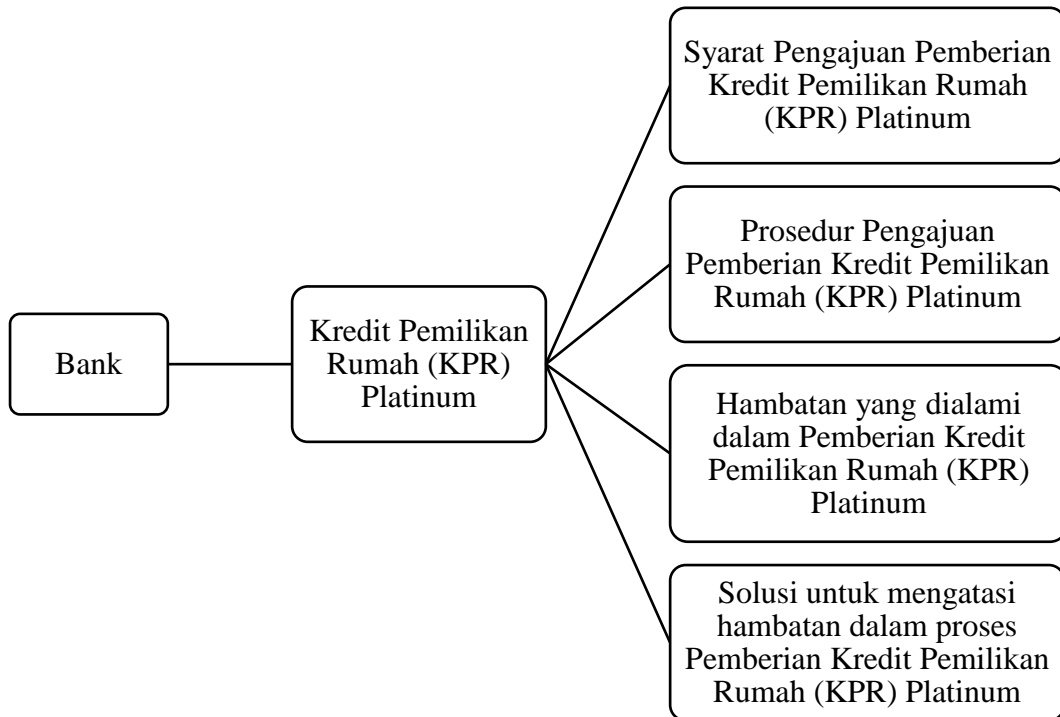
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Tasikmalaya merupakan salah satu bank yang termasuk kedalam bank BUMN. Bank Tabungan Negara adalah salah satu bank yang ditunjuk untuk melaksanakan program kredit perumahan dengan fasilitas kreditnya yang disebut dengan Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara atau yang sering dikenal dengan KPR-BTN sebagai program di bidang perumahan rakyat. Bank BTN sendiri memiliki banyak jenis produk, salah satunya adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Platinum.

Pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Platinum terdapat pembelian rumah baru atau *second*, pembelian rumah siap huni (*ready stock*) atau belum jadi (*indent*), maupun *take over* kredit dari Bank lain. Keunggulan produk KPR BTN Platinum adalah syarat pengajuan permohonan mudah, batas maksimum nilai kredit KPR BTN Platinum tidak terbatas, proses pengajuan kredit dan realisasi kredit cepat, jangka waktu kredit yang fleksibel, mendapat perlindungan asuransi jiwa dan kebakaran, dan tingkat suku bunga rendah.

Dengan berbagai fitur keuntungan yang diberikan dalam produk KPR BTN Platinum, tentunya produk ini seharusnya banyak diminati para calon debitur untuk mendapatkan rumah yang didamba-dambakan sedari dulu. Namun, dalam prosesnya bagi para debitur yang ingin menggunakan produk ini seringkali terkendala pada bagian administrasi yang menyangkut prosedur standarisasi produk ini. Dan pemenuhan prosedur ini yang seringkali dilalaikan oleh para calon debitur sehingga proses pemberian produk menjadi terhambat karena pemberian informasi yang berasal dari calon debitur seringkali tidak lengkap. Padahal bagi bank, informasi yang berkaitan dengan calon debitur ini akan menjadi data yang mempengaruhi kelayakan pemberian kredit oleh pihak bank.

Meskipun Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sudah banyak diminati, tetapi masih banyak juga masyarakat yang belum mengetahui bahwa bank BTN memiliki jenis pembiayaan dalam KPR yaitu Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Platinum. Hal itu karena kurangnya informasi yang lengkap mengenai cara pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Platinum, sehingga penulis

melakukan penelitian mengenai prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Platinum ini agar dapat memberikan informasi yang lebih jelas dan lengkap pada masyarakat. Adapun pendekatan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:



Tabel 2. 1 Skema Pendekatan Masalah

Sumber: Data diolah oleh penulis