

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA DAN PENDEKATAN MASALAH

2.1 Tinjauan Pustaka

2.1.1 Pengertian Bank

Menurut Fadlan (2022:20) menyatakan bahwa perbankan adalah sumber ekonomi semua negara, dan banyak roda ekonomi terutama digerakkan secara langsung atau tidak langsung oleh bank. Umumnya bank dikenal dengan badan usaha keuangan yang mengumpulkan dana dari masyarakat dan dijadikan sebagai produk simpanan serta menyalurkannya dan dana tersebut dikembalikan ke Masyarakat dalam bentuk pemberian kredit dengan memberlakukan ketentuan serta persyaratan yang telah disepakati kedua belah pihak demi kemaslahatan hidup orang banyak.

Bank dikenal sebagai Lembaga keuangan yang kegiatan utamanya adalah menerima simpanan giro, Tabungan, dan deposito. Kemudian, bank juga dikenal sebagai tempat untuk meminjam uang. Di samping itu, bank juga dikenal sebagai tempat untuk melakukan penukaran uang, memindahkan uang, atau menerima segala macam bentuk pembayaran dan setoran, seperti pembayaran Listrik, telepon, air, pajak, dan pembayaran lainnya.

Menurut Undang-Undang RI Nomor 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 rakyat banyak.

Kegiatan bank selalu berhubungan dengan keuangan. Kegiatan bank adalah menghimpun dana maksudnya adalah mengumpulkan atau mencari dana dengan cara membeli dari masyarakat luas. Pembelian dana dari masyarakat ini dilakukan oleh bank dengan cara melakukan berbagai strategi agar masyarakat mau menanamkan dananya dalam bentuk simpanan. Jenis simpanan yang dapat dipilih oleh masyarakat yaitu seperti giro, Tabungan, deposito, dan deposito berjangka.

Agar masyarakat mau menyimpan dananya di bank, maka pihak bank memberikan insentif berupa balas jasa yang akan diberikan kepada penyimpan. Diantaranya dapat berupa bunga, bagi hasil, hadiah, voucher belanja, pelayanan, atau balas jasa lainnya. Setelah memperoleh dana dalam bentuk simpanan dari masyarakat, maka oleh bank dana tersebut diputar kembali ke masyarakat dalam bentuk pinjaman yang dikenal dengan istilah kredit.

Besarnya bunga kredit sangat dipengaruhi oleh besarnya bunga simpanan. Semakin tinggi bunga simpanan maka akan semakin tinggi pula bunga pinjaman atau bunga kredit. Disamping bunga simpanan, pengaruh terhadap besar kecilnya bunga pinjaman atau kredit juga ditentukan oleh faktor keuntungan yang hendak diambil oleh bank, biaya operasional yang

dikeluarkan, cadangan risiko kredit macet, besaran pajak, serta pengaruh faktor lainnya.

Maka dapat disimpulkan bahwa kegiatan menghimpun dana (*funding*) dan menyalurkan dana (*lending*) merupakan kegiatan utama perbankan.

Perbankan juga melakukan berbagai kegiatan jasa pendukung lainnya. Jasa tersebut diberikan untuk mendukung kelancaran kegiatan menghimpun dan menyalurkan dana, baik yang berhubungan langsung dengan kegiatan simpanan dan kredit maupun yang tidak langsung. Berikut adalah jasa perbankan yang meliputi (Hery, 2021:11-12):

1. Jasa pengiriman atau transfer
2. Jasa penagihan atau inkaso
3. Jasa kliring
4. Jasa valuta asing (*bank notes*)
5. Jasa penyimpanan dokumen (*safe deposit box*)
6. Jasa cek wisata (*traveler cheque*)
7. Jasa kartu kredit (*bank card*)
8. *Letter of credit*
9. Bank garansi, dan jasa lainnya.

2.1.2 Pengertian Kredit

Kredit dalam arti luas adalah kepercayaan, begitupun dalam Bahasa latin kredit ialah “*credere*” yang artinya percaya. Maksudnya, pemberi kredit percaya kepada penerima kredit bahwa kredit yang disalurkan pasti akan dikembalikan sesuai dengan perjanjian (Oktary, 2022:248). Dalam pengertian sederhana kredit merupakan penyaluran dari pemilik dana kepada pihak yang memerlukan dana. Dalam bahasa sehari-hari kata kredit sering diartikan memperoleh barang dengan membayar dengan cicilan atau angsuran di kemudian hari atau memperoleh pinjaman uang yang pembayarannya dilakukan dikemudian hari dengan cicilan atau angsuran sesuai dengan perjanjian (Hafa, 2019).

Menurut undang-undang perbankan no 10 tahun 1998 bahwa kredit adalah penyediaan uang atau 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.

Menurut Ismail, (2013:93) kredit merupakan dana dari pihak pemilik dana kepada pihak yang memerlukan dana. Penyaluran dana tersebut didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana.

