

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA DAN PENDEKATAN MASALAH

2.1 Tinjauan Pustaka

Tinjauan Pustaka dalam penyusunan Tugas Akhir ini, dari sekian banyaknya permasalahan mengenai Penerapan Prinsip 3R, penulis hanya terbatas pada tinjauan mengenai sekelumit tentang perbankan, bank, kredit, nasabah, analisis kredit, fungsi analisis kredit dan prinsip analisis kredit.

2.1.1 Pengertian Perbankan

Istilah Perbankan dan bank berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 dan 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (UU Perbankan) disebutkan bahwa Perbankan adalah “segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.

Adapun untuk Usaha Bank Umum berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Sebagaimana Telah Diubah Dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 (UU Perbankan), disebutkan bahwa usaha Bank Umum meliputi:

1. menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, tabungan, dan/atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu;
2. memberikan kredit;

3. menerbitkan surat pengakuan hutang;
4. membeli, menjual atau menjamin atas risiko sendiri maupun untuk kepentingan dan atas perintah nasabahnya:
 - a. surat-surat wesel termasuk wesel yang diakseptasi oleh bank yang masa berlakunya tidak lebih lama daripada kebiasaan dalam perdagangan surat-surat dimaksud;
 - b. surat pengakuan hutang dan kertas dagang lainnya yang masa berlakunya tidak lebih lama dari kebiasaan dalam perdagangan surat-surat dimaksud;
 - c. kertas perbendaharaan negara dan surat jaminan pemerintah;
 - d. Sertifikat Bank Indonesia (SBI);
 - e. Obligasi
 - f. surat dagang berjangka waktu sampai dengan 1 (satu) tahun
 - g. instrumen surat berharga lain yang berjangka waktu sampai dengan 1 (satu) tahun
5. memindahkan uang baik untuk kepentingan sendiri maupun untuk kepentingan nasabah;
6. menempatkan dana pada, meminjam dana dari, atau meminjamkan dana kepada bank lain, baik dengan menggunakan surat, sarana telekomunikasi maupun dengan wesel unjuk, cek atau sarana lainnya;
7. menerima pembayaran dari tagihan atas surat berharga dan melakukan perhitungan dengan atau antar pihak ketiga;
8. menyediakan tempat untuk menyimpan barang dan surat berharga;

9. melakukan kegiatan penitipan untuk kepentingan pihak lain berdasarkan suatu kontrak;
10. melakukan penempatan dana dari nasabah kepada nasabah lainnya dalam bentuk surat berharga yang tidak tercatat di bursa efek;
11. melakukan kegiatan anjak piutang, usaha kartu kredit dan kegiatan wali amanat;
12. menyediakan pembiayaan dan atau melakukan kegiatan lain berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia;
13. melakukan kegiatan lain yang lazim dilakukan oleh bank sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang ini dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2.1.2 Kredit Agunan Rumah

Menurut Chantika. (2023:2-3), Kredit Agunan Rumah (KAR) merupakan fasilitas kredit yang ditawarkan oleh Bank Tabungan Negara dengan persyaratan jaminan utama yang wajib dimiliki oleh debitur dalam meminjam KAR yaitu harus memiliki, Sertifikat Hak Milik (SHM) atau Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) dan bangunan harus dilengkapi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) serta Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Produk Kredit Agunan Rumah ini relatif diminati para debitur yang telah mempunyai rumah, Dengan *Loan To Value* (Transaksi harga rumah yang di berikan), dengan dana yang didapat sebesar 70% untuk nasabah baru, 90% untuk nasabah kompensasi/*eksisting* nasabah KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) dan 75% untuk nasabah yang memiliki KPR aktif di bank lain.

Kredit Agunan Rumah (KAR) merupakan kredit konsumtif dengan jaminan rumah/ Apartemen/ ruko, dengan peruntukan memenuhi segala kebutuhan debitur, termasuk untuk bangun dan/ atau renovasi rumah, biaya pendidikan, rekreasi dan sebagainya.

2.1.3 Pengertian Kredit

Istilah kredit berasal dari kata credere, artinya adalah kepercayaan, Apabila seseorang atau badan memperoleh kredit, berarti orang tersebut telah mendapatkan. kepercayaan Selanjutnya untuk si pemberi kredit mengandung pengertian bahwa, dia telah memberikan kepercayaan kepada seseorang atau badan bahwa uang yang dipinjamkannya tersebut dipastikan akan kembali.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 11 UU Perbankan disebutkan 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”

Kredit adalah kepercayaan. Artinya kepercayaan pihak bank (kreditur) kepada nasabah (debitur), di mana bank percaya nasabah pasti akan mengembalikan pinjamannya sesuai kesepakatan yang telah dibuat” (Simatupang dkk, 2021:15)

Dari pengertian kredit di atas, bentuk pemberian kredit dapat berupa uang dan atau tagihan yang nilainya bisa di ukur dengan uang, misalnya bank membiayai kredit untuk pembelian rumah tempat tinggal atau Kendaraan (roda dua atau roda empat), kemudian dibuat suatu kesepakatan atau perjanjian antara bank/atau lembaga keuangan lainnya dengan nasabah penerima kredit, kesepakatan

atau perjanjian tersebut dapat dibuat secara di bawah tangan atau dengan akta otentik yang isi pokoknya berisi mengenai para pihak, objek kredit, hak dan kewajiban para pihak, jangka waktu, bunga, denda, permasalahan hukum dan lain sebagainya, sesuai kesepakatan yang dibuat oleh para Pihak (penerima kredit dan pemberi kredit).

