

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Bank

2.1.1 Pengertian Bank

Menurut Kasmir (2010:11) Bank adalah lembaga keuangan yang kegiatan utamanya adalah menghimpun dana dan menyalurkannya kembali dana tersebut kemasyarakat serta memberikan jasa bank lainnya.

2.1.2 Fungsi Bank

Bank sebagai lembaga keuangan memegang peranan penting dalam membantu pemerintah untuk mencapai kemakmuran. Untuk mendukung peranan tersebut bank harus menjalankan fungsinya dengan baik sebagai lembaga keuangan. Fungsi bank dalam melaksanakan tugasnya menurut Kasmir (2002:5) yaitu :

1. Kepercayaan (*Agent Of Trust*)

Lembaga yang dasar utama kegiatan perbankannya dilandasi dengan kepercayaan (*Trust*), baik dalam penghimpunan dana maupun penyaluran dana. Kepercayaan ini penting dibangun karena dalam keadaan ini semua pihak ingin merasa diuntungkan baik dari segi penyimpanan dana, penampungan dana maupun penerimaan penyaluran dana tersebut.

2. Pembangunan (*Agent Of Development*)

Lembaga yang memobilisasi dana untuk pembangunan ekonomi. Kegiatan bank berupa penghimpunan dan penyaluran dana sangat diperlukan bagi lancarnya kegiatan perekonomian disektor riil.

3. Service (*Agent Of Service*)

Disamping melakukan kegiatan penghimpunan dan penyaluran dana, bank juga memberikan penawaran jasa perbankan yang lain kepada masyarakat. Jasa yang ditawarkan bank ini erat kaitannya dengan kegiatan perekonomian masyarakat secara umum.

2.1.3 Jenis-jenis Bank

Menurut Undang-Undang No. 10 tahun 1985 Pasal 5, terdiri dari bank umum dan bank perkreditan rakyat.

1. Bank Umum

Adalah bank yang menjalankan kegiatan secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah. Bank umum menurut kepemilikan modalnya dibedakan menjadi bank umum milik negara, bank umum milik swasta, dan bank umum milik koperasi.

- **Bank Umum Milik Negara**

Bank umum yang seluruh atau sebagian besar modalnya milik negara. Contohnya Bank Rakyat Indonesia (BRI), Bank Negara Indonesia (BNI), dan Bank Mandiri.

- **Bank Umum Milik Koperasi**

Bank umum yang modalnya berasal dari perkumpulan koperasi. Contohnya Bank Umum Koperasi Indonesia (Bukopin).

- Bank Umum Milik Swasta

Bank umum yang modalnya dimiliki oleh perseorangan, baik swasta nasional maupun swasta asing. Contohnya bank umum milik swasta nasional adalah Bank Danamon, Bank Niaga, Bank Permata, dan Bank Lippo. Contoh bank umum milik swasta asing adalah Bangkok Bank, Hongkong Bank, Bank Citibank, dan Bank Of Tokyo.

2. Bank Perkreditan Rakyat (BPR)

Adalah Bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

3. Bank Syariah

Adalah bank yang beroperasi berdasarkan prinsip bagi hasil (sesuai kaidah ajaran islam tentang hukum riba).

4. Bank Sentral

Adalah bank yang tugasnya menerbitkan uang kertas dan logam sebagai alat pembayaran yang sah dalam suatu negara dan mempertahankan konversi uang dimaksud terhadap emas atau perak atau keduanya.

2.1.4 Produk Bank

Produk bank menurut Sinungan (2000:35), yaitu :

1. Tabungan

Dana yang dipercayakan masyarakat kepada bank yang penarikannya hanya dapat dilakukan menurut syarat tertentu yang disepakati yang tidak dapat ditarik dengan cek.

2. Giro

Simpanan pihak ketiga pada bank yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan mempergunakan cek, surat perintah pembayaran lainnya atau dengan cara pemindahbukuan.

3. Deposito

Simpanan pihak ketiga pada bank yang penarikannya hanya dapat dilakukan dalam jangka waktu tertentu menurut perjanjian antara pihak ketiga dan bank yang bersangkutan.