Dapat disimpulkan bahwa kredit merupakan suatu kepercayaan yang diberikan oleh kreditur kepada debitur untuk meminjamkan sejumlah

dana berdasarkan persetujuan pinjam meminjam antara kreditur dengan debitur. Pihak peminjam berkewajiban melunasi utangnya berdasarkan jangka waktu tertentu, dengan jumlah bunga yang telah ditetapkan.

2.1.3 Tujuan, Fungsi dan Manfaat Kredit

Kredit memiliki beberapa tujuan yang berguna baik bagi kreditur (bank) dan debitur (nasabah), tujuan-tujuan kredit antara lain (Andrianto, 2020:4-5):

1. Mendapatkan keuntungan.

Bentuk bunga yang diterima oleh bank sebagai balas jasa dan biaya administrasi kredit yang dibebankan kepada nasabah menjadi sektor keuntungan yang menjadi prioritas bagi bank untuk mendapatkan laba yang sebesar-besarnya. Keuntungan dari bunga ini merupakan dana yang digunakan untuk kelangsungan atau operasinya kegiatan usaha bank.

2. Membantu usaha nasabah.

Kredit yang diberikan oleh kreditur kepada debitur, baik dalam bentuk dana investasi maupun modal kerja, sesungguhnya dapat membantu usaha nasabah (debitur) sehingga debitur (nasabah) dapat mengembangkan usahanya serta memperluas usahanya.

3. Membantu pemerintah

Dengan adanya kredit dari kreditur (bank) dapat membantu pemerintah dalam melaksanakan program pembangunan. Karena

dengan adanya kredit dari bank, perkembangan baik Usaha mikro kecil dan Menengah (UMKM) maupun sektor Usaha kredit menengah (UKM) dapat mengembangkan serta memperluas usahanya sehingga dari langkah ini akan tercipta perputaran arus barang dan jasa yang dapat memenuhi kebutuhan hidup masyarakat luas.

Selain tujuan-tujuan di atas, kredit juga memiliki fungsi sebagai berikut (Andrianto, 2020:6-8):

1. Kredit dapat meningkatkan daya guna (*utility*) dari uang.

Penyaluran kredit merupakan pengalihan status uang tidak bergerak atau pasif menjadi uang bergerak atau aktif. Artinya, uang di bank tidak menghasilkan sesuatu barang atau jasa yang bermanfaat di sini uang bersifat pasif. Ketika uang disalurkan melalui kredit, maka uang tersebut menjadi bersifat aktif. Uang dari kredit dapat digunakan untuk menghasilkan barang dan jasa. Penggunaan barang dan jasa dilakukan melalui transaksi jual beli yang melibatkan uang. Pada saat transaksi, uang bergerak dan berpindah secara aktif dari satu tangan ke tangan lain, uang akan migrasi dari satu rekening ke rekening lain, uang bergerak dari satu tempat ke tempat lain.

2. Kredit dapat meningkatkan daya guna (*utility*) barang.

Kredit yang diberikan oleh bank dapat digunakan untuk mengolah barang menjadi memiliki daya guna yang lebih tinggi, sehingga barang memiliki nilai jual dan lebih bermanfaat. Para penerima

kredit usaha kecil dapat memanfaatkan uangnya untuk usaha peningkatan nilai tambah barang. Contoh memanfaatkan limbah organik menjadi pupuk.

3. Kredit meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang.

Uang dari penyaluran atau pemberian kredit akan beredar dari satu tempat ke tempat lain. Uang berpindah dari satu wilayah ke wilayah lain. Uang dari kredit dapat meningkatkan peredaran uang pada daerah yang kekurangan uang. Ketika suatu daerah mendapatkan fasilitas kredit, maka daerah tersebut akan memperoleh tambahan uang. Uang tersebut juga dapat beredar ke wilayah lain.

4. Kredit adalah jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional

Kredit yang disalurkan ke masyarakat industri, atau sektor produksi atau investasi akan mampu untuk meningkatkan kebutuhan tenaga kerja. Secara keseluruhan penyerapan tenaga kerja ini akan meningkatkan pendapatan nasional secara umum.

5. Kredit adalah salah satu alat untuk stabilisasi ekonomi.

Kredit dapat berfungsi sebagai alat stabilisasi ekonomi karena dengan adanya sistem kredit maka tdk menutup kemungkinan masyarakat yang ingin memulai usaha atau membeli sesuatu dapat mewujudkannya, sehingga perekonomian tetap akan berjalan sebagaimana mestinya, hal ini mendukung stabilitas ekonomi suatu daerah. dengan tetap berjalannya ekonomi seseorang, maka itu menyebabkan ekonomi secara umum tetap stabil.

6. Kredit menimbulkan kegairahan berusaha bagi masyarakat.

Bahwa bantuan kredit yang diberikan oleh bank akan dapat mengatasi kekurangmampuan para pengusaha di bidang permodalan tersebut sehingga para pengusaha akan dapat meningkatkan usahanya.

