

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Penelitian Terdahulu

Pembahasan yang dilakukan dalam penelitian ini merujuk pada penelitian sebelumnya. Berikut beberapa peneliti terdahulu beserta persamaan dan perbedaan yang mendukung dalam penelitian ini :

1. Dewi (2016)

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) yang diterapkan pada PT Bank Jatim (Persero) Tbk yang berupaya untuk mengantisipasi terjadinya kredit bermasalah yang terjadi pada bank tersebut. Jenis penelitian ini digunakan adalah jenis penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Teknik penelitian yang digunakan adalah wawancara atau dokumentasi. Hasil penelitian ini menerangkan bahwa penetapan sistem pemberian KPR PT Bank Jatim Tbk yang masih belum efektif dalam pelaksanaannya.

Persamaan penelitian

1. Penelitian yang digunakan oleh penulis adalah penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif.
2. Penelitian ini membahas tentang kredit bermasalah pada kredit pemilikan rumah PT Bank Jatim Tbk.

Perbedaan penelitian

1. Penelitian terdahulu meneliti tentang evaluasi sistem pemberian kredit pemilikan rumah untuk mengantisipasi kredit bermasalah pada PT Bank Jatim Tbk.
2. Penelitian lainnya terletak pada tahun penelitian. Penelitian terdahulu dilakukan pada tahun 2016, sedangkan penelitian ini dilakukan pada tahun 2017.

2. Sudjana (2015)

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui prosedur pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) yang diterapkan oleh PT Bank Muamalat Indonesia Tbk yang terjadi tunggakan kredit. Jenis penelitian ini menggunakan metode Analisa data dilakukan dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif yaitu suatu metode dengan mengumpulkan data, disusun, diinterpretasikan dan dianalisa sehingga memberikan gambaran yang sebenarnya tentang Bagaimana penelitian deskriptif kualitatif. Penelitian ini dilakukan mengetahui bahwa sistem dan prosedur pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) telah berjalan dengan lancar namun masih ditemukan adanya ketidaksesuaian. Berdasarkan hasil penelitian penulis memberikan beberapa saran yaitu menjelaskan cara pengisian formulir, melakukan wawancara ke II, penagihan dilakukan dengan cara menelpon 2 atau 3 hari sebelum jatuh tempo atau dikirim surat pemberitahuan pembayaran, dan bisa disetorkan ke rekening muamalat melalui transfer atau melalui teller.

Persamaan penelitian.

1. Jenis penelitian ini merupakan penelitian deskriptif kualitatif
2. Penelitian ini membahas tentang sistem dan prosedur pemberian kredit pemilikan rumah yang diterapkan oleh Bank Muamalat.

Perbedaan penelitian.

1. Penelitian terdahulu meneliti tentang prosedur dan sistem pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) terhadap Bank Muamalat.
2. Penelitian lainnya terletak pada tahun penelitian. Penelitian terdahulu dilakukan pada tahun 2015, sedangkan penelitian ini dilakukan pada tahun 2017.
3. **Cahyono (2015)**

Penelitian ini bertujuan menjelaskan bagaimana sistem dan prosedur pembiayaan KPR Syariah dengan akad murabahah yang diterapkan pada PT BTN Syariah dalam mendukung pengendalian intern. Penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif yang berupaya mendeskripsikan atau memberikan gambaran terhadap suatu fenomena maupun peristiwa yang terjadi. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa masih terdapat beberapa kekurangan dalam pelaksanaan system dan prosedur KPR Syariah yang dijalankan PT BTN Syariah dalam aspek petugasan kompeten.

Persamaan penelitian

1. Penelitian yang di gunakan oleh penulis adalah penelitian deskriptif kualitatif.

2. Penelitian ini membahas tentang bagaimana sistem dan prosedur pembiayaan KPR Syariah dengan akad murabahah yang di terapkan pada PT BTN Syariah.

Perbedaan penelitian

1. Penelitian terdahulu meneliti tentang sistem dan prosedur pembiayaan KPR Syariah dengan akad murabahah yang diterapkan kepada PT BTN Syariah.
 2. Penelitian lainnya terletak pada tahun penelitian. Penelitian terdahulu dilakukan pada tahun 2015, sedangkan penelitian ini dilakukan pada tahun 2017.
- 4. Darminto (2015)**

Penelitian ini bertujuan mengetahui pengelolaan kredit pemilikan rumah (KPR) yang diterapkan oleh BTN Syariah Cabang Jombang. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif research dengan pendekatan kualitatif. Dengan melihat data studi dan wawancara dengan karyawan, untuk mendapatkan data yang diinginkan. Teknik pengambilan menggunakan observasi, wawancara dan dokumentasi. Analisis yang digunakan adalah analisis deskriptif. Hasil dari penelitian ini diketahui bahwa pengendalian kredit dan ketentuan undang-undang Perbankan Bank Tabungan Negara Syariah sesuai dengan prosedur.