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa, kredit adalah kesepakatan pinjam-meminjam uang antara pihak bank atau Lembaga keuangan lainnya dengan debitur yang kemudian debitur tersebut wajib untuk melunasi kembali utangnya berdasarkan jangka waktu yang telah disepakati berikut bunganya.

2.1.4 Tujuan Kredit

Menurut (Parman et al., 2024:103). Dalam praktiknya tujuan pemberian suatu kredit adalah sebagai berikut:

1. Mencari Keuntungan

Yaitu bertujuan untuk memperoleh hasil dari pemberian kredit tersebut. Hasil tersebut terutama dalam bentuk bunga yang diterima oleh bank sebagai balas jasa dan biaya administrasi kredit yang dibebankan kepada nasabah. Keuntungan ini penting untuk kelangsungan hidup bank, jika bank terus menerus menderita kerugian maka bank tersebut besar kemungkinan akan dilikuidasi (dibubarkan).

2. Membantu Usaha Nasabah

Membantu usaha nasabah yang memerlukan dana, baik dana investasi maupun dana untuk modal kerja. Melalui dana tersebut maka pihak debitur akan dapat mengembangkan dan memperluas usahanya.

3. Membantu Pemerintah

Bagi pemerintah semakin banyak kredit yang disalurkan oleh pihak perbankan, maka semakin baik, mengingat semakin banyak kredit berarti adanya peningkatan pembangunan diberbagai sektor.

2.1.5 Fungsi Kredit

Kredit di awal perkembangan fungsinya yaitu untuk merangsang kedua belah pihak untuk saling menolong dengan tujuan pencapaian kebutuhan, baik itu dalam bidang usaha atau kebutuhan sehari-hari. Kredit dapat memenuhi fungsinya jika secara sosial ekonomis baik bagi debitur, kreditur, atau Masyarakat membawa pengaruh yang lebih baik.

Menurut (Parman et al., 2024:105), fungsi kredit secara luas adalah sebagai berikut:

1. Untuk meningkatkan daya guna uang

Jika uang hanya disimpan saja tidak akan menghasilkan sesuatu yang berguna, dengan diberikan fasilitas kredit uang tersebut menjadi berguna untuk menghasilkan barang atau jasa oleh debitur.

2. Untuk meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang

Uang yang diberikan atau disalurkan akan beredar dari satu wilayah ke wilayah lainnya sehingga suatu daerah yang kekurangan uang dengan

memperoleh kredit maka daerah tersebut akan memperoleh tambahan uang yang beredar.

3. Untuk meningkatkan daya guna barang

Kredit dapat pula menambah atau memperlancar arus barang dari suatu wilayah ke wilayah lainnya sehingga jumlah barang yang beredar dari suatu wilayah ke wilayah lainnya bertambah atau kredit dapat pula meningkatkan jumlah barang yang beredar.

4. Meningkatkan peredaran barang

Kredit dapat menambah ataupun memperlancar arus barang dari satu wilayah ke wilayah lainnya, sehingga jumlah barang yang beredar dari satu wilayah ke wilayah lainnya akan bertambah.

5. Sebagai alat stabilitas ekonomi

Dengan memberikan kredit dapat dikatakan sebagai stabilitas ekonomi karena dengan adanya kredit yang diberikan akan menambah jumlah barang yang diperlukan oleh masyarakat. Kemudian dapat pula kredit membantu dalam mengekspor barang dari dalam negeri ke luar negeri sehingga meningkatkan devisa negara.

6. Untuk meningkatkan kegairahan berusaha

Bagi penerima kredit tentu akan dapat meningkatkan kegairahan berusaha, apalagi bagi debitur yang modalnya pas-pasan.

7. Untuk meningkatkan pemerataan pendapatan

Semakin banyak kredit yang disalurkan akan semakin baik, terutama dalam hal meningkatkan pendapatan. Jika sebuah kredit diberikan untuk

membangun pabrik, maka pabrik tersebut tentu membutuhkan tenaga kerja sehingga dapat pula mengurangi pengangguran. Disamping itu, bagi masyarakat sekitar pabrik juga akan dapat meningkatkan pendapatannya seperti membuka warung, menyewa rumah kontrakan atau jasa lainnya.

8. Untuk meningkatkan hubungan internasional

Pinjaman internasional akan memberikan dampak yang baik bagi penerima kredit maupun pemberi kredit, dimana kedua pihak tersebut akan saling membutuhkan dan meningkatkan kerja sama dibidang lainnya.