7. Kredit adalah juga sebagai alat hubungan ekonomi internasional.

Bahwa bank-bank besar di luar negeri yang mempunyai jaringan usaha dapat memberikan bantuan kredit baik secara langsung maupun tidak langsung kepada perusahaan-perusahaan di luar negeri.

Selain itu kredit juga memiliki manfaat yaitu sebagai berikut:

1. Bagi Debitur

- a. Meningkatkan usahanya dengan pengadaan berbagai faktor produksi.
- b. Kredit bank relatif mudah bila usaha debitur layak dibiayai.
- c. Dengan jumlah yang banyak, maka memudahkan calon debitur memilih bank yang cocok dengan usahanya.
- d. Berbagai macam jenis kredit dapat disesuaikan dengan calon debitur.
- e. Rahasia keuangan debitur terlindungi

2. Bagi Bank

- a. Bank memperoleh pendapatan dari bunga yang diperoleh dari debitur.

- b. Dengan adanya bunga kredit, diharapkan rentabilitas bank akan membaik dan perolehan laba juga meningkat.
 - c. Dengan pemberian kredit akan membantu dalam memasarkan produk atau jasa perbankan lainnya.
 - d. Pemberian kredit untuk mempertahankan dan mengembangkan usaha bank.
 - e. Pemberian kredit untuk merebut pangsa pasar dalam industri perbankan.
3. Bagi Pemerintah
- a. Alat untuk memacu pertumbuhan secara umum.
 - b. Alat untuk mengendalikan kegiatan moneter.
 - c. Alat untuk menciptakan lapangan usaha.
 - d. Meningkatkan pendapatan negara.
 - e. Menciptakan dan memperluas pasar.
4. Bagi Masyarakat
- a. Mendorong pertumbuhan dan perluasan ekonomi.
 - b. Mengurangi tingkat pengangguran.
 - c. Memberikan rasa aman bagi masyarakat.
 - d. Memberikan rasa aman bagi masyarakat yang menyimpannya uangnya dibank.

2.1.4 Jenis-Jenis Kredit

Dalam praktiknya kredit yang diberikan bank umum dan bank perkreditan rakyat untuk Masyarakat terdiri dari berbagai jenis. Menurut Kasmir (2016:76) secara umum jenis-jenis kredit yang di salurkan oleh bank dan dilihat dari berbagai segi adalah :

1. Jenis kredit dilihat dari segi kegunaannya:

a) Kredit Investasi

Merupakan kredit yang biasa digunakan untuk keperluan perluasan usaha, membangun proyek baru, atau untuk keperluan rehabilitasi. Seperti Pembangunan pabrik yang baru atau pembelian mesin-mesin baru.

b) Kredit Modal Kerja

Kredit modal kerja merupakan kredit yang digunakan untuk keperluan meningkatkan produksi dalam operasionalnya. Sebagai contoh kredit modal kerja diberikan untuk membeli bahan baku, membayar gaji pegawai atau biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan proses produksi Perusahaan.

2. Jenis kredit dilihat dari segi tujuan:

a) Kredit konsumtif

Kredit konsumtif bertujuan untuk memperoleh barang atau kebutuhan lainnya guna memenuhi kebutuhan dalam konsumsi.

b) Kredit produktif

Kredit produktif bertujuan untuk memungkinkan si penerima kredit dapat mencapai tujuan yang apabila tanpa kredit tersebut tidak mungkin dapat diwujudkan.

c) Kredit perdagangan

Kredit perdagangan merupakan kredit yang digunakan untuk kegiatan perdagangan dan biasanya untuk membeli barang dagangan yang pembayarannya diharapkan dari hasil penjualan barang dagangan tersebut.

3. Jenis kredit dilihat dari segi jangka waktu:

a) Kredit jangka pendek

Kredit ini 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

Kredit ini memiliki jangka waktu berkisar antara 1 tahun sampai dengan 3 tahun, kredit jenis ini dapat diberikan untuk modal kerja.

c) Kredit jangka Panjang

Merupakan kredit yang masa pengembaliannya paling lama yaitu diatas 3 tahun atau 5 tahun. Biasanya kredit ini digunakan untuk investasi jangka Panjang seperti Perkebunan karet, kelapa sawit atau manufaktur dan juga kredit konsumtif seperti kredit perumahan.

4. Jenis kredit dilihat dari segi jaminan:

a) Kredit dengan jaminan

Merupakan kredit yang diberikan dengan suatu jaminan tertentu. Jaminan tersebut dapat berbentuk barang berwujud atau tidak berwujud. Artinya setiap kredit yang dikeluarkan akan dilindungi sesuai jaminan yang diberikan oleh calon debitur.

b) Kredit tanpa jaminan

Merupakan kredit yang diberikan tanpa jaminan barang atau orang tertentu. Kredit jenis ini diberikan dengan melihat prospek usaha, karakter serta loyalitas calon debitur selama berhubungan dengan bank yang bersangkutan.

