

## **BAB II**

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

#### **2.1 Tinjauan Pustaka**

##### **2.1.1 Prosedur**

###### **2.1.1.1 Pengertian Prosedur**

Menurut Ardios dalam Wijaya & Irawan, (2018) menyatakan “prosedur adalah suatu bagian sistem yang merupakan rangkaian tindakan yang menyangkut beberapa orang dalam satu atau beberapa bagian yang ditetapkan untuk menjamin agar suatu kegiatan usaha atau transaksi dapat terjadi secara berulang kali dan dilaksanakan secara seragam.

Menurut Cole Wijaya & Irawan, (2018) “prosedur merupakan suatu urutan- urutan pekerjaan-pekerjaan kerani (*clerical*) biasanya melibatkan beberapa orang dalam suatu bagian atau lebih disusun untuk menjamin adanya perlakuan yang seragam transaksi-transaksi perusahaan yang sering terjadi”.

Berdasarkan kedua pendapat diatas mengenai prosedur, dapat disimpulkan bahwa prosedur adalah langkah-langkah atau tindakan untuk mencapai tujuan tertentu, dan dapat diterapkan dalam berbagai konteks, seperti di dalam dunia bisnis, pemerintah, kesehatan, pendidikan, dan sebagainya.

### 2.1.2 Penilaian Agunan Kredit

Penilaian agunan kredit KPR (Kredit Pemilik Rumah) adalah proses penilaian yang dilakukan oleh bank atau lembaga keuangan untuk menentukan nilai properti yang akan dijadikan jaminan dalam pengajuan KPR. Penilaian ini penting karena nilai agunan akan memengaruhi jumlah pinjaman yang dapat diberikan oleh bank. Proses penilaian agunan kredit KPR melibatkan beberapa langkah, antara lain pengajuan KPR dengan agunan rumah, pengajuan penilaian, penilaian independen, penentuan nilai agunan, pengajuan pinjaman. Agunan adalah aset yang diberikan oleh peminjam kepada kreditur sebagai jaminan pembayaran kredit.

Pengelolaan agunan kredit dapat dilihat dengan menggunakan metode 5 c yaitu *character, capacity, capital, collateral, condition*. kelima metode tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. *Character*

Suatu keyakinan bahwa, sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan kredit benar-benar dapat dipercaya, hal ini tercermin dari latar belakang nasabah baik yang bersifat latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi seperti cara hidup atau gaya hidup yang dianutnya, keadaan keluarga, hobi dan status sosial. Ini semua merupakan ukuran “kemauan” membayar.

## 2. *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. Begitu pula dengan kemampuannya dalam menjalankan selama ini. Pada akhirnya akan terlihat “kemampuannya” dalam mengembalikan kredit yang disalurkan.

## 3. *Capital*

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

## 4. *Collateral*

Merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan. Jaminan juga harus diteliti keabsahannya sehingga jika terjadi suatu masalah, maka jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan secepat mungkin.

## 5. *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. Penilaian prospek bidang usaha yang dibiayai hendaknya benar-benar memiliki prospek yang baik sehingga kemungkinan kredit tersebut bermasalah relatif kecil.

### **2.1.3 Kredit**

#### **2.1.2.1 Pengertian Kredit**

Menurut UU No. 7 1992 tentang perbankan Bab I, pasal ayat 12 kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipermasah-

kan 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 jumlah bunga imbalan atau imbalan atau pembagian hasil keuntungan.

Menurut Rivai (2013:198) "Kredit adalah penyerahan barang, jasa atau uang dari satu pihak (kreditur atau pemberi pinjaman) atas dasar kepercayaan kepada pihak lain (debitur atau pengutang) dengan janji membayar dari penerima kredit kepada pemberi kredit pada tanggal yang telah disepakati kedua belah pihak".

Menurut (Kasmir, 2016) pembiayaan atau kredit adalah penyediaan uang 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 jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Dari Pengertian di atas kredit berupa penyediaan uang atau pinjaman uang dari bank kepada nasabah, dan pinjaman tersebut bisa dikembalikan lagi dengan jangka waktu yang ditentukan oleh pihak bank.