2.1.6 Unsur- Unsur Pemberian Kredit

Menurut (Parman et al., 2024:102), unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian suatu fasilitas kredit adalah sebagai berikut:

1. Kepercayaan

Kreditur memberikan kepercayaan kepada pihak yang menerima pinjaman (debitur) bahwa debitur akan memenuhi kewajibannya untuk membayar pinjaman sesuai dengan jangka waktu tertentu yang diperjanjikan. Bank memberikan pinjaman kepad pihak lain, sama artinya dengan bank memberikan kepercayaan kepada pihak ppeminjam, bahwa pihak peminjam akan dapat memenuhi kewajibannya.

2. Kreditor

Kreditor merupakan pihak yang memberikan kredit (pinjaman) kepada pihak lain yang mendapat pinjaman. Pihak tersebut bisa perorangan atau badan usaha. Bank yang memberikan kredit kepada pihak peminjam merupakan kreditor.

3. Jangka Waktu

Jangka waktu merupakan lamanya waktu yang diperlukan oleh debitur untuk membayar pinjaman kepada kreditur.

4. Risiko

Setiap dana yang disalurkan oleh bank selalu mengandung adanya risiko tidak kembalinya dana. Risiko adalah kemungkinan kerugian yang akan timbul atas penyaluran kredit bank.

5. Balas Jasa

Sebagai imbalan atas dana yang disalurkan oleh kreditor, maka debitur akan membayar sejumlah uang tertentu sesuai dengan perjanjian. Dalam perbankan konvensional, imbalan tersebut berupa bunga, sementara didalam Syariah terdapat beberapa macam imbalan, tergantung pada akadnya.

2.1.7 Resiko Kredit

Menurut peraturan OJK Nomor 65/ POJK.03/ 2016 Tentang, penerapan manajemen risiko bagi bank Umum. Menyatakan, Resiko kredit adalah resiko akibat kegagalan nasabah atau pihak lain dalam memenuhi kewajiban kepada bank sesuai dengan perjanjian yang disepakati, termasuk resiko kredit akibat kegagalan debitur, resiko konsentrasi kredit, *counterparty credit risk*, dan *settlement risk*

Menurut Rohyani R.I Sumilat, (dalam Eunike Selend Suharto dkk, 2015:38-39). Risiko perjanjian kredit terhadap bank dapat berupa:

1. *Credit risk*

yang sangat mendasar dari semua product market risk suatu bank karena risiko ini merupakan erosi nilai yang disebabkan oleh terjadinya wanprestasi dari debitur. Jadi debitur mau tidak mau atau tidak mampu memenuhi kewajiban membayar bunga dan atau utang pokok atau angsuran utang pokok kreditnya atau tidak memperlihatkan tanda-tanda mampu membayar karena gagal usaha.

2. *Strategic (bussines) risk*

Yaitu risiko yang meliputi seluruh bidang usaha, berupa kemungkinan kalah bersaing atau sudah ketinggalan dalam bersaing. Dapat pula terjadi bahwa sebuah bank tidak siap atau tidak sanggup bersaing atas line of business yang baru, seperti halnya kartu kredit dimana bank tersebut terhambat memasuki bidang ini.

3. *Regulatory risk*

Risiko yang berkaitan dengan berbagai peraturan atau perundang-undangan yang menjadi rambu-rambu kegiatan perbankan.

4. *Operating risk*

Risiko yang banyak kaitannya dengan sistem dan prosedur, yang kurang layak atau tepat dan mungkin menyebabkan kerugian atau menurunkan nilai servis yang diberikan kepada nasabah.

5. *Commodity risk*

Risiko yang berkaitan dengan harga-harga komoditas. Harga komoditas mempunyai pengaruh besar terhadap kegiatan perbankan dan kegiatan lembaga keuangan lainnya, yang sulit dideteksi dan diketahui lebih dahulu.

6. *Human Resources Risk*

Risiko yang berkaitan dengan faktor kelemahan atau kesalahan yang ditimbulkan tindakan manusia. Risiko ini sukar diukur karena risiko atas nilai-nilai kemanusiaan tidak bersifat nyata. Risiko ini dapat diatasi dengan recruitment terpilih, pelatihan professional, penanaman motivasi dan pembinaan daya tahan.

7. *Legal Risk*

Risiko yang timbul dari legal sistem yang dapat menghapuskan atau mengurangi nilai para pemegang saham bank karena adanya tuntutan hukum kepada bank oleh debitur.

2.1.8 Jenis-Jenis Kredit

Menurut (Parman et al., 2024:106), secara umum jenis- jenis kredit dilihat dari berbagai segi antara lain sebagai berikut:

1. Dilihat dari segi kegunaan

a. Kredit Investasi

Digunakan untuk keperluan investasi, misalnya membangun rumah, pabrik, mesin, tanah dan lain-lain. Kredit investasi ini biasanya diberikan dengan jangka waktu yang cukup Panjang.

b. Kredit Modal Kerja

Merupakan kredit yang diberikan untuk keperluan modal kerja, misalnya membeli bahan baku untuk meningkatkan produksi, kebutuhan operasional perusahaan dan lain-lain. Kredit modal kerja diberikan dengan jangka waktu yang relative pendek dan biasanya hanya untuk satu kali siklus operasi.

