

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA DAN PENDEKATAN MASALAH

2.1 Tinjauan Pustaka

2.1.1 Agunan

Istilah agunan dapat dijumpai di dalam Pasal 1 ayat 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan yaitu:”Jaminan tambahan diserahkan nasabah debitor kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah”. Agunan dalam konstruksi ini merupakan jaminan tambahan (*accessoir*). Tujuan agunan adalah untuk mendapatkan fasilitas dari bank, yang diserahkan oleh debitor kepada bank.

Jaminan dapat digolongkan menurut hukum yang berlaku di Indonesia dan yang berlaku di luar negeri. Dalam Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan ditentukan bahwa “Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitor kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah”. Dalam pengertian selama ini sudah menjadi milik masyarakat umum bahwa jaminan (pemberian) kredit itu merupakan alternatif terakhir dari sumber pelunasan kredit dalam hal kredit tidak dapat dilunasi oleh nasabah debitor dari kegiatan usahanya karena kegiatan usahanya itu mengalami kesulitan untuk menghasilkan uang. Dengan diberikan pengertian jaminan (pemberian) kredit sama dengan keyakinan bank atas kesanggupan debitor untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan, maka

arti dari “jaminan (pemberian) kredit” itu telah bergeser, sehingga tidak sesuai lagi dengan pengertiannya yang lazim dikenal selama ini.

Aset yang diberikan debitur dapat berupa property fisik seperti tanah, bangunan atau kendaraan, serta bisa juga berupa asset finansial seperti tabungan dan deposito. Jadi, agunan bisa diartikan sebagai harta benda milik debitur yang diikat sebagai alat pembayar jika terjadi wanprestasi atau gagal bayar oleh debitur. Keberadaan agunan ini memberikan keamanan tambahan bagi kreditur karena dapat meminimalisir risiko kerugian yang mungkin timbul.

2.1.1.1 Jenis-Jenis Agunan

Pemilihan jenis agunan yang tepat sangat penting untuk memastikan kedua belah pihak baik peminjam maupun pemberi pinjaman dapat memaksimalkan keuntungan dan meminimalisir risiko yang mungkin terjadi. Menurut Otoritas Jasa Keuangan (2019), agunan dapat dibedakan menjadi dua jenis berdasarkan bentuknya, yaitu, sebagai berikut:

1. Agunan Berwujud

Agunan berwujud adalah jenis agunan yang dapat terlihat oleh mata dan jika memungkinkan dapat dibawa oleh calon debitur saat mengajukan kredit atau pinjaman. Agunan ini lebih mudah dinilai karena nilai pasar dari aset fisik ini lebih stabil dan mudah ditentukan melalui penilaian fisik dan perbandingan pasar. Pada umumnya, agunan berwujud memiliki nilai likuiditas yang lebih tinggi, yaitu lebih mudah dijual atau diuangkan ketika diperlukan. Jenis agunan berwujud dibagi menjadi dua yaitu agunan bergerak dan agunan tidak bergerak. Contoh agunan

bergerak yaitu kendaraan bermotor dan mesin, sedangkan contoh agunan tidak bergerak adalah tanah, gedung, rumah, gudang, dan ruko.

2. Agunan tidak berwujud

Agunan tidak berwujud adalah asset yang memiliki nilai ekonomi tetapi juga tidak dapat terlihat secara fisik yang digunakan sebagai jaminan saat mengajukan kreditt atau pinjaman. Agunan ini sulit dinilai karena nilainya sering bergantung pada kondisi pasar yang mungkin berubah-ubah serta cenderung mmiliki nilai pasar yang jelas. Contoh dari agunan tidak berwujud adalah tabungan, deposito, obligasi, surat berharga, dan kekayaan intelektual.

2.1.1.2 Karakteristik Agunan

Menurut (Kasmir,2010:112) Barang yang dijadikan agunan tak boleh sembarangan, barang tersebut harus memenuhi beberapa kriteria berikut ini:

1. Agunan harus memiliki nilai yang dapat diuangkan untuk menutupi kewajiban debitur.
2. Agunan harus bisa dipindahkan atau dijual secara legal.
3. Bersifat likuid, Artinya agunan tersebut mudah dicairkan atau dijual kembali di pasar.
4. Bebas dari sengketa hukum yang artinya, Agunan harus jelas status kepemilikannya dan tidak dalam sengketa.
5. Telah diasuransikan (jika perlu), hal ini, Untuk menjaga nilai agunan dari risiko kerusakan.