5. Kredit dilihat dari segi sektor usaha

a) Kredit pertanian, merupakan kredit yang dibiayai untuk sektor pertanian atau Perkebunan. Sektor utama pertanian dapat berupa jangka pendek atau jangka Panjang.

b) Kredit peternakan, merupakan kredit yang diberikan untuk sektor peternakan baik jangka pendek maupun jangka panjang. Untuk jangka pendek misalnya peternakan ayam dan untuk jangka Panjang misalnya peternakan kambing atau sapi.

c) Kredit industri, merupakan kredit yang diberikan untuk membiayai industri, baik industri kecil, industri menengah dan industri besar.

- d) Kredit pertambangan, merupakan kredit yang diberikan kepada usaha tambang. Jenis usaha tambang yang dibiayai biasanya dalam jangka Panjang, seperti tambang emas, minyak atau timah.
- e) Kredit Pendidikan, merupakan kredit yang diberikan untuk membangun sarana Pendidikan atau dapat pula berupa kredit untuk para mahasiswa.
- f) Kredit profesi, merupakan kredit yang diberikan kepada para kalangan profesional seperti dosen, dokter atau pengacara.
- g) Kredit perumahan, yaitu kredit untuk membiayai Pembangunan atau pembelian perumahan dan biasanya berjangka waktu Panjang.

2.1.5 Unsur-unsur Kredit

Menurut Kasmir, (2014:185) unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian kredit adalah sebagai berikut:

1. Kepercayaan

Merupakan suatu keyakinan bagi pemberi kredit bahwa kredit yang diberikan (baik berupa uang, barang atau jasa) benar-benar diterima kembali di masa yang akan datang sesuai jangka waktu kredit.

2. Kesepakatan

Kesepakatan antara pemberi kredit dengan si penerima kredit. Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing.

Kesepakatan ini dituangkan dalam akad kredit dan di tandatangani kedua belah pihak sebelum kredit di berikan.

3. Jangka waktu

Setiap kredit yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian kredit yang telah di sepakati. Jangka waktu tersebut bisa berbentuk jangka pendek (<1 tahun), jangka menengah (1-3 tahun) atau jangka Panjang (>3 tahun). Untuk kondisi tertentu jangka waktu ini dapat diperpanjang sesuai kebutuhan.

4. Risiko

Faktor risiko kerugian dapat diakibatkan dua hal, yaitu risiko kerugian yang diakibatkan nasabah sengaja tidak membayar kreditnya padahal mampu dan risiko kerugian yang diakibatkan karena nasabah tidak sengaja, yaitu terjadinya musibah 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, demikian pula sebaliknya. Risiko ini menjadi tanggungan bank, baik risiko yang disengaja maupun tidak disengaja.

5. Balas Jasa

Bagi bank balas jasa merupakan keuntungan atau pendapatan atas pemberian suatu kredit atau jasa tersebut yang biasa kita kenal dengan nama bunga. Balas jasa dalam bentuk bunga, biaya provisi dan komisi, serta biaya administrasi kredit ini merupakan keuntungan utama bank.

2.1.6 Prinsip-prinsip Pemberian Kredit

Prinsip-prinsip dalam memberikan kredit dikenal dengan konsep 5C dan 7P. Adapun konsep 5C menurut Anggraini dan Widyastuti, (2020:162):

1. *Character*

Merupakan keyakinan bahwa, sifat maupun watak dari orang-orang yang akan diberikan kredit dapat dipercaya, hal ini dapat dilihat dari latar belakang nasabah baik yakni dari segi pekerjaan maupun yang bersifat pribadi seperti cara atau gaya hidup yang dianutnya, keadaan keluarga, hobi, dan sosial standingnya. Ini semua sebagai ukuran “kemauan” membayar.

2. *Capacity*

Digunakan untuk melihat nasabah dalam hal kemampuannya di bidang bisnis yang dihubungkan dengan pendidikannya, kemampuan bisnis yang diukur dengan kemampuan memahami ketentuan-ketentuan pemerintah serta kemampuannya dalam menjalankan usahanya. Maka akan terlihat “kemampuannya” dalam mengembalikan kredit yang di salurkan.

3. *Capital*

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

4. *Collateral*

Berupa jaminan yang diberikan oleh calon nasabah yang bersifat fisik maupun nonfisik. Jaminan yang diberikan harus melebihi jumlah kredit yang akan diterima. Jaminan yang diberikan harus diteliti keabsahannya sehingga jika terjadi suatu masalah, maka jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan dengan cepat.

5. *Condition of Economy*

Dalam menilai suatu kredit juga harus menilai kondisi ekonomi dan politik sekarang serta yang akan datang sesuai dengan sektor masing-masing dan prospek usaha dari sektor yang sedang dijalankan. Penilaian prospek bidang usaha yang dibiayai hendaknya benar-benar memiliki prospek yang baik sehingga kemungkinan kredit bermasalah tersebut relative kecil.

Adapun penilaian kredit dengan metode 7P adalah sebagai berikut:

1. *personality*

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

2. *Party*

Yaitu mengklasifikasi 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. *Perpose*

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, dan lain sebagainya.