2. Dilihat dari segi tujuan kredit

a. Kredit Produktif

Kredit yang diberikan untuk menghasilkan suatu barang maupun jasa, ataupun untuk meningkatkan produksi dan investasi. Misalnya kredit untuk membeli mesin yang nantinya akan menghasilkan barang guna meningkatkan hasil produksi perusahaan.

b. Kredit Konsumtif

Merupakan kredit yang diberikan untuk memenuhi kebutuhan pribadi atau dikonsumsi sendiri, misalnya untuk membeli kendaraan, rumah dan lainnya yang akan digunakan untuk keperluan pribadi.

c. Kredit Perdagangan

Merupakan kredit yang diberikan untuk perdagangan dalam hal membeli barang dagangan yang pembayarannya diharapkan dari hasil penjualan barang dagang tersebut.

3. Dilihat dari segi jangka waktu.

a. Kredit jangka pendek

Kredit yang memiliki jangka waktu maksimal 1 tahun.

b. Kredit jangka menengah

Jangka waktu kreditnya berkisar antara 1 tahun sampai dengan 3 tahun.

c. Kredit jangka panjang

Kredit yang memiliki jangka waktu lebih dari 3 tahun Penentuan jangka waktu dalam kredit biasanya disesuaikan dengan kebutuhan dan kemampuan pembayaran dari calon debiturnya.

4. Dilihat dari segi jaminan

a. Kredit dengan jaminan

Merupakan jenis kredit yang memberikan syarat untuk mendapatkan fasilitas kreditnya harus memiliki jaminan tertentu, baik harta bergerak (mobil, motor, pesawat, kapal pesiar, dll), tidak bergerak (tanah, bangunan, deposito, tabungan, saham dll) ataupun jaminan lainnya.

b. Kredit tanpa jaminan

Merupakan kredit yang diberikan kepada calon debitur dalam bentuk uang tunai yang diperoleh tanpa memberikan agunan, namun tetap tidak menghilangkan prinsip-prinsip kredit dalam penilaian kelayakan pemberian fasilitas kreditnya.

5. Dilihat dari segi sektor usaha

Pemberian fasilitas kredit untuk sektor usaha diberikan untuk memenuhi kebutuhan diberbagai sektor usaha seperti: Pertanian, Perkebunan, Peternakan, Industri, Pertambangan, Pendidikan, Profesi, Perumahan dan sektor-sektor lainnya.

2.1.9 Pengertian Analisis Kredit

Analisis kredit adalah kegiatan penilaian kredit secara lengkap, meliputi aspek keuangan maupun non keuangan. Dendawijaya (2023), yang merupakan seorang ahli ekonomi menjelaskan bahwa analisis kredit merupakan sebuah proses pengecekan kredit dengan menggunakan rasio keuangan dan pendekatan tertentu dalam menentukan kebutuhan kredit calon debitur.

Analisis kredit sengaja dilakukan untuk mengevaluasi kemampuan calon debitur dalam membayar kembali pinjaman dengan tepat waktu dan tanpa menimbulkan risiko gagal bayar maupun risiko kredit buruk bagi lembaga keuangan non bank, bank, dan perusahaan pembiayaan.

Menurut Otoritas Jasa Keuangan (OJK), analisis kredit adalah suatu proses yang paling sedikit mencakup penilaian atas watak (character), kemampuan (capacity), modal (capital), agunan (collateral), dan prospek usaha debitur (condition of economy).

Menurut Rangkuti (2018:71), pengertian analisa kredit adalah pekerjaan yang meliputi: pemeriksaan kelengkapan berkas permohonan kredit, penelitian latar belakang calon debitur, penilaian kemampuan membayar calon debitur, penilaian jaminan yang ditawarkan calon debitur, dan penyusunan rekomendasi pemberian atau penolakan kredit.

2.1.9.1 Fungsi Analisis Kredit

Analisis kredit memiliki beberapa fungsi penting bagi perusahaan pembiayaan atau lembaga keuangan, di antaranya sebagai berikut:

1. Membantu perusahaan pembiayaan atau lembaga keuangan dalam mengambil keputusan saat akan memberikan pinjaman kepada calon debitur.
2. Membantu perusahaan pembiayaan atau lembaga keuangan dalam menentukan besaran pinjaman yang sesuai dengan kebutuhan dan kemampuan calon debitur.
3. Mengelola portofolio kredit secara optimal dan mengendalikan risiko yang mungkin timbul dari pemberian pinjaman.
4. Memantau perkembangan usaha dan pembayaran calon debitur selama masa pinjaman berlangsung

2.1.9.2 Prinsip Analisis Kredit

Dalam melakukan analisis kredit, ada beberapa prinsip yang harus diperhatikan oleh analis kredit. Prinsip-prinsip ini bertujuan untuk memastikan bahwa analisis kredit dilakukan secara objektif, akurat, dan komprehensif. 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 3R.

