

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **1.1 Bank**

##### **1.1.1 Pengertian Bank**

Menurut undang-undang nomor 21 tahun 2008 pasal 1 pengertian Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (Pasal 1 ayat 2), menyebutkan bahwa bank adalah sebuah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dana menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dengan tujuan untuk meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (pasal 1 ayat 3) menjelaskan definisi bank umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan-kegiatan konvensional maupun secara syariah dalam kegiatannya memberikan jasa keuangan dalam lalu lintas pembayaran.

Menurut standar Akuntansi PSAK Nomor 31 dijelaskan bank adalah suatu lembaga yang berperan sebagai perantara keuangan antara pihak yang memiliki kelebihan dana dan pihak-pihak yang memerlukan dana serta sebagai lembaga yang berfungsi memperlancar lalu lintas pembayaran.

Bank juga berfungsi menghimpun dana masyarakat dan menyalurkan kembali kepada masyarakat untuk tujuan yang bermacam-macam atau yang biasa dikenal dengan fungsi *Financial Intermediary*.

### **1.1.2 Jenis-Jenis Bank**

#### **1. Bank Sentral**

Menurut Undang-Undang No. 3 tahun 2004 Bank sentral adalah lembaga negara yang mempunyai wewenang untuk mengeluarkan alat pembayaran yang sah dari suatu negara, merumuskan dan melaksanakan kebijakan moneter, mengatur dan menjaga kelancaran sistem pembayaran, mengatur dan mengawasi perbankan, serta menjaga fungsi sebagai *lender of the resort* (Undang-Undang No. 3 tahun 2004).

#### **2. Bank Umum**

Pengertian bank umum adalah lembaga keuangan yang bertugas menghimpun dana dari masyarakat (*funding*) dalam bentuk simpanan dan menyalurkan lagi kepada masyarakat dalam bentuk kredit (*lending*), berfungsi sebagai *agent of trust*, *agent of equity*, dan *agent of development*.

Menurut peraturan Bank Indonesia No. 9/7/PBI/2007 pengertian Bank Umum adalah bank yang menjalankan kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran, dalam usahanya secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah.

## 1. Bank Konvensional

Bank yang menjalankan kegiatan usahanya secara konvensional dan berdasarkan jenisnya terdiri atas Bank Umum Konvensional dan Bank Perkreditan Rakyat.

Bank Umum konvensional adalah bank konvensional yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Bank Perkreditan Rakyat adalah bank konvensional yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran (Wirosa, 2009: 42).

## 2. Bank Syariah

Pengertian Bank Syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.

Pengertian Bank Umum Syariah adalah bank syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Pengertian Bank Pembiayaan Rakyat Syariah adalah bank syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Menurut undang-undang nomor 10 tahun 1998 pasal 13 prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum islam antara bank dengan pihak lain untuk penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan prinsip syariah, antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil

(*mudharabah*), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musyarakah*), prinsip jual beli (*murabahah*), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*) atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (*ijarah wa iqtina*).

## **1.2 Pengertian Prosedur**

Dalam melaksanakan kegiatannya bank menyusun sebuah prosedur untuk menjalankan suatu kegiatan. Prosedur disusun dengan sebaik-baiknya agar tercapai tujuan yang diinginkan.

Prosedur adalah urutan kegiatan yang biasanya melibatkan beberapa orang dalam suatu perusahaan atau lebih, yang dibuat untuk menjamin penanganan transaksi perusahaan yang terjadi berulang-ulang (Mulyadi, 2005: 5).

Prosedur adalah kegiatan yang sering dilakukan dalam melaksanakan suatu wewenang fungsi dan operasional (Narko, 2003: 3).

Prosedur adalah urutan-urutan pekerjaan *administrative*, yang melibatkan beberapa orang atau lebih dalam suatu perusahaan untuk melakukan transaksi transaksi perusahaan yang sering terjadi (Fauzi, 1995: 214).

## **1.3 Pembiayaan**

### **2.3.1 Pengertian Pembiayaan**

Menurut undang – undang Perbankan No. 10 Tahun 1998 “Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil”.

Menurut Antonio (2001:160) “Pembiayaan yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak - pihak yang merupakan defisit unit”.