#### **2.1.2.2 Prinsip-prinsip Kredit**

Pemberian kredit harus berdasarkan keyakinan bahwa peminjam akan mengembalikan pinjaman yang diterimanya sesuai dengan jangka waktu dan syarat-syarat yang telah disetujui oleh kedua belah pihak, Irham (2014:7) mengemukakan bahwa unsur-unsur kredit tersebut ditambah dengan adanya pihak debitur dan kreditur, sebagai berikut:

1. Adanya kreditur, kreditur yang dimaksud adalah pihak yang memiliki uang (*money*), barang (*goods*), atau jasa (*service*). Untuk dipinjamkan kepada pihak lain dengan harapan dari hasil pinjaman itu akan diperoleh keuntungan dalam bentuk bunga (*interest*) sebagai jasa dari uang, barang, atau jasa yang telah dipinjamkan tersebut.

2. Adanya debitur, debitur yang dimaksud adalah pihak yang memerlukan uang, barang, atau jasa dan berkomitmen untuk mampu mengembalikannya tepat sesuai dengan waktu yang telah disepakati serta bersedia menanggung berbagai risiko jika melakukan keterlambatan sesuai dengan ketentuan administrasi dalam kesepakatan perjanjian yang tertera.

Berdasarkan pasal 8 ayat 1 perbankan tersebut bersifat *mandatory*, maka bank mau tidak mau harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak (*character*), kemampuan (*cability*), modal (*capital*), agunan (*collateral*), dan prospek usaha (*conditional of economic*) dari calon debitur.

Selain itu untuk mempertimbangkan pemberian kredit ada juga yang disebut dengan prinsip 7P. Prinsip 7P menurut Thamrin Abdullah dan Francis Tantri (2021:174) adalah:

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 mendapatkan fasilitas yang berbeda dari bank.

3. *Purpose*

Yaitu untuk mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit, termasuk jenis kredit yang diinginkan nasabah. Tujuan pengambilan kredit dapat bermacam-macam. Sebagai contoh apakah untuk modal kerja atau investasi, konsumtif atau produktif.

4. *Prospect*

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

5. *Payment*

Merupakan ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan kredit yang telah diambil atau dari sumber mana saja dana untuk pengembalian kredit. Semakin banyak sumber penghasilan debitur, akan semakin baik. Dengan demikian, Jika salah satu usahanya merugikan dapat ditutupi oleh sektor lainnya.

#### 6. *Profitability*

Untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba. *Profitability* diukur dari periode ke periode apakah akan tetap sama atau akan semakin meningkat.

#### 7. *Protection*

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

### **2.1.2.3 Kredit Pemilik Rumah**

Menurut Hardjono (2008:25) “KPR atau Kredit Pemilikan Rumah merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah atau renovasi rumah”. Subsidi adalah masyarakat yang berpenghasilan menengah kebawah dan yang berpenghasilan rendah dibantu oleh pemerintah dalam hal ini yang bersangkutan adalah Kementerian PUPR untuk meringankan suku bunga kredit Pemilikan Rumah (KPR). Kredit Pemilikan Rumah (KPR) memiliki beberapa jenis, yaitu :

KPR subsidi yaitu, suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat yang mempunyai penghasilan menengah kebawah, dalam hal ini untuk memenuhi kebutuhan memiliki rumah atau perbaikan rumah yang telah dimiliki sebelumnya. Adapun



bentuk dari subsidi tersebut telah diatur tersendiri oleh pemerintah di bawah naungan Kementerian PUPR, sehingga tidak semua masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini.

- KPR Non Subsidi yaitu suatu kredit yang di peruntukan bagi seluruh masyarakat tanpa adanya campur tangan pemerintah. Ketentuan kredit 31 ini ditetapkan oleh bank itu sendiri, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan.
- KPR Konvensional yaitu produk KPR Konvensional yang disediakan bank menggunakan sistem suku bunga, biasanya di awal nasabah akan dikenakan bunga tetap (*fixed rate*) selama beberapa tahun (tergantung kebijakan masing-masing bank).