4. *Prospect*

Yaitu untuk menilai usaha nasabah dimasa 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 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. Semakin banyak sumber penghasilan debitur, akan semakin baik. Dengan demikian, jika salah satu usahanya merugi 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, apalagi dengan tambahan kredit yang akan diperoleh.

7. *Protection*

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

2.1.7 Pengertian Agunan

Bank sebagai suatu Lembaga penyalur dana kepada Masyarakat, membutuhkan jaminan sebagai keyakinan bahwa kredit yang diberikan akan kembali sesuai dengan perjanjian. Agunan merupakan jaminan tambahan yang diperlukan dalam pemberian kredit guna memperkecil resiko jika debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk melunasi kredit sesuai waktu yang ditentukan.

Mengenai hal tersebut sesuai dengan pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1997 Tentang Perbankan, bahwa agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.

Adapun pengertian lain yaitu agunan/jaminan adalah harta benda dari calon peminjam yang dijaminan kepada pihak pemberi pinjaman jika peminjam tidak dapat melunasi pinjaman setelah tanggal jatuh tempo menjadi milik si pemberi pinjaman (Sinaga et al., 2020:50) .

Maka dapat disimpulkan bahwa agunan/jaminan merupakan hak dan kekuasaan barang yang serahkan oleh debitur kepada bank, yang memiliki fungsi untuk menjamin pembayaran kredit yang dalam kehidupan dan kegiatan perbankan bertujuan untuk mengamankan dana bagi bank jika suatu saat debitur tidak dapat melunasi kredit sesuai dengan jangka waktu yang ditetapkan.

2.1.8 Fungsi Jaminan (agunan)

Fungsi jaminan adalah memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari barang jaminan tersebut apabila debitur tidak dapat melunasi kreditnya sesuai waktu yang disepakati dalam perjanjian.

Menurut Trirahmadi et al., (2023:22) terdapat 3 fungsi yaitu:

1. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari agunan apabila debitur melakukan janji, yaitu untuk membayar utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.
2. Menjamin agar debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya. Sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kekayaan untuk berbuat demikian dapat diperkecil.
3. Memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi janjinya khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat

yang telah disetujui agar debitur dan atau pihak ketiga yang ikut menjamin tidak kehilangan kekayaan yang telah dijamin kepada bank.

2.1.9 Jenis-Jenis Jaminan (Agunan)

Adapun agunan berdasarkan sifatnya dibedakan menjadi 2 (Muis dan Mukaromah, 2021:132) yaitu:

1. Agunan Kebendaan

Penyerahan hak oleh debitur atau pihak ketiga atas barang-barang miliknya kepada Lembaga keuangan guna dijadikan agunan atas fasilitas pembiayaan yang diperoleh nasabah, dimana Lembaga keuangan mempunyai hak untuk mengambil pelunasan atas fasilitas pembiayaannya dari hasil penjualan barang tersebut apabila nasabah cedera janji.

Agunan kebendaan diklasifikasikan menjadi 2 jenis, yaitu :

- 1) Benda tidak bergerak, meliputi tanah, bangunan dan barang-barang lainnya yang oleh UU (Undang-Undang) dikategorikan sebagai benda tidak bergerak.
- 2) Benda bergerak, yaitu adalah semua barang yang fisiknya bisa dipindahtangankan. Seperti kendaraan bermotor, peralatan kantor, persediaan barang, perhiasan, mesin-mesin, tagihan, surat berharga, serta deposito.

2. Agunan non kebendaan

Merupakan perjanjian pertanggungan utang yang mana pihak ketiga mengikatkan diri untuk memenuhi kewajiban debitur jika debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada Lembaga keuangan.

Agunan non kebendaan juga dibagi menjadi 2 jenis, yaitu :

- 1) Jaminan perorangan (*Personal Guarantee borgtocht*), yaitu merupakan jaminan pihak ketiga yang menjamin kewajiban/pembayaran kembali kepada Lembaga keuangan sekiranya debitur tidak mampu untuk memenuhi kewajiban utangnya kepada Lembaga keuangan. Jaminan perorangan ini bersifat umum, artinya mengakibatkan seluruh harta kekayaan si penjamin (*guarantee*) menjadi jaminan pembiayaan debitur yang bersangkutan.
- 2) Jaminan Perusahaan (*corporate guarantee*), yaitu suatu perjanjian penanggungan utang yang mana perusahaan yang akan menjamin pembayaran utang kepada Lembaga keuangan jika debitur tidak mampu memenuhi kewajibannya.