4. Kredit

Kredit adalah penyediaan uang tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

2.1.5 Sumber Dana Bank

Pengertian sumber dana bank adalah usaha bank dalam menghimpun dana dari masyarakat perolehan ini tergantung pada bank itu sendiri, apakah dari simpanan masyarakat atau dari lembaga lainnya. Pemilihan sumber dana akan menentukan besar kecilnya biaya yang ditanggung. Oleh karena itu pemilihan sumber dana harus dilakukan secara tepat. Sumber dana menurut Kasmir (2007:63) yaitu :

a. Dana yang bersumber dari bank itu sendiri

Dana yang diperoleh dari dana bank salah satu jenis dana yang bersumber dari bank itu sendiri adalah modal setor dari pemegang saham. Dana sendiri

adalah dana yang berasal dari para pemegang saham bank atau pemilik saham.

Adapun pencairan dana yang bersumber dari bank itu sendiri adalah :

- **Setoran Modal Dari Pemegang Saham**

Modal dari para pemegang saham lama atau pemegang saham yang baru. Dana yang disetor secara efektif oleh para pemegang saham pada waktu bank itu berdiri. Pada umumnya modal setoran pertama dari pemilik bank sebagian digunakan untuk sarana perkantoran, pengadaan peralatan kantor dan promosi untuk menarik minat masyarakat agar menjadi nasabah dari bank itu sendiri.

- **Cadangan Laba**

Merupakan laba yang setiap tahun dicadangkan oleh bank dan sementara waktu belum digunakan. Cadangan laba yaitu sebagian dari laba bank yang disisihkan dalam bentuk cadangan modal dan cadangan lainnya yang akan dipergunakan untuk menutupi timbulnya resiko dikemudian hari. Cadangan ini dapat diperbesar apabila bagian untuk dicadangkan tersebut ditingkatkan atau bank mampu meningkatkan labanya.

- **Laba Bank Yang Belum Dibagi**

Merupakan laba tahun berjalan tapi belum dibagikan kepada para pemegang saham. Semakin besar modal yang dimiliki oleh suatu bank, berarti kepercayaan masyarakat bertambah baik dan bank tersebut akan diakui oleh bank yang posisinya kuat.

b. Dana Yang Bersumber Dari Masyarakat Luas

Sumber dana ini merupakan sumber dana terpenting bagi kegiatan operasi bank yang merupakan ukuran keberhasilan jika mampu membiayai operasinya dari sumber dana ini. Adapun dana masyarakat adalah dana-dana yang berasal dari masyarakat, baik perorangan maupun badan usaha, yang diperoleh dari bank dengan menggunakan berbagai instrumen produk simpanan yang dimiliki oleh bank.

Untuk memperoleh simpanan dari masyarakat luas bank dapat menggunakan jenis simpanan yang terdiri dari :

1. Simpanan Tabungan
2. Simpanan Giro
3. Simpanan Deposito.

c. Dana Yang Bersumber Dari Lembaga Lain

Sumber dana ini merupakan tambahan jika bank mengalami kesulitan dalam pencairan sumber dana sendiri dan masyarakat. Dana yang diperoleh dari sumber ini digunakan untuk membiayai atau membayar transaksi-transaksi tertentu.

Perolehan dana dari sumber ini antara lain :

1. Bantuan Likuiditas Bank Indonesia

Kredit yang diberikan Bank Indonesia kepada bank-bank yang mengalami kesulitan likuiditas. Kredit likuiditas ini juga diberikan kepada pembiayaan sektor-sektor usaha tertentu.

2. Pinjaman Antar Bank (*Call Money*)

Biasanya pinjaman ini diberikan kepada bank-bank yang mengalami kalah kliring didalam lembaga kliring dan tidak mampu untuk membayar kekalahannya. Pinjaman ini bersifat jangka pendek dengan bunga yang relative tinggi jika dibandingkan dengan pinjaman lainnya.

3. Pinjaman Dari Bank-bank Luar Negeri

Merupakan pinjaman yang diperoleh oleh perbankan dari pihak luar negeri.

4. Surat Berharga Pasar Uang (SPBU)

Perbankan menerbitkan SPBU kemudian diperjual belikan kepada pihak yang berminat, baik perusahaan keuangan maupun non keuangan. SPBU diterbitkan dan ditawarkan dengan tingkat suku bunga yang relative sehingga masyarakat tertarik untuk membelinya.

2.2 Kredit

2.2.1 Pengertian Kredit

Kredit yang berasal dari bahasa Yunani “*Credere*” yang berarti kepercayaan akan kebenaran dalam praktek sehari-hari. Kredit adalah semua jenis pinjaman yang harus dibayar kembali bersama bunganya oleh peminjam sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati (Hasibun, 2001:87).