Persamaan penelitian

Penelitian ini meneliti tentang meminimalisir kredit macet pada Kredit Pemilikan Rumah dan dapat mengetahui pengelolaan kredit pemilikan rumah yang diterapkan oleh bank.

Perbedaan penelitian

1. Penelitian terdahulu melakukan penelitian tentang pengendalian manajemen BTN Syariah dalam upaya mengatasi kredit macet.
 2. Penelitian lainnya terletak pada tahun penelitian. Penelitian terdahulu dilakukan pada tahun 2015, sedangkan penelitian ini dilakukan pada tahun 2017
5. **Dony (2014)**

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui gambaran prosedur dan sistem informasi pengambilan keputusan pemberian kredit pemilikan rumah pada PT Bank Tabungan Negara Tbk. Mengetahui bagaimana implementasi sistem pengambilan keputusan model Herbert A simon ke dalam prosedur pemberian kredit pemilikan rumah pada PT Bank Tabungan Negara Tbk. Hasil penelitian ini adalah dalam proses pengambilan keputusan pada PT Bank Tabungan Negara masih terdapat beberapa kekurangan.

Persamaan penelitian.

Penelitian ini meneliti tentang sistem informasi pengambilan keputusan pemberian KPR.

Perbedaan penelitian.

1. Penelitian terdahulu melakukan penelitian tentang sistem informasi pengambilan keputusan pemberian KPR dengan menggunakan model Herbert A Simon terhadap PT Bank Tabungan Negara Tbk.

2. Penelitian lainnya terletak pada tahun penelitian. Penelitian terdahulu dilakukan pada tahun 2015, sedangkan penelitian ini dilakukan pada tahun 2017.

6. Imroatul (2013)

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui sistem dan prosedur pemberian kredit pemilikan rumah dan untuk mengetahui cara meminimalisir tunggakan kredit pemilikan rumah pada PT Bank Mandiri. Penelitian ini menggunakan metode deskripsi. Fokus penelitian adalah struktur organisasi, prosedur pemberian kredit. Hasil penelitian menemukan bahwa tugas pada struktur organisasi telah berjalan dengan baik, akan tetapi untuk jumlah *peronal officer* masih perlu ditambah.

Persamaan penelitian

1. Jenis penelitian ini merupakan penelitian kualitatif
2. Penelitian ini membahas tentang kredit bermasalah

Perbedaan penelitian

1. Penelitian terdahulu meneliti pada PT Bank Rakyat Indonesia Tbk sedangkan penelitian ini pada PT Bank Mandiri Tbk.
2. Penelitian terdahulu melakukan penelitian hanya secara kualitatif, sedangkan penelitian ini dilakukan dengan metode studi kasus.
3. Penelitian lainnya terletak pada tahun penelitian. Penelitian terdahulu dilakukan pada tahun 2013, sedangkan penelitian ini dilakukan pada tahun 2017

2.2 Landasan Teori

2.2.1 Standar Operasional Prosedur (SOP)

Standar Operasional Prosedur (SOP) adalah dokumen yang berisi serangkaian intruksi tertulis yang dibakukan mengenai berbagai proses penyelenggaraan administrasi perusahaan yang berisi cara melakukan pekerjaan, waktu pelaksanaan, tempat penyelenggaraan dan aktor yang berperan dalam kegiatan (Insani,2010:1). Selanjutnya, dalam penjelasan lain menjelaskan Standar Operasional Prosedur (SOP) merupakan panduan yang digunakan untuk memastikan kegiatan operasional organisasi atau perusahaan agar berjalan dengan lancar dan sesuai fungsi dan alat penilaian kinerja instansi pemerintah berdasarkan indikator-indikator teknis, administrasi dan prosedural sesuai tata kerja, prosedur kerja dan sistem kerja pada unit yang bersangkutan.

1) Tujuan dan Fungsi SOP

Tujuan pembuatan SOP adalah untuk menjelaskan perincian atau standar yang tetap mengenal aktivitas pekerjaan yang berulang-ulang yang diselenggarakan dalam suatu organisas. SOP yang baik adalah SOP yang mampu menjadikan arus kerja yang lebih baik, menjadi panduan untuk karyawan baru, penghematan biaya, memudahkan pengawasan, serta mengakibatkan koordinasi yang baik antara bagian yang berlainan dalam perusahaan.