Menurut Kasmir (2008:96) Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

### **2.3.2 Jenis- jenis Pembiayaan**

Pembiayaan menurut sifat penggunaan dapat dibagi menjadi 2 hal, sebagai berikut: (Antonio, 2001:160)

#### **1.) Pembiayaan Produktif**

Pembiayaan Produktif yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan, maupun investasi. Menurut keperluannya, pembiayaan produktif dapat dibagi menjadi dua hal berikut:

Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan yaitu: Peningkatan produksi, baik secara kuantitatif, yaitu jumlah hasil produksi, maupun secara kualitatif, yaitu peningkatan kualitas atau mutu hasil produksi. Untuk keperluan perdagangan atau peningkatan *utility of place* dari suatu barang. Pembiayaan investasi, yaitu untuk memenuhi kebutuhan barang-barang modal (*capital goods*).

## 2.) Pembiayaan Konsumtif

Pembiayaan Konsumtif yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan. Berdasarkan dari segi unsur balas jasa pembiayaan atau mekanisme pengambilan keuntungan, operasional pembiayaan dibagi dalam dua jenis pembiayaan yaitu pembiayaan secara konvensional dan pembiayaan secara syariah sebagaimana yang dikemukakan oleh Kasmir (2011: 52) sebagai berikut:

a. Pembiayaan Konvensional merupakan kegiatan penyaluran dana kepada masyarakat yang dilakukan oleh Bank Konvensional, dalam Perbankan Konvensional, pembiayaan lebih dikenal dengan istilah Kredit atau Pinjaman. Kasmir (2008: 96) mengemukakan "Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Dalam upaya untuk menghasilkan laba yang sebesar-besarnya maka bank berupaya untuk

dapat menyalurkan kredit kepada masyarakat yang membutuhkan dana. Dalam penyaluran kredit tersebut pihak bank akan membebankan bunga kepada masyarakat yang menggunakan kredit dari bank tersebut.

- b. Pembiayaan Syariah merupakan kegiatan penyaluran dana yang dilakukan bank syariah yang berprinsip perbankan syariah atau yang didasari oleh larangan agama islam untuk meminjamkan dan dengan mengharapkan keuntungan yang berupa bunga sebagaimana yang dikemukakan oleh Antonio (2001: 39). Riba merupakan penambahan atas harta pokok karena unsur waktu. Dalam dunia Perbankan, hal tersebut dikenal dengan bunga kredit sesuai lama waktu pinjaman” yang biasanya dilakukan oleh perbankan konvensional. Selain itu di dalam perbankan syariah istilah kredit atau pinjaman tidak dapat digunakan untuk kegiatan penyaluran dana yang dilakukan oleh bank syariah. Bank syariah sebagai lembaga komersial yang mengharapkan keuntungan, tentu saja tidak dapat melakukan hal ini. Bank syariah dapat melakukan jual beli dimana Bank Syariah boleh mengambil keuntungan dari selisih harga jual dan harga beli sesuai dengan akadnya. Selain itu bank syariah juga dapat melakukan bagi hasil, sewa, ataupun jenis jasa-jasa keuangan lainnya. Bank Syariah tidak menggunakan istilah pinjaman atau kredit, melainkan pembiayaan (*financing*). Pembiayaan adalah transaksi dalam Perbankan Syariah yang merupakan bentuk penyaluran dana ke sektor riil. Perbedaan utama dengan kredit terletak pada konsep bunga. Prinsip ekonomi Islam mengkategorikan bunga sebagai riba dan hukumnya haram. Pembiayaan

menggunakan konsep *profit and loss sharing* atau bagi hasil. Besarnya bagian tergantung pada perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

#### **1.4 Pengertian KPR**

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Di Indonesia saat ini dikenal ada 2 jenis KPR:

- 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 dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi ini di atur oleh pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.
- 2) KPR Non Subsidi, yaitu KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan. Bisa saja suku bunga antar bank berbeda-beda. Salah satu produk pembiayaan yang telah dikembangkan oleh bank syariah adalah pembiayaan rumah yang sering dikenal dengan istilah KPR (Kredit Kepemilikan Rumah).