Berikut ini adalah beberapa prinsip analisis kredit yang umum digunakan

1. Prinsip 5C

Menurut (Parman et al., 2024:109). Prinsip 5C adalah prinsip yang mengacu pada lima aspek utama yang harus diperhatikan dalam melakukan analisis kredit, yaitu:

a. Collateral

Keyakinan bahwa sifat atau watak dari seseorang atau calon debitur yang akan diberikan fasilitas kredit benar-benar dapat dipercaya. Kondisi tersebut dapat dilihat dari latar belakang, pekerjaan, gaya hidup, keadaan keluarga dan lain-lain, ataupun dapat dilihat dari Sistem Layanan Informasi Keuangan (SLIK) yang dikeluarkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) untuk mengetahui informasi keuangan calon debitur.

b. Conditions

Penilaian kredit baiknya melihat kondisi ekonomi dan politik saat ini dan dimasa yang akan datang sesuai masing-masing sektor, serta melihat kondisi prospek usaha calon debitur yang mereka jalankan.

c. Capital

Melihat penggunaan modal apakah efektif atau tidak dengan melihat kondisi laporan keuangan calon debitur baik neraca maupun laba rugi, dengan melakukan pengukuran berdasarkan rasio likuiditas, solvabilitas, rentabilitas maupun ukuran lainnya. Capital juga dapat dilihat dari mana saja sumber modal yang ada saat ini.

d. Capacity

Kemampuan dalam menjalankan usahanya atau kemampuan calon debitur untuk mengembalikan kredit yang disalurkan dengan kata lain kemampuan bayar debitur dalam memenuhi kewajiban setiap bulannya..

5. Character

Keyakinan bahwa sifat atau watak dari seseorang atau calon debitur yang akan diberikan fasilitas kredit benar-benar dapat dipercaya. Kondisi tersebut dapat dilihat dari latar belakang, pekerjaan, gaya hidup, keadaan keluarga dan lain-lain, ataupun dapat dilihat dari Sistem Layanan Informasi Keuangan (SLIK) yang dikeluarkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) untuk mengetahui informasi keuangan calon debitur.

2. Prinsip 7P

Menurut (Parman et al., 2024:110), penilaian kredit dengan metode analisis 7P adalah sebagai berikut:

a. Party

Yaitu mengklasifikasikan calon debitur 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.

b. Personality

Yaitu menilai calon debitur dari segi kepribadiannya atau tingkah lakunya sehari-hari maupun masa lalunya. Personality juga mencakup sikap,

emosi, tingkah laku, dan tinggakah nasabah dalam menghadapi suatu masalah.

c. *Perpose*

Yaitu untuk mengetahui tujuan calon debitur dalam mengambil fasilitas kredit, termasuk jenis kredit yang diinginkan calon debitur. Tujuan pengambilan fasilitas kredit dapat bermacam-macam, sebagai contoh apakah untuk modal kerja, investasi, konsumtif, produktif dan lain sebagainya.

d. *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 calon debitur tersebut.

e. *Payment*

Merupakan ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan kredit yang telah diberikan atau dari sumber mana saja dana untuk pengembalian kredit. Semakin banyak sumber penghasilan calon debitur akan semakin baik, dengan demikian jika salah satu usahanya merugi dapat ditutupi oleh sektor lainnya.

f. *Profitability*

Untuk menganalisis bagaimana kemampuan calon debitur dalam mencari laba. Profitability diukur dari period eke periode apakah akan tetap sama

atau akan semakin meningkat, apalagi dengan tambahan fasilitas kredit yang akan diperolehnya.

g. Protection

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

3. Prinsip 3R

Prinsip 3R ini sangat penting dilakukan, karena pemberian pembiayaan ini memiliki resiko, yaitu kredit macet atau kredit bermasalah, maka prinsip 3R ini dilakukan untuk mengurangi risiko-risiko yang akan terjadi dikemudian hari. Menurut Hapsari dkk (2022:56-57), Pengertian 3R adalah sebagai berikut :

a. Returns

Returns adalah penilaian atas hasil yang akan dicapai perusahaan calon debitur setelah memperoleh kredit. Apabila hasil yang diperoleh cukup untuk membayar pinjamannya dan sekaligus membantu perkembangan usaha calon debitur bersangkutan maka kredit diberikan. Akan tetapi jika sebaliknya maka kredit jangan diberikan. (Astuty, 2015:62).

b. Repayment Capacity

Repayment capacity adalah kemampuan membayar kembali calon nasabah, dalam hal ini bank harus menilai berapa lama Masyarakat atau nasabah pemohon kredit dapat membayar kembali pinjamannya sesuai dengan kemampuan membayar kembali (repayment capacity), dan apakah kredit

harus diangsur/dicicil atau dilunasi sekaligus diakhir periode. (Firdaus dkk, 2023: 89).