Tujuan Standar Operasional Prosedur (SOP) adalah sebagai berikut (Indah Puji, 2014:30) :

1. Untuk menjaga konsistensi tingkat penampilan kinerja atau kondisi tertentu dan kemana petugas dan lingkungan dalam melaksanakan sesuatu tugas atau pekerjaan tertentu.
2. Sebagai acuan dalam melaksanakan kegiatan tertentu bagi sesama pekerja dan supervisor.
3. Untuk menghindari kegagalan atau kesalahan, keraguan, duplikasi serta pemborosan dalam proses pelaksanaan kegiatan.
4. Merupakan parameter untuk menilai mutu pelayanan.
5. Untuk lebih menjamin penggunaan tenaga dan sumber daya secara efisien dan efektif.

Sedangkan fungsi SOP adalah sebagai berikut (Indah Puji, 2014:35) :

1. Mempelancar tugas petugas atau tim kinerja.
2. Sebagai dasar hukum bila terjadi penyimpangan.
3. Mengetahui dengan jelas hambatan-hambatan dan mudah dilacak.
4. Mengarahkan petugas untuk sama-sama disiplin dalam bekerja.
5. Sebagai pedoman dalam melaksanakan pekerjaan rutin.

2) **Manfaat SOP**

Standar Operasional Prosedur (SOP) adalah penetapan tertulis mengenai apa yang harus dilakukan, kapan, dimana dan oleh siapa dan dibuat untuk menghindari terjadinya variasi dalam proses pelaksanaan kegiatan oleh pegawai yang akan mengganggu kinerja organisasi. SOP memiliki manfaat bagi organisasi antara lain (Permenpen No. PER/21/M-PAN/11/2008):

1. Sebagai standarisasi cara yang dilakukan pegawai dalam menyelesaikan pekerjaan khusus dan mengurangi kesalahan.
2. SOP membantu staf menjadi lebih mandiri dan tidak tergantung pada intervensi manajemen, sehingga akan mengurangi keterlibatan pimpinan dalam melaksanakan proses sehari-hari.
3. Meningkatkan akuntabilitas dengan mendokumentasi tanggung jawab khusus dalam melaksanakan tugas.
4. Menciptakan ukuran standar kinerja yang akan memberikan pegawai dan cara konkret untuk memperbaiki kinerja serta membantu mengevaluasi usaha yang telah dilakukan.
5. Menciptakan bahan-bahan training yang dapat membantu pegawai baru untuk cepat melakukan tugasnya.

3) Prinsip-prinsip SOP

Dalam PERMENPAN PER/21/M-PAN/11/2008 disebutkan bahwa penyusunan SOP harus memenuhi prinsip-prinsip antara lain: kemudahan dan kejelasan, efisiensi dan efektivitas, keselarasan, dan kepastian hukum.

1. **Konsisten.** SOP harus dilaksanakan secara konsisten dari waktu ke waktu, oleh seluruh jajaran organisasi pemerintahan.
2. **Komitmen.** SOP harus dilaksanakan dengan komitmen penuh dari seluruh jajaran organisasi, dari level paling rendah hingga paling tinggi.
3. **Perbaikan berkelanjutan.** Pelaksanaan SOP harus terbuka terhadap penyempurnaan-penyempurnaan untuk memperoleh prosedur yang benar-benar efisien dan efektif.

4. **Mengikat.** SOP harus mengikat pelaksanaan dalam melaksanakan tugasnya sesuai dengan prosedur standar yang telah ditetapkan.
5. **Seluruh unsur memiliki peran penting.** Seluruh pegawai peran-peran tertentu dalam setiap prosedur yang distandarkan. Jika pegawai tertentu tidak melaksanakan perannya dengan baik, maka akan mengganggu keseluruhan proses yang akhirnya berdampak pada proses penyelenggaraan.
6. **Terdokumentasi dengan baik.** Seluruh prosedur yang telah distandarkan harus didokumentasikan dengan baik, sehingga dapat dijadikan referensi bagi setiap mereka yang memerlukan.

2.2.2 Kredit

Menurut Undang-undang No. 7 Tahun 1992 pasal 1 ayat 12, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga imbalan atau pembagian hasil keuntungan. Kredit merupakan suatu perkataan yang diambil dari bahasa latin *Credo*, berarti saya percaya, dengan kata lain kepercayaan pada kemampuan seseorang untuk membayar berdasarkan atas sebuah perjanjian. Jadi adakalanya kredit dinyatakan hanya sebagai “janji membayar uang” atau sebagai izin untuk menggunakan modal orang lain. Muhammad Muslehuddin (2004 :32).

1. Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit

Menurut