2.1.1.3 Kegunaan Agunan

Menurut (Siamat, 2005) Dalam suatu perjanjian peminjaman antara debitur dan bank. Berikut di antaranya:

1. Sebagai jaminan pelunasan kredit: Jika debitur tidak mampu membayar pinjaman, kreditur dapat menjual agunan untuk menutup kerugian.
2. Menurunkan risiko kredit macet: Adanya agunan membuat pihak bank lebih aman dalam memberikan pinjaman.
3. Menentukan plafon kredit: Nilai agunan sering kali memengaruhi seberapa besar pinjaman yang bisa diberikan.
4. Meningkatkan kepercayaan bank terhadap debitur: Terutama jika agunan bernilai tinggi dan likuid.

2.1.2 Kredit

Menurut Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 *Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersembahkan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak pinjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.* Kemudian, adanya kesepakatan antara bank (kreditur) dengan nasabah penerima kredit (debitur), bahwa keduanya sepakat sesuai dengan perjanjian yang telah dibuatnya. Dalam perjanjian kredit tercakup hak dan kewajiban masing-masing pihak, termasuk jangka waktu serta bunga yang ditetapkan Bersama. Demikian pula dengan masalah sanksi apabila si debitur ingkar janji terhadap perjanjian yang telah dibuat Bersama.

Dalam artian luas kredit diartikan sebagai kepercayaan. Begitu pula dalam Bahasa latin kredit "*credere*" artinya percaya. Maksud dari percaya bagi si pemberi kreditt adalah ia percaya kepada si penerima kredit yang disalurkanannya pasti akan dikembalikan sesuai perjanjian. Sedangkan bagi si pemberi kredit merupakan penerimaan kepercayaan sehingga mempunyai kewajiban untuk membayar sesuai jangka waktu.

Pemberian kredit tanpa dianalisis terlebih dulu akan sangat membahayakan bank. Nasabah dalam hal ini dengan mudah memberikan data-data fiktif sehingga kredit tersebut sebenarnya tidak layak untuk diberikan. Akibatnya jika salah dalam menganalisis, maka kredit yang disalurkan akan sulit untuk ditagih alias macet. Namun, faktor salah analisis ini bukanlah merupakan penyebab utama kredit macet walaupun sebagian terbesar kredit macet diakibatkan salah dalam mengadakan analisis. Penyebab lainnya mungkin disebabkan oleh bencana alam yang memang tidak dapat dihindari oleh nasabah. Misalnya banjir atau gempa bumi atau dapat pula kesalahan dalam pengelolaan.

Jika kredit yang disalurkan mengalami kemacetan, maka langkah yang dilakukan untuk penyelamatan kredit tersebut beragam. Dikata-kan beragam karena dilihat terlebih dulu penyebabnya. Jika memang masih bisa dibantu, maka tindakan membantu apakah dengan me-nambah jumlah kredit atau dengan memperpanjang jangka waktunya. Namun, jika memang sudah tidak dapat diselamatkan kembali, maka tindakan terakhir bagi bank adalah menyita jaminan yang telah dijaminkan oleh nasabah.

2.1.2.1 Manfaat Kredit

Menurut (Jamaluddin,2024:10), Manfaat kredit tidak hanya dirasakan secara khusus oleh debitur saja melainkan semua unsur yang terlibat dalam proses penyaluran kredit baik sebagai debitur, perusahaan kredit, masyarakat dan pemerintah. Adapun manfaat dari kredit dapat dilihat pada unsur-unsur 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.
2. Bagi Perusahaan Kredit (Kreditur)
 - a. Perusahaan Kredit memperoleh pendapatan dari bunga yang diperoleh dari debitur.
 - b. Diharapkan rentabilitas Perusahaan Kredit akan membaik dan perolehan laba juga meningkat dengan adanya bunga kredit yang disalurkan kepada debitur.
 - c. Adanya pemberian kredit akan membantu dalam pendistribusian produk atau jasa perusahaan kredit lainnya.
 - d. Adanya Pemberian Kredit dalam rangka mempertahankan kelangsungan dan ekspansi usaha perusahaan kredit.

- e. Adanya Pemberian kredit untuk mengatasi persaingan pasar pada industri perusahaan kredit lainnya.
3. Bagi Pemerintah
 - a. Kredit untuk memacu pertumbuhan secara umum.
 - b. Kredit untuk mengendalikan kegiatan moneter.
 - c. Kredit untuk menciptakan lapangan usaha.
 - d. Kredit Untuk Meningkatkan pendapatan negara.
 - e. Kredit Untuk Menciptakan dan memperluas pasar.
 4. Bagi masyarakat.
 - a. Kredit Mendorong pertumbuhan dan perluasan ekonomi.
 - b. Kredit Mengurangi tingkat pengangguran.
 - c. Kredit Memberikan rasa aman bagi masyarakat.
 - d. Kredit Memberikan rasa aman bagi masyarakat yang menyimpannya uangnya dibank.

2.1.2.2 Unsur-unsur Kredit

Menurut (Kasmir,2014:87)unsur-unsur yang terdapat dalam pemberian kredit adalah sebagai berikut:

1. Kepercayaan

Yaitu suatu keyakinan pemberi kredit bahwa kredit yang diberikan (berupa uang, barang atau jasa) akan benar-benar diterima kem-bali di masa tertentu di masa datang. Kepercayaan ini diberikan oleh bank, di mana sebelumnya sudah dilakukan penelitian pe-nyelidikan tentang nasabah baik secara

interen maupun eksteren. Penelitian dan penyelidikan tentang kondisi masa lalu dan seka-rang terhadap nasabah pemohon kredit.

2. Kesepakatan

Di samping unsur percaya di dalam kredit juga mengandung unsur kesepakatan antara si pemberi kredit dengan si penerima kredit. Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian di mana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing.

3. Jangka waktu

Setiap kredit yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Jangka waktu tersebut bisa berbentuk jangka pendek, jangka menengah atau jangka panjang.

4. Risiko

Adanya suatu tenggang waktu pengembalian akan menyebabkan suatu risiko tidak tertagihnya/macet pemberian kredit. Semakin panjang suatu kredit semakin besar risikonya demikian pula sebaliknya. Risiko ini menjadi tanggungan bank, baik risiko yang disengaja oleh nasabah yang lalai, maupun oleh risiko yang tidak sengaja. Misalnya terjadi bencana alam atau bangkrutnya usaha nasabah tanpa ada unsur kesengajaan lainnya

5. Balas jasa

Merupakan keuntungan atas pemberian suatu kredit atau jasa tersebut yang kita kenal dengan nama bunga. Balas jasa dalam bentuk bunga dan biaya administrasi kredit ini merupakan keuntungan bank. Sedangkan bagi bank

yang berdasarkan prinsip Syariah balas jasanya ditentukan dengan bagi hasil.

2.1.2.3 Jenis-Jenis Kredit

Menurut (Kasmir, 2014:90) Kredit yang diberikan bank umum dan bank perkreditan rakyat untuk masyarakat terdiri dari berbagai jenis. Secara umum jenis-jenis kredit dapat dilihat dari berbagai segi antara lain sebagai berikut.

1. Dilihat dari segi kegunaan

a. Kredit investasi

Biasanya digunakan untuk keperluan perluasan usaha atau membangun proyek/pabrik baru atau untuk keperluan rehabilitasi. Contoh kredit investasi misalnya untuk membangun pabrik atau membeli mesin-mesin. Pendek kata masa pe makaiannya untuk suatu periode yang relatif lebih lama.

b. Kredit modal kerja

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. Dilihat dari segi tujuan kredit

a. Kredit produktif

Kredit yang digunakan untuk peningkatan usaha atau produksi atau investasi. Kredit ini diberikan untuk menghasilkan barang atau jasa. Sebagai contohnya

kredit untuk membangun pabrik yang nantinya akan menghasilkan barang, kredit per-tanian akan menghasilkan produk pertanian atau kredit per-tambangan menghasilkan bahan tambang atau kredit industri lainnya.

b. Kredit konsumtif

Kredit yang digunakan untuk dikonsumsi secara pribadi. Dalam kredit ini tidak ada penambahan barang dan jasa yang dihasilkan, karena memang untuk digunakan atau dipakai oleh seseorang atau badan usaha. Sebagai contoh kredit untuk perumahan, kredit mobil pribadi, kredit perabotan rumah tangga, dan kredit konsumtif lainnya.

c. Kredit perdagangan

Kredit yang digunakan untuk perdagangan, biasanya untuk membeli barang dagangan yang pembayarannya diharapkan dari hasil penjualan barang dagangan tersebut. Kredit ini sering diberikan kepada supplier atau agen-agen perdagangan yang akan membeli barang dalam jumlah besar. Contoh kredit ini misalnya kredit ekspor dan impor.

3. Dilihat dari segi jangka waktu

a. Kredit jangka pendek

Merupakan kredit yang memiliki jangka waktu kurang dari) tahun atau paling lama 1 tahun dan biasanya digunakan untuk keperluan modal kerja. Contohnya untuk peternakan misalnya kredit peternakan ayam atau jika untuk pertanian misalnya tanaman padi atau palawija.

b. Kredit jangka menengah

Jangka waktu kreditnya berkisar antara 1 tahun sampai dengan 3 tahun, biasanya untuk investasi. Sebagai contoh kredit untuk pertanian seperti jeruk, atau peternakan kambing.

c. Kredit jangka Panjang

Merupakan kredit yang masa pengembaliannya paling panjang. Kredit jangka panjang waktu pengembaliannya di atas 3 tahun atau 5 tahun. Biasanya kredit ini untuk investasi jangka panjang seperti perkebunan karet, kelapa sawit atau manu-faktur dan untuk kredit konsumtif seperti kredit perumahan.

4. Dilihat dari segi jaminan

a. Kredit dengan jaminan

Kredit yang diberikan dengan suatu jaminan, jaminan tersebut dapat berbentuk barang berwujud atau tidak berwujud atau jaminan orang. Artinya setiap kredit yang dikeluarkan akan dilindungi senilai jaminan yang diberikan si calon debitur.

Ada beberapa jenis kredit di Bank BRI KU Rajapolah yang menggunakan agunan untuk pengajuan kredit, diantaranya:

- Kupedes Rakyat

Yaitu salah satu jenis kredit yang disediakan oleh Bank BRI untuk masyarakat umum, terutama yang tinggal di wilayah pedesaan. Wajib menggunakan agunan, bentuknya berupa BPKB, sertifikat tanah, atau asset tetap lainnya.

- Kupedes Umum

Kupedes (Kredit Umum Pedesaan) Umum adalah produk kredit dari Bank BRI yang ditujukan untuk semua lapisan masyarakat, baik di desa maupun kota, untuk keperluan usaha produktif ataupun kebutuhan konsumtif. Wajib menggunakan agunan, bentuknya berupa BPKB, sertifikat tanah, atau asset tetap lainnya. Dapat digunakan untuk modal kerja, investasi usaha, atau kebutuhan pribadi seperti renovasi rumah, biaya pendidikan, dll

b. Kredit tanpa jaminan

Merupakan kredit yang diberikan tanpa jaminan barang atau orang tertentu. Kredit jenis ini diberikan dengan melihat prospek usaha dan karakter serta loyalitas atau nama baik si calon debitur selama ini.

- KUR (Kredit Usaha Rakyat)

KUR (Kredit Usaha Rakyat) adalah program pinjaman dari pemerintah Indonesia yang disalurkan melalui bank, termasuk Bank BRI, yang ditujukan untuk membantu pelaku usaha mikro, kecil, dan menengah (UMKM) agar bisa mengembangkan usahanya.

Tanpa agunan tambahan (untuk plafon dibawah 100jt), cukup dengan kelayakan usaha.

5. Dilihat dari segi sektor usaha

- a. Kredit pertanian, merupakan kredit yang dibiayai untuk sektor perkebunan atau pertanian rakyat. Sektor usaha pertanian dapat berupa jangka pendek atau jangka panjang.
- b. Kredit peternakan, dalam hal ini untuk jangka pendek misalnya peternakan ayam dan jangka panjang kambing atau sapi.
- c. Kredit industri, yaitu kredit untuk membiayai industri kecil, menengah atau besar.
- d. Kredit pertambangan, jenis usaha tambang yang dibiayainya biasanya dalam jangka panjang, seperti tambang emas, minyak atau timah.
- e. Kredit pendidikan, merupakan kredit yang diberikan untuk membangun sarana dan prasarana pendidikan atau dapat pula berupa kredit untuk para mahasiswa.
- f. Kredit profesi, diberikan kepada para profesional seperti, dosen, dokter atau pengacara.
- g. Kredit perumahan, yaitu kredit untuk membiayai pembangunan atau pembelian perumahan.
- h. Dan sektor-sektor lainnya.

2.1.2.4 Prinsip Pemberian Kredit

Menurut Karmir (2014:94) Sebelum suatu fasilitas kredit diberikan, bank harus merasa yakin bahwa kredit yang diberikan benar-benar akan kembali. Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil penilaian kredit sebelum kredit tersebut disalurkan. Penilaian kredit oleh bank dapat dilakukan dengan berbagai cara untuk

mendapatkan keyakinan tentang nasabahnya, seperti melalui prosedur penilaian yang benar.

Dalam melakukan penilaian kriteria-kriteria serta aspek penilaiannya tetap sama. Begitu pula dengan ukuran-ukuran yang ditetapkan sudah menjadi standar penilaian setiap bank. Biasanya kriteria penilaian yang harus dilakukan oleh bank untuk mendapatkan nasabah yang benar-benar menguntungkan dilakukan dengan analisis 5 C dan 7 P.

Adapun penjelasan untuk analisis dengan 5 C kredit adalah sebagai berikut.

1. Character(karakter)

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

2. Capacity(kapasitas)

Untuk melihat nasabah dalam kemampuannya dalam bidang bis-nis yang dihubungkan dengan pendidikannya, kemampuan bisnis juga diukur dengan kemampuannya dalam memahami tentang ketentuan-ketentuan pemerintah. Begitu pula dengan kemampuannya dalam menjalankan usahanya selama ini. Pada akhirnya akan terlihat "kemampuannya" dalam mengembalikan kredit yang disalurkan.

3. *Capital(modal)*

Untuk melihat penggunaan modal apakah efektif, dilihat laporan keuangan (neraca dan laporan rugi laba) 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. *Colleteral(jaminan)*

Merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang ber-sifat 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(kondisi)*

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 ia jalankan. Penilaian prospek bidang usaha yang dibiayai hendaknya benar. benar memiliki prospek yang baik sehingga kemungkinan kredit tersebut bermasalah relatif kecil.

Kemudian penilaian kredit dengan metode analisis 7 P adalah sebagai berikut:

1. *Personality (Kepribadian)*

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 (Pihak yang terlihat)

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. Perpose (Tujuan)

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 (prospek)

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 mempunyai prospek, bukan hanya bank yang rugi, tetapi juga nasabah.

5. Payment (Pembayaran)

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 merugiakan dapat ditutupi oleh sektor lainnya,

6. *Profitability (Profitabilitas)*

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 diperolehnya.

7. *Protection (Perlindungan)*

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

2.2 Pendekatan Masalah

Dalam dunia perbankan, pemberian kredit merupakan salah satu aktivitas yang paling berisiko karena melibatkan kepercayaan kepada nasabah untuk mengembalikan pinjaman tepat waktu. Salah satu upaya untuk meminimalkan risiko kredit macet adalah dengan mengharuskan adanya agunan (jaminan). Penilaian kelayakan agunan menjadi proses penting dalam memastikan bahwa agunan yang diberikan memiliki nilai ekonomis, yuridis, dan likuiditas yang cukup untuk menutupi kewajiban kreditur apabila terjadi wanprestasi dari debitur.

Fenomena yang terjadi di PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Unit Rajapolah menunjukkan bahwa sekitar 40% pengajuan kredit mengalami kendala akibat permasalahan pada agunan, seperti ketidakjelasan sertifikat tanah, agunan atas nama pihak ketiga, serta nilai agunan yang tidak memadai.

Oleh karena itu, pendekatan masalah dalam penelitian ini diarahkan untuk:

1. Mengidentifikasi prosedur dan kriteria yang digunakan bank dalam menilai kelayakan agunan.
2. Menganalisis faktor-faktor yang menyebabkan agunan dianggap tidak layak atau bermasalah.
3. Mengevaluasi sejauh mana kelayakan agunan mempengaruhi keputusan akhir pemberian kredit.
4. Memberikan rekomendasi untuk memperbaiki prosedur evaluasi agunan agar pemberian kredit lebih efektif dan risiko kredit bermasalah dapat ditekan.

Pendekatan ini menggunakan metode kualitatif dengan strategi deskriptif-analisis, berdasarkan wawancara, observasi langsung, dan studi pustaka terhadap prosedur internal Bank BRI KU Rajapolah. Sebagaimana dikemukakan oleh Sugiyono (2019:15), metode penelitian kualitatif digunakan untuk memahami fenomena sosial secara mendalam melalui deskripsi sistematis atas kata-kata dan perilaku yang diamati, bukan melalui angka atau statistik. Dalam konteks ini, analisis kelayakan agunan dieksplorasi dengan memahami dinamika di lapangan, tanpa manipulasi variabel.

Melalui pendekatan ini, diharapkan hasil penelitian mampu menggambarkan hubungan antara kualitas agunan dengan kualitas pengambilan keputusan kredit, serta memberikan kontribusi pada pengembangan manajemen risiko perbankan di tingkat unit kerja.

Sebelum memberikan pinjaman, menurut (Purwaningsih, 2023) bank wajib melakukan analisa kredit dengan memberikan penilaian terhadap usaha maupun jaminan atau agunan Prinsip yang lazim digunakan dalam penilaian pemberian pinjaman yaitu berdasarkan prinsip 5'C, meliputi *character*, *capacity*, *capital*, *collateral* dan *condition*. Penilaian terhadap *character* berdasarkan pada watak dari calon debitur. *Capacity* merupakan penilaian terhadap kemampuan debitur dalam mengelola usahanya, dibuktikan melalui pengalaman debitur sudah berapa lama mengelola usahanya. *Capital* merupakan penilaian terkait modal yang dimiliki oleh debitur. Selain modal yang berasal dari pinjaman, debitur harus memiliki modal sendiri atau modal awal bagi yang akan memulai usaha, karena modal dari pinjaman bank merupakan modal tambahan. *Collateral* merupakan penilaian terhadap agunan yang diberikan oleh debitur. Debitur dapat memberikan harta benda miliknya untuk menjamin pelunasan utangnya. *Condition* merupakan penilaian terhadap prospek usaha debitur. Penilaian agunan kredit dapat dilakukan dari segi ekonomis maupun yuridis. Dalam penilaian agunan secara yuridis dapat dilakukan dengan melihat unsur-unsur subyektif dan obyektif agunan serta dari segi perpajakan.

Penelitian pertama oleh (I.wahyudi, 2010) dengan judul Pelaksanaan Analisis Terhadap Tanah dan Bangunan Sebagai Jaminan Hutang Dalam Kaitannya Dengan Proses Pemberian Kredit (Studi Penelitian Pada PT. BPR Duta Adiarta Medan), hasil penelitian menyatakan bahwa pelaksanaan analisis terhadap tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan hutang dengan mengidentifikasi permasalahan untuk dapat dibuat action plannya sehingga berdasarkan analisa data

ini disimpulkan nilai dari tanah dapat diketahui nilai hak tanggungan dari jaminan hutang yang ditetapkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Penelitian kedua oleh (W. Nazar, 2018) dengan judul Analisa Penilaian Agunan Dalam Keputusan Pemberian Pembiayaan Murabahah pada BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan, hasil penelitian menyatakan bahwa di BMT Mitra Dana Sakti Lampung Selatan dalam melakukan penilaian terhadap agunan dengan menggunakan sistem sama rata, dimana bank menilai agunan sebesar 80% dari harga pasar.