c. Prinsip *Risk Bearing Ability*

Bank perlu melakukan proses analisa terhadap kemampuan calon nasabah untuk menanggung resiko apabila terjadi kegagalan dalam usahanya salah satu pertimbangan dalam proses analisa ini adalah dengan melihat struktur permodalannya. Pada tahap ini pihak bank dapat melihat collateral atau jaminan pada nasabah. Untuk menghindari karena suatu hal nasabah tidak lagi membayar angsuran. Maka alternatif yang dipilih sebagai bentuk pembayaran tersebut dengan menyita atau menjual jaminan tersebut. Risk bearing ability merupakan kemampuan nasabah dalam mengelola resiko, apabila nasabah mempunyai kapasitas yang bagus, kemampuannya bagus, maka jika terjadi resiko yang kemungkinan muncul nasabah bisa mengatasinya. Dalam menangani resiko tersebut seperti adanya jaminan dan asuransi. karena bank akan memberikan pembiayaannya kepada nasabah jika menurut penilaian bank calon nasabah itu layak atau aman untuk bank. (Hapsari dkk, 2022:57),

2.1.9.3 Tugas Seorang Kredit Analis / *Credit Analyst*

Pemeriksa kredit atau penyelidik kredit dapat menjadi individu yang dapat diandalkan untuk melakukan penyelidikan kredit sesuai dengan standar yang telah diklarifikasi. Seorang pemeriksa kredit harus memiliki informasi dan kemampuan yang memadai dalam pembukuan, akuntansi, masalah keuangan, pengukuran, hukum dan komunikasi.

Menurut Indradewi. (2020:418), Tugas dan tanggung jawab seorang yang memegang jabatan sebagai *Credit Analyst (CA)* antara lain adalah:

1. Mendukung Pertumbuhan portofolio berkualitas dengan bertanggung jawab terhadap kualitas kredit inisiasi yang diproses dan dikelola. Membuat laporan yang memuat hasil penyelidikan perkreditan, kesimpulan dan usulan pemberian atau penolakan pemberian kredit kepada debitur.
2. Memeriksa kelayakan dokumen persyaratan kredit calon debitur beserta kekuatan legalitas dokumen persyaratan kredit calon debitur.
3. Melakukan kunjungan langsung ke lapangan atau survey ke calon debitur terhadap aplikasi kredit baru (new to bank), tambahan (top up), pengulangan (restructur)
4. Melakukan proses perjanjian kredit dan pengikatan jaminan dengan benar, melakukan proses pencairan kredit serta melakukan filling kredit sesuai dengan ketentuan yang ada.
5. Melakukan *early detection* ketika kualitas kredit yang di kelolanya mengalami pemburukan yang berlebihan dalam waktu singkat, karena debitur mempunyai aging > 30 hari pada angsuran 1 sampai dengan 6 dan melakukan maintenance untuk perbaikannya.
6. Menindak lanjuti *pending document credit* dan jaminan yang melewati batas waktu penyerahan dokumen kredit dan jaminan kepihak yang bertugas sesuai ketentuan, baik yang belum diserahkan oleh petugas maupun yang masih berada di pihak ketiga (seperti Notaris, Dinas Pasar, termasuk

membuat berita acara apabila ada dokumen yang tidak bisa ditindak lanjuti lagi pemenuhannya).

2.1.10 Prosedur Pemberian Kredit

Prosedur pemberian kredit secara umum dapat dibedakan antara pinjaman perseorangan dengan pinjaman oleh suatu badan hukum, kemudian dapat pula ditinjau dari segi tujuannya apakah konsumtif atau produktif. Menurut (Komaria dan Oktariansyah et al., 2023), tindakan yang perlu dilakukan badan hukum dalam rangka memberikan kredit adalah sebagai berikut:

1. Mengirimkan File.

Untuk hal ini, permohonan kredit khusus proposal disampaikan. Dan menambahkan file tambahan apa pun yang diperlukan setelah itu.

2. Penyelidikan Ke Dalam File Pinjaman

Penting untuk memastikan bahwa berkas yang diserahkan akurat dan lengkap sesuai dengan persyaratan jika permohonan kredit ingin diproses dengan cepat.

3. Wawancara Satu

Merupakan kegiatan perbaikan berkas, jika mungkin ada kekuarangan-kekurangan pada saat setelah dilakukan on the spot di lapangan. Catatan yang ada pada permohonan dan pada saat wawancara pertama dicocokkan dengan pada saat on the spot apakah ada kesesuaian dan mengandung suatu kebenaran.

4. Saat Ini

Tugas pemeriksaan lapangan ini meliputi pemeriksaan berbagai barang yang akan digunakan sebagai jaminan atau untuk tujuan komersial.

5. Pertemuan Kedua

Pertemuan ini merupakan kegiatan perbaikan file jika setelah selesai di lapangan, file masih bermasalah.

6. Penilaian Kredit

Keputusan kredit dalam hal ini akan menentukan apakah kredit akan diberikan atau ditolak. Jika disetujui maka akan disiapkan pihak administrasi, dan jika tidak maka akan dikirimkan surat penolakan disertai penjelasan yang sesuai.