2.1.10 Penilaian jaminan (Agunan)

Penilaian adalah proses pekerjaan seorang penilai dalam memberikan suatu opini nilai suatu asset, baik benda berwujud maupun tidak berwujud berdasarkan hasil analisis terhadap fakta-fakta yang obyektif dan relevan dengan menggunakan metode, prinsip-prinsip penilaian dan ketentuan yang berlaku (POJK Nomor 35/POJK.04/2020). Adapun dalam

proses penilaian agunan, terdapat ketentuan-ketentuan dasar penilaian, yaitu:

1. Peraturan Bank Indonesia (PBI) / Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK)
 - a PBI No.14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum
 - b POJK No.40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum
2. Standar Prosedur Kredit (SPK) & Standar Prosedur Operasional (SPO)
3. Standar Penilaian Indonesia (SPI) & Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI), dikeluarkan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI)

Penilaian jaminan merupakan bagian dari analisis pembiayaan, oleh karena itu, barang yang diserahkan oleh debitur harus dinilai pada saat melaksanakan analisis kredit dan harus berhati-hati dalam menilai barang-barang tersebut karena harga yang dicantumkan oleh debitur tidak selalu menunjukkan harga yang sebenarnya. Dengan kata lain, debitur terkadang menaksir barang yang di agunkannya diatas harga sesungguhnya (*over value*).

Adapun Langkah-langkah dalam penilaian agunan menurut Trirahmadi et al., (2023), yaitu :

1. Setelah calon debitur mengajukan pembiayaan dan menyerahkan dokumen-dokumen persyaratan pembiayaan dan dokumen jaminan, selanjutnya dokumen tersebut khususnya jaminan diserahkan kepada seorang *appraiser* (penilai) untuk kemudian melakukan pemeriksaan.
2. Melakukan pemeriksaan dokumen jaminan. Dalam pemeriksaan dokumen pembiayaan khususnya sertifikat tanah, yang dilakukan *appraiser* adalah:
 - a. Memastikan jaminan yang di tunjukkan oleh calon debitur adalah jaminan yang sama dengan dokumen jaminan yang diserahkan.
 - b. Memastikan nama di dalam sertifikat tanah sama dengan nama debitur, jika ada perbedaan nama calon debitur antara dokumen identitas dan dokumen jaminan maka calon debitur harus menyediakan dokumen pendukung atau surat ganti nama.
 - c. Untuk penilaian terhadap jaminan berupa bangunan, *appraiser* harus memperhatikan hal-hal berikut seperti: IMB, lokasi bangunan, luas bangunan, konstruksi bangunan, kondisi bangunan, umur/renovasi bangunan dan peruntukan bangunan.
3. Setelah pemeriksaan dokumen jaminan ini, kemudian *appraiser* melakukan penilaian terhadap nilai dari jaminan tersebut.

a. Penilaian terhadap nilai tanah:

Menggunakan harga pasaran (harga masyarakat), Untuk menghitung nilai tanah dapat dilakukan dengan mengambil nilai pasar. Artinya adalah nilai tanah dilihat dari harga yang berlaku di pasaran. Biasanya *appraiser* menanyakan kepada masyarakat perihal harga tanah di daerah tersebut dengan mendapatkan 2 atau 3 harga pembandingan.

b. Dalam perhitungan nilai bangunan, berikut salah satu cara yang digunakan *appraiser* dan efektif adalah dengan menggunakan perhitungan pendekatan biaya. Dimana nilai bangunan dihitung secara meteran (per meter) pada saat masih baru.

c. Pada teknisnya, *appraiser* hanya diperbolehkan memberikan pembiayaan sebesar 60% jika berupa sertifikat tanah, 65-70% jika agunan berupa tanah produktif dengan bangunan serta strategis, 80-85% jika agunan berupa emas, dan 70% jika agunan berupa SK PNS, dan 50% untuk jaminan BPKB

4. Penandatanganan dokumen jaminan oleh appraisal di atas materai 6000 yang diketahui pimpinan bank.

Bank tidak akan memberikan pembiayaan yang melebihi dari nilai agunan, kecuali untuk pembiayaan tertentu yang dijamin pembayarannya oleh pihak tertentu. Dalam melakukan analisis agunan, faktor yang sangat penting dan harus diperhatikan adalah purnajual dari agunan yang

diserahkan kepada pihak bank. Bila agunan merupakan barang yang diminati oleh banyak orang (*marketable*), maka bank yakin bahwa agunan yang diserahkan oleh calon nasabah mudah untuk diperjualbelikan. Adapun secara perinci pertimbangan atas jaminan dikenal dengan MAST (Ma'rur, 2020:58) :

1. *Marketability*

Agunan yang di terima oleh bank haruslah agunan yang mudah diperjualbelikan dengan harga yang menarik dan meningkat dari waktu ke waktu

2. *Ascertainability of value*

Agunan yang diterima memiliki standar harga yang lebih pasti.

3. *Stability of value*

Agunan yang diserahkan kepada bank memiliki harga yang stabil, sehingga ketika agunan dijual, maka hasil penjualan bisa meng-cover kewajiban debitur.

4. *Transforbility*

Agunan yang diserahkan kepada bank mudah untuk dipindah tangankan dan mudah dipindahkan dari satu tempat ke tempat lainnya.

Nilai dari suatu barang jaminan yang satu berbeda dengan barang yang lainnya, baik dari segi jenis, waktu, maupun lokasi. Maka dari itu bank perlu melakukan penilaian terhadap jaminan (agunan) yang diberikan calon debitur .