Menurut Pasal 1 (11) No.10/1998

Kredit adalah penyediaan uang tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

2.2.2 Tujuan Kredit

Tujuan pemberian kredit menurut Kasmir (2006:96) yaitu :

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

2.2.3 Fungsi Kredit

Fungsi kredit menurut Kasmir (2007:96) yaitu sebagai berikut :

- a. Dapat meningkatkan daya guna uang dan barang
- b. Meningkatkan modal uang
- c. Meningkatkan kegunaan dari suatu barang melalui suatu proses produksi maupun perdagangan
- d. Meningkatkan peredaran lalu lintas uang
- e. Alat stabilitas ekonomi
- f. Untuk meningkatkan penerapan pendapatan
- g. Untuk meningkatkan hubungan internasional.

2.3 Pengertian KPR

Bjb KPR adalah Kredit Pemilikan Rumah merupakan fasilitas kredit konsumtif untuk kepemilikan Rumah Tinggal berupa rumah tapak atau rumah susun atau apartemen (tidak termasuk rumah kantor dan rumah toko) dengan Agunan berupa Rumah Tinggal, yang sumber pengembaliannya bukan berasal dari obyek yang dibiayai, yang diberikan Bank kepada debitur perorangan dengan jumlah maksimum pinjaman yang ditetapkan berdasarkan nilai Agunan.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah fasilitas kredit yang diberikan bank bjb yang diberikan kepada pegawai aktif, anggota TNI/Polri dan wiraswasta untuk keperluan pembelian rumah, pembangunan rumah dan renovasi dengan syarat yang mudah dan ringan.

Syarat KPR :

1. Data-data Yang Diperlukan

a. Dokumen Pribadi :

- Asli aplikasi diisi lengkap dan benar
- Fotocopy KTP calon debitur dan suami/istri
- Fotocopy Kartu Keluarga (KK)
- Fotocopy Surat Nikah/Catatan Sipil
- Fotocopy NPWP Pribadi/SPT Pribadi.

b. Dokumen Penghasilan

- Asli slip gaji/surat keterangan penghasilan dan surat keterangan jabatan/SK pensiun
- Fotocopy rekening tabungan/ giro pribadi 3 bulan terakhir

- Laporan Keuangan Perusahaan (neraca dan L/R) 2 tahun terakhir dan atau fotocopy bukti/catatan transaksi bisnis
- Fotocopy ijin-ijin praktek provisi
- Fotocopy akta pendirian perusahaan beserta perubahan dan ijin-ijin usaha (TDP,SIUP).

c. Dokumen Agunan

- Fotocopy sertifikat tanah objek agunan dan IMB/PMB dan PBB tahun terakhir.

Keunggulan

- Jangka waktu pinjaman lebih panjang
- Besarnya cicilan sangat fleksibel, dapat disesuaikan dengan kemampuan anda
- Proses cepat dan mudah
- Pelunasan pinjaman dapat dilakukan setiap hari
- Limit kredit mulai Rp 25 juta sampai dengan 5 milyar
- Uang muka hingga 10%.

Pemberian kredit harus dilakukan dengan menggunakan prinsip-prinsip pemberian kredit 5C .

Prinsip-prinsip pemberian kredit 5C menurut Kasmir (2007:104), yaitu :

1. Karakter (*Character*)

Analisis karakter bertujuan untuk mengetahui tentang kebiasaan-kebiasaan, sifat-sifat pribadi, cara hidup, keadaan keluarga, pendidikan nasabah, pengalaman nasabah dalam mengelola usahanya dan tentang usahanya.

2. Kapasitas (*Capacity*)

Melihat kemampuan calon nasabah dalam membayar kredit yang dihubungkan dengan kemampuannya mengelola bisnis serta kemampuan memperoleh laba.

3. Modal (*Capital*)

Untuk mengetahui sumber-sumber pembiayaan yang dimiliki nasabah terhadap usaha yang akan dibiayai oleh bank.

4. Jaminan (*Collateral*)

Jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik yang berfungsi sebagai pelindung bank dari resiko kerugian.

5. Kondisi (*Condition*)

Menilai kredit hendaknya juga dinilai dari kondisi ekonomi sekarang dan untuk dimasa yang akan datang sesuai sektor masing-masing.