7. Penandatanganan Kontrak

Perjanjian kredit, yang berfungsi sebagai jaminan yang mengikat secara hukum atas surat perjanjian atau pernyataan penting, harus ditandatangani oleh calon konsumen sebelum kredit diberikan. Kegiatan ini merupakan kelanjutan dari diputuskannya kredit. Sebelum kredit dicairkan, maka terlebih dahulu calon nasabah menandatangani akad kredit, kemudian mengikat jaminan dengan hipotek dan surat perjanjian yang dianggap perlu. Penandatanganan dilaksanakan antara bank dengan debitur secara langsung, atau dengan melalui notaris.

8. Realisasi Kredit

Setelah dokumen yang diperlukan ditandatangani dan rekening giro atau tabungan dibuka di bank terkait, kredit akan direalisasikan.

Realisasi kredit diberikan setelah penandatanganan surat-surat yang diperlukan dengan membuka rekening giro atau Tabungan di bank yang bersangkutan. Dengan demikian, penarikan dana kredit dapat dilakukan melalui rekening yang telah dibuka.

9. Pendistribusian atau Penarikan Dana

Pencairan, disebut juga penyaluran dana dari rekening, atau penarikan, berfungsi sebagai realisasi pemberian kredit dan memungkinkan untuk digunakan sesuai dengan kondisi dan tujuannya.

2.2 Pendekatan Masalah

Pendekatan yang digunakan penulis pada penelitian tugas akhir ini adalah pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif merupakan data deskriptif atau data yang berbentuk kata-kata dan tidak berbentuk angka. Data ini diperoleh melalui wawancara dan observasi. Pendekatan ini dilakukan karna dilihat dari suatu fenomena sosial atau lingkungan yang terdiri atas pelaku kejadian tempat dan waktu. Pada intinya kegiatan analisis dan data kualitatif terletak pada penulisan atau penuturan dengan masalah yang diteliti.

Bank sebagai lembaga keuangan yang kegiatan utamanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, tabungan dan atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu dan termasuk memberikan kredit kepada nasabah/Masyarakat yang memerlukannya.

Disamping hal di atas, Bank juga adalah sebagai penyalur Kredit Agunan Rumah (KAR) kepada masyarakat dituntut untuk berperan aktif dalam mengawal pemenuhan kualitas kebutuhan konsumtif nasabah debitur. Tidak hanya itu, perbankan juga dituntut untuk berperan dalam melakukan proses seleksi terhadap calon debitur penerima KAR agar dana yang disalurkan tepat sasaran.

Rumah sebagai salah satu dari tiga kebutuhan primer disamping kebutuhan sandang dan pangan yang harus terpenuhi, agar kesejahteraan masyarakat bisa meningkat. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, sebagai salah satu bank yang ditunjuk oleh Pemerintah untuk melaksanakan program kredit agunan rumah dengan fasilitas kreditnya yang disebut dengan Kredit Agunan Rumah Bank Tabungan Negara atau yang sering dikenal dengan KAR-BTN sebagai program dibidang perumahan rakyat.

Salah satu cara untuk mewujudkan pembiayaan kebutuhan konsumtif dengan cara mengagunkan rumah adalah dengan menggunakan KAR BTN. Kredit Agunan Rumah ini dapat membantu masyarakat untuk memiliki dana untuk kebutuhan konsumtif, dengan biaya pelunasan kreditnya yang dapat dicicil.

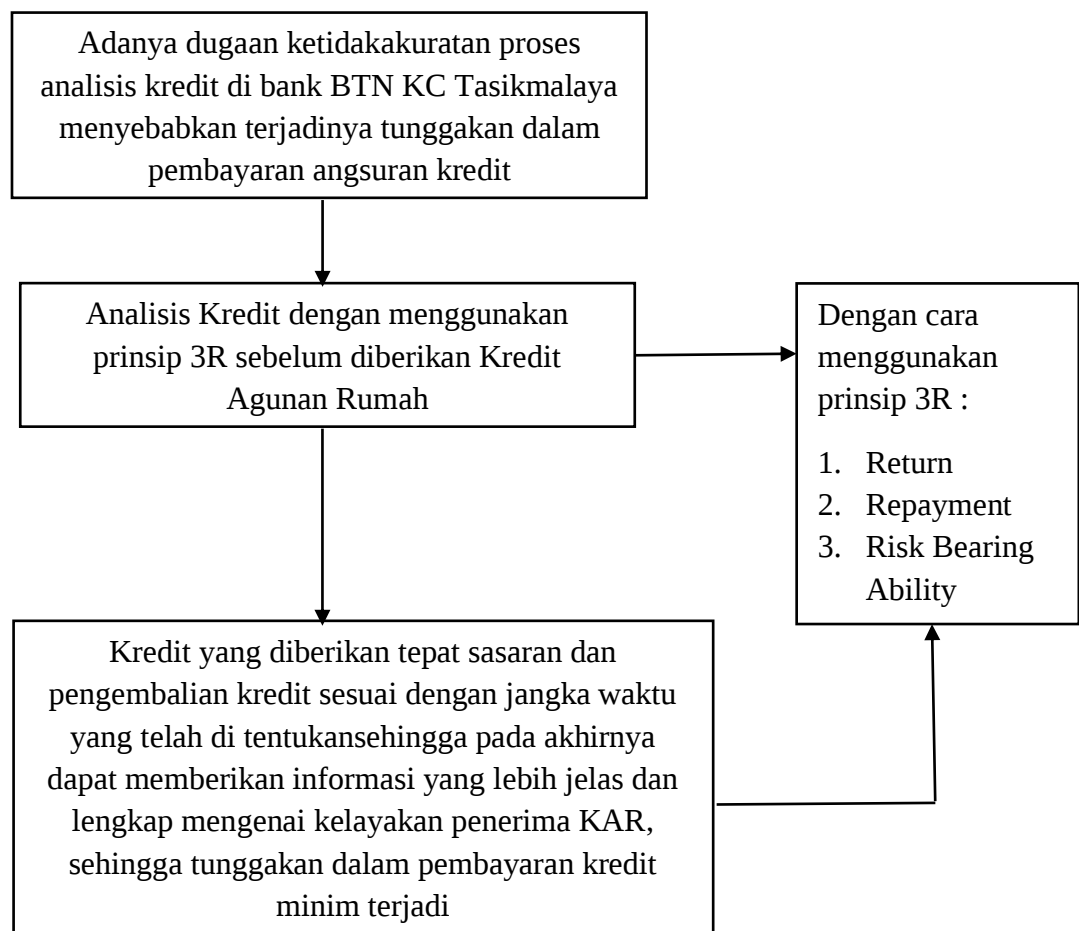
Program KAR BTN ini dapat dipakai untuk mempermudah nasabah dalam membeli berbagai kebutuhan konsumtif seperti Renovasi rumah, pendidikan, dan lain-lain dengan jaminan bukan hanya rumah perumahan atau non perumahan, tetapi ruko, rukan dan apartemen (sesuai dengan aturan yg berlaku). Terdapat beberapa keunggulan dari KAR BTN, seperti suku bunganya yang kompetitif serta jaminan perlindungan asuransi jiwa saat kredit berlangsung serta asuransi kebakaran. Untuk dapat mengajukan Kredit Agunan Rumah (KAR) Bank Tabungan Negara, syaratnya antara lain WNI dengan usia minimal pengajuan di usia 21 tahun saja, karena walaupun sudah menikah tetapi usia di bawah 21 tetap belum bisa, kecuali bagi TNI dan polri minimal pengajuan usia 18 tahun, sesuai dengan memo BTN yang ada.

Walaupun demikian dalam pemberian kredit ini bank harus memperhatikan prinsip 3R guna mengetahui kelayakan calon debitur mendapatkan fasilitas kredit dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Tasikmalaya. Analisis 3R ini sangat penting dilakukan, karena pemberian pembiayaan ini memiliki resiko, yaitu kredit macet atau kredit bermasalah, maka prinsip 3R ini dilakukan untuk mengurangi risiko-risiko yang akan terjadi dikemudian hari. *Return*, *Return* adalah hasil yang akan dicapai perusahaan calon debitur setelah memperoleh pembiayaan (kredit). Dalam hal ini analisa return digunakan untuk mengetahui berapa besar sumber penghasilan nasabah yang bersifat rutin (gaji), maupun penghasilan nasabah diluar gaji (usaha). *Repayment Capacity*, adalah kemampuan membayar kembali calon nasabah pembiayaan untuk memenuhi kewajibannya kepada bank dari pendapatan seperti gaji, usaha, dan harta tetapnya. *Risk bearing ability*. Bank perlu melakukan proses analisa terhadap kemampuan calon nasabah untuk menanggung resiko apabila terjadi kegagalan dalam usahanya salah satu pertimbangan dalam proses analisa ini adalah dengan melihat struktur permodalannya.

Meskipun KAR (Kredit Agunan Rumah) sudah banyak diminati, tetapi masih banyak juga masyarakat yang belum mengetahui bahwa bank BTN memiliki jenis KAR (Kredit Agunan Rumah). Hal itu karena kurangnya informasi yang lengkap mengenai cara pengajuan KAR (Kredit Agunan Rumah), sehingga penulis merasa tertarik untuk melakukan penelitian mengenai analisis kredit penerapan prinsip 3R, yakni return (hasil yang di capai), repayment (pembayaran kembali) dan risk bearing ability (kemampuan calon nasabah untuk menanggung resiko

apabila terjadi kegagalan dalam usahanya, agar kredit yang diberikan tepat sasaran dan pengembalian kredit sesuai dengan jangka waktu yang telah di tentukan, sehingga pada akhirnya dapat memberikan informasi yang lebih jelas dan lengkap mengenai kelayakan penerima KAR Bank BTN Kantor Cabang Tasikmalaya.

Adapun skema pendekatan masalah dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:



Gambar 2.1

Skema Pendekatan Masalah

Sumber: diolah oleh penulis, 2024