Adapun dasar penilaian menurut Rivai (2017:370) yang biasa digunakan dalam menentukan nilai barang jaminan, yaitu:

1. Nilai pasar (*Market Value*), yang merupakan nilai rata-rata dari barang sejenis yang dipasarkan dipasar umum, atau nilai yang terjadi dipasar atas dasar permintaan dan penawaran.
2. Nilai buku (*Book Value*), yang merupakan nilai perolehan dikurangi dengan besarnya depresiasi (penyusutan)

Adapun informasi mengenai harga pasar dapat diperoleh dengan cara:

- a. Mengecek langsung kepada penjual/pemasok/penyalur
- b. Meminta *proforma invoice*/faktur pembeli
- c. Melalui media massa
- d. Membandingkan dengan harga beli yang sama pada nasabah lain yang sudah/sedang kita biayai
- e. Meminta keterangan harga tanah dari lurah, BPN, PEMDA setempat
- f. Menggunakan jasa-jasa pihak ketiga yang ahli (expert) misalnya asuransi, Lembaga-lembaga/Perusahaan penilai
- g. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang terdapat dalam PBB.

2.1.11 Kredit Mikro Utama (KMU)

Kredit Mikro Utama adalah fasilitas pinjaman dari bank bjb yang diberikan kepada pelaku usaha berskala mikro kecil dan menengah (UMKM) baik perorangan maupun badan usaha yang telah menjalankan usahanya selama minimal 2 tahun dengan plafon pinjaman maksimal Rp. 500.000.000, (lima ratus juta rupiah). Keunggulan produk pinjaman Kredit Mikro Utama yaitu suku bunga bersaing, persyaratan yang mudah serta jangka waktu pinjaman dan cara pembayaran yang lebih fleksibel.

Sasaran dari Kredit Mikro Utama (KMU) yaitu pengusaha /pedagang/wirausaha perorangan atau badan usaha (PT/CV) / Badan Usaha Milik Desa (BUMDES) yang memenuhi kriteria usaha mikro, kecil dan menengah. Serta para pelaku usaha produktif yang telah menjalankan usaha minimal 2 tahun.

Adapun dokumen persyaratan kredit KMU perorangan yaitu:

1. Dokumen Identitas:
 - a) Fotokopi KTP (suami/istri) yang masih berlaku
 - b) NPWP
 - c) Fotokopi KK, Akta Nikah/Surat Cerai/Surat kematian untuk perorangan
 - d) Fotokopi KTP Pengurus Badan Usaha
 - e) Fotokopi KTP Pemilik Agunan beserta pasangan (jika agunan bukan atas nama badan usaha)

- f) Akta Pendirian Badan Usaha dan Perubahannya
- g) SK MenKum dan HAM RI beserta Perubahannya
- h) NPWP atas nama Badan Usaha

2. Dokumen Usaha:

- b) Surat Keterangan Usaha (SKU) dari instansi terkait
- c) SIUP, wajib untuk plafond Rp. 250 juta keatas
- d) TDP, SKDP

3. Dokumen Agunan:

- a) Dokumen kepemilikan agunan beserta kelengkapan atau dokumen pendukungnya
- b) Persyaratan lainnya yang diperlukan oleh bank.

2.1.12 Nilai Pasar (*Market Value*)

Metode penilaian jaminan yang dilakukan oleh PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten adalah menggunakan nilai pasar. Nilai pasar yaitu nilai wajar suatu jaminan yang dinilai berdasarkan harga pasaran jaminan apabila akan dijual. Ada beberapa pendekatan dalam melakukan penilaian pasar salah satunya yaitu:

1. Pendekatan harga pasar (*Market Approach*)

Pendekatan harga pasar adalah proses penentuan nilai wajar asset berdasarkan harga jual asset yang serupa dengan objek penilaian. Pendekatan ini mengharuskan penilai untuk melakukan survey lapangan dengan tujuan mencari asset yang serupa/objek pembanding dengan

objek penilaian. Objek pembandingan yang dimasukkan paling sedikit 2 dan yang paling optimal adalah 3.