2.3 Penelitian Terdahulu

Menurut (Randi, 2018:18), penelitian terdahulu merupakan salah satu acuan peneliti dalam melakukan penelitian sehingga peneliti dapat memperkaya teori yang digunakan dalam mengkaji penelitian yang dilakukan. Berikut ini beberapa penelitian yang mendahului dan memiliki keterkaitan dengan penelitian ini:

Tabel 2. 1 Penelitian Terdahulu

No	Peneliti/ Judul	Persamaan Penelitian	Perbedaan	Hasil Penelitian	Sumber Data
1.	Analisis Penetapan Kelayakan Agunan Dalam Penyaluran Pembiayaan Murabahah Ditinjau Dari Manajemen Risiko Bank Syariah (Muzariah, 2022)	Penelitian ini membahas mengenai kelayakan agunan dalam pemberian pembiayaan atau pinjaman	Penelitian ini berfokus untuk pembiayaan murabahah yang ada pada bank syariah, sedangkan penelitian yang ditulis oleh penulis berfokus untuk semua jenis kredit pada PT BRI KU Rajapolah	Hasil penelitian ini menunjukkan BPRS Rahma Syariah Kediri dalam melakukan penetapan kelayakan agunan berdasarkan kriteria bernilai ekonomis, barang tidak rusak, <i>marketable</i> , dan dapat diikat secara yuridis.	(Muzariah, 2022) Vol.6 No.1(2022): Wadiah: Jurna Perbankan Syariah
2.	Jaminan dan Agunan Dalam Pembiayaan Bank Syariah dan Kredit Bank Konvensional (Fitriani, 2017)	Membahas mengenai agunan perbankan konvensional dan pemberian kredit.	Penelitian ini membahas tentang norma jaminan/agunan dalam UU Perbankan dan pembiayaan bank syariah, sedangkan penelitian yang dibuat oleh	Hasil penelitian ini adalah konsepsi jaminan/agunan perbankan konvensional dan perbankan syariah memiliki dasar pemikiran yang berbeda. Jaminan/aguna	(Fitriani, 2017) Jurnal Hukum & Pembangunan, Vol.47 No.1, Hal 134-149

			penulis tidak membahas mengenai norma jaminan/agunan	n dalam bank konvensional muncul dikarenakan adanya hubungan kreditur-debitur	
3.	Analisis Kelayakan Agunan Terhadap Keputusan Pemberian Pembiayaan Konsumer PT. Bank Syariah Indonesia Kcp. Stabat (Rizky et al., 2021)	Membahas mengenai kriteria agunan dan prinsip 5C (<i>Character</i> , <i>Capacity</i> , <i>Capital</i> , <i>Condition</i> , dan <i>Collateral</i>) .	Penelitian ini berfokus pada pembiayaan konsumen saja, sedangkan penelitian yang dibuat oleh penulis tertuju pada semua jenis kredit	Hasil penelitian menyimpulkan bahwa dasar kelayakan agunan adalah berdasarkan kriteria agunan yang harus mempunyai nilai ekonomis dan yuridis serta berdasarkan prinsip 5C.	(Rizky et al., 2021) Universitas Islam Negeri Sumatera Utara
4.	Analisis kelayakan jaminan pembiayaan murabahah pada PT. Bank Sumut Syariah Cabang	penelitian ini terkait tentang teori kelayakan yang mencakup kepada definisi kelayakan dan prinsip-prinsipnya, teori	Penelitian ini berfokus pada teori pembiayaan murabahah yang mencakup pengertian, rukun dan syarat, fungsi dan manfaat pembiayaan murabahah	kelayakan jaminan pada pembiayaan murabahah di PT. Bank Sumut Syariah Padangsidimpuan dalam menentukan kelayakan jaminan yaitu, mempunyai nilai ekonomis dalam artian	(Nuzulia, 2022) At-Tijarah: Jurnal Ilmu Manajemen dan Bisnis Islam. Vol:8 No. 3 Hal, 2661-2671

	Padang sidimpuan (Nuzulia, 2022)	jaminan yang mencakup kepada definisi, dasar hukum, jenis, kegunaan, ketentuan barang jaminan, pengikat jaminan dan krtiteria barang jaminan		bahwa dapat dinilai dengan uang dan dapat dijadikan uang, Kemudian, barang atau harta jaminan harus mempunyai nilai yuridis, dalam artian bahwa dapat diikat secara hukum sehingga bank memiliki hak atas pencairan jaminan.	
--	---	---	--	---	--

Sumber: Data diolah penulis, 2025