Pada tahun-tahun ini besaran cicilan yang harus kamu keluarkan jumlahnya tetap. Tahun-tahun setelahnya, nasabah akan dikenakan bunga *floating*, artinya, besaran cicilanmu akan berubah mengikuti suku bunga yang ditetapkan oleh bank Indonesia selaku bank sentral.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi ini adalah program kredit yang bekerja sama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) dengan peruntukan pembelian rumah tapak dan rumah susun dengan suku bunga rendah dan cicilan ringan dan tetap sepanjang jangka waktu kredit. Dalam mengambil produk

atau program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi ini salah satu keuntungannya adalah Bunga Tetap (*Fixed Rate*) yaitu tingkat suku bunga yang sama selama periode tertentu sehingga dalam kondisi ini cicilan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) akan *flat* atau sama selama periode bunga tetap. Meskipun tingkat suku bunga kredit di pasaran mengalami perubahan, namun jika Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi masih dalam periode tetap, maka tingkat suku Bunga dibebankan ke nasabah akan sama. Bagi nasabah, bunga tetap ini menguntungkan karena umumnya tingkat bunga di diskon selama bunga tetap sehingga cicilan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi menjadi relatif rendah kemudian memiliki penawaran jangka waktu pinjaman yang cukup panjang.

#### **2.1.2.4 Agunan**

Agunan adalah aset atau barang yang dititipkan oleh peminjam (debitur) ke pemberi pinjaman (kreditur) sebagai jaminan. Jadi Agunan merupakan jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip-prinsipnya.

Jaminan fidusia menurut Undang-undang Nomor 42 tahun 1999 adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud sehubungan dengan hutang-piutang antara debitur dan kreditur. Jaminan fidusia. diberikan oleh debitur kepada kreditur untuk menjamin pelunasan hutangnya. Jaminan fidusia ini memberikan

kedudukan yang diutamakan *privilage* kepada penerima firdusia terhadap kreditor lainnya. Untuk itu diperlukannya adanya agunan untuk mengkreditkan suatu barang.

Agunan Kredit Pemilik Rumah (KPR) yang diberikan oleh Bank BJB sebagai jaminan nasabah yang ingin menikmati fasilitas yang ada di bank BJB kantor cabang pembantu Tambun adalah Agunan Sertifikat Hak Milik (SHM) yang berupa sertifikat tanah.

SHM adalah sertifikat Hak Milik yang status legitas nya lebih tinggi dibandingkan dengan Hak Guna Bangun (HGB). Pemegang SHM yang tercantum dalam surat menjadi pemilik seutuhnya tanpa adanya campur tangan dan kemungkinan Kepemilikan bagi pihak lain.

Menurut Irma Devita Purnamasari Surat Hak Milik (SHM) adalah dokumen yang memberikan kepastian hukum atas kepemilikan seseorang terhadap tanah atau properti. Surat hak milik ini diterbitkan oleh pejabat yang berwenang dan menjadi bukti yang lengkap tentang kepemilikan tersebut.

Jadi menurut Letezia Tobing kekuatan Surat Hak Milik (SHM) adalah bukan hanya pada status Kepemilikan atau jangka waktu saja, tapi juga pada keuntungannya dalam investasi properti. Jika Anda membeli rumah dengan niat untuk menjualnya kembali, maka Surat Hak Milik (SHM) Harus anda miliki .

Status Kepemilikan rumah dengan SHM akan mempengaruhi harga jualnya di kemudian hari. Rumah dengan SHM nilainya jauh di atas Sertifikat Hak Guna Bangunan.

## **2.2.2 Bank**

### **2.2.2.1 Pengertian Bank**

Pengertian bank menurut Undang-undang Negara Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tanggal 10 November 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 rakyat banyak.

Menurut Kasmir (2016:3), “Bank adalah lembaga keuangan yang kegiatan utamanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali dana tersebut ke masyarakat serta memberikan jasa bank lainnya”.