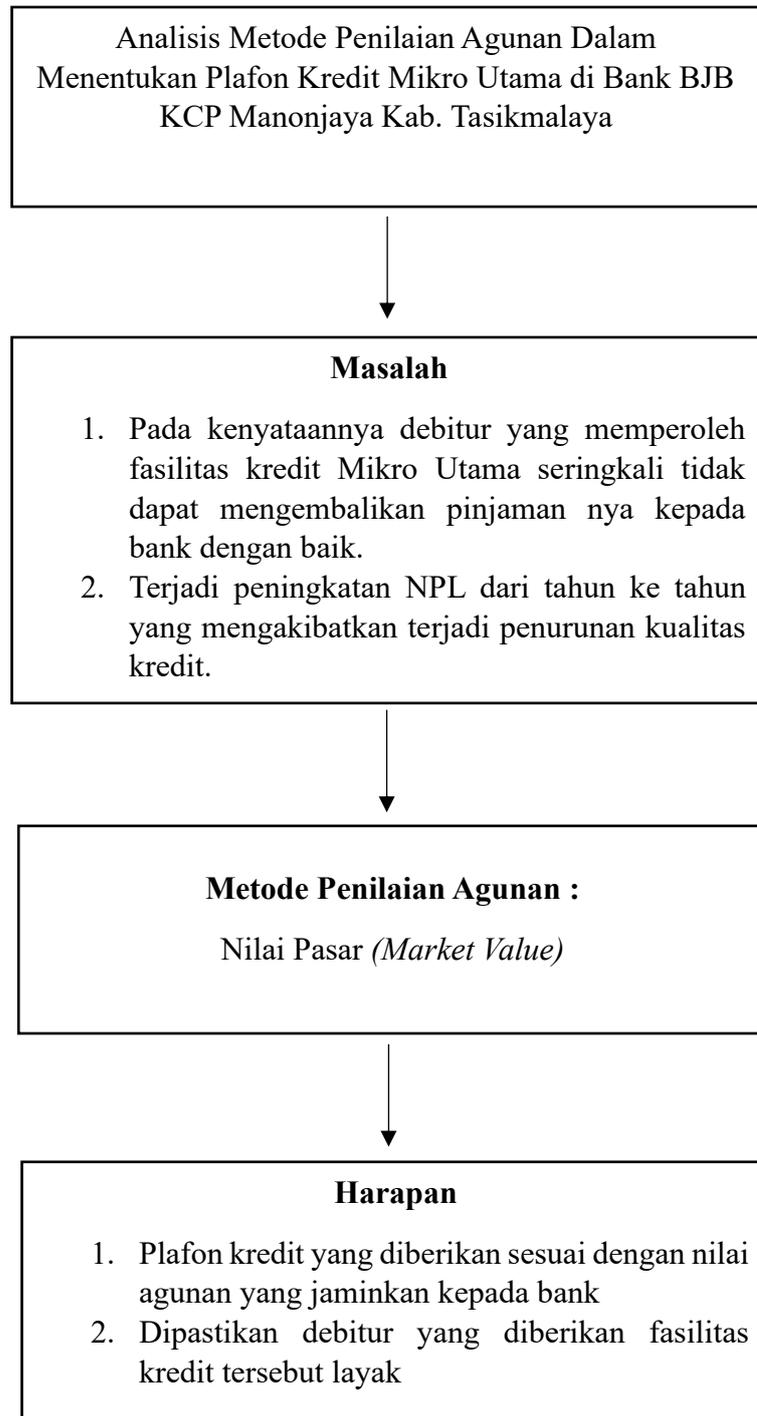
2.2 Pendekatan Masalah

Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan penelitian, pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris dengan berpegang pada penelitian kualitatif deskriptif.

Pendekatan yuridis empiris ini ialah pengumpulan dan penemuan data serta informasi melalui studi lapangan pada PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, KCP Manonjaya Kab. Tasikmalaya, pendekatan tersebut bertujuan untuk mempelajari fenomena base yang terjadi pada praktek lapangan, dimana pendekatan ini dilakukan melalui wawancara langsung terhadap pihak-pihak yang bersangkutan dan ada kaitannya dengan permasalahan yang akan dibahas dengan cara mengunjungi lokasi penelitian.

PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk KCP Manonjaya Kab. Tasikmalaya adalah salah satu bank yang melakukan fungsi menyalurkan dana yaitu memberikan kredit atau pinjaman kepada Masyarakat. Salah satu pinjaman yang ditawarkannya yaitu kredit Mikro Utama. Kredit Mikro Utama adalah fasilitas pinjaman dari bank bjb yang diberikan kepada pelaku usaha berskala mikro kecil dan menengah (UMKM) baik perorangan maupun badan usaha yang telah menjalankan usahanya selama minimal 2 tahun dengan plafon pinjaman minimal Rp. 5.000.000 dan maksimal Rp. 500.000.000, (lima ratus juta rupiah).

Kredit ini adalah fasilitas pinjaman bank bjb yang diberikan kepada pelaku usaha berskala mikro kecil dan menengah (UMKM). Sebelum proses pemberian kredit harus ada yang namanya agunan sebagai pengikat atas kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur. Agunan tersebut dapat berupa benda bergerak atau benda tidak bergerak. Kemudian agunan tersebut perlu dilakukan analisis atau dilakukan penilaian oleh pihak bank supaya plafon kredit yang diberikan sesuai dengan nilai agunan yang diberikan guna memperkecil risiko kredit. Karena seringkali ada debitur yang tidak dapat mengembalikan pinjaman kredit nya kepada bank. Maka dari itu proses penilaian agunan tersebut sangat penting dilakukan oleh bank untuk menjamin kredit yang di berikan kepada debitur.



Gambar 2.1
Pendekatan Masalah