Sumarna et al., (2019:120) “Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau dalam bentuk layanan lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Lembaga keuangan ini memberikan fasilitas bagi pihak yang memiliki dana lebih dan pihak yang memiliki dana yang kurang, mempermudah transaksi pembayaran, dan mencari keuntungan”.

Dari definisi di atas dapat disimpulkan bahwa bank adalah suatu lembaga yang bergerak dalam bidang keuangan yang kegiatannya menghimpun dana dari masyarakat yang dikenal dengan istilah di dunia perbankan adalah *funding*, dalam bentuk simpanan giro, tabungan dan deposito yang selanjutnya bank menyalurkan kembali dana tersebut ke masyarakat dalam bentuk pinjaman atau kredit dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

#### **2.2.2.2 Jenis-jenis Bank**

Dalam praktik perbankan di Indonesia saat ini terdapat beberapa jenis perbankan yang diatur dalam Undang-undang Perbankan. Perbedaan jenis perbankan dapat dilihat dari segi fungsi bank, serta kepemilikan bank. Dari segi fungsi perbedaan yang terjadi terletak pada luasnya kegiatan atau jumlah produk yang dapat ditawarkan maupun jangkauan wilayah operasinya. Sedangkan kepemilikan perusahaan dilihat dari segi pemilikan saham yang ada serta akta pendiriannya.

Perbedaan lainnya adalah dilihat dari segi siapa nasabah yang mereka layani apakah masyarakat luas atau masyarakat dalam lokasi tertentu (provinsi). Jenis perbankan juga dibagi ke dalam caranya menentukan harga jual dan harga beli.

UU Pokok Perbankan Nomor 7 Tahun 1992 dan ditegaskan lagi dengan keluarnya Undang-undang RI Nomor 10 Tahun 1998 maka

jenis perbankan terdiri dari :

- a. 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 di berikan adalah umum, dalam arti dapat memberikan seluruh jasa perbankan yang ada. Begitu pula dengan wilayah operasinya dapat dilakukan di seluruh wilayah.
  
- b. 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. Artinya di sini kegiatan Bank Perkreditan rakyat (BPR) jauh lebih sempit jika dibandingkan dengan kegiatan bank umum.

### **2.3 Pendekatan Masalah**

Seiring pertumbuhan penduduk yang besar maka tingkat kebutuhan akan sandang, pangan dan papan makin meningkat. Dengan berkembangnya perkembangan teknologi di dunia perbankan maka produk-produk yang ada di perbankan semakin berkembang aktivitas perbankan yaitu melakukan kegiatan menghimpun dan (*funding*) dan aktivitas terbesar adalah dalam kredit. Maka solusi untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam bidang papan, bank

Bjb Kantor Cabang Pembantu Tambun Selatan, Bekasi, mengeluarkan produk kredit perumahan yaitu kredit pemilikan rumah (KPR). Untuk memenuhi kebutuhan tersebut bank memiliki asas *prudential banking*.

Asas *prudential banking* dalam konteks perbankan merupakan asas yang menyatakan bahwa bank dalam menjalankan fungsi dari kegiatan usaha dengan cara tidak merugikan bank dan mitra usaha dengan tetap memperhatikan kesehatan dari bank itu sendiri. Bank yang sehat merupakan bank yang mampu menerapkan asas perkreditan yang sehat dengan berpedoman pada prinsip 5c dalam hal menilai kredit atau pembiayaan. Prinsip 5c yang dipakai bank bjb kantor cabang pembantu Tambun Selatan, Bekasi harus memiliki kejelasan dalam hal prosedur, pedoman, dan kebijakan pembiayaan agar dapat menentukan kualitas pembiayaan yang diberikan bank bjb kantor cabang pembantu Tambun Selatan, Bekasi kepada nasabah. Bank Bjb Kantor Cabang Pembantu Tambun Selatan, Bekasi dalam meminimalisir risiko dan menjaga kesehatannya menerapkan prinsip kehati-hatian, salah satunya prinsip 5c yaitu *character, capacity, capital, collateral, condition*. Prinsip digunakan untuk menganalisis pendekatan dari pengelolaan agunan kredit pemilik rumah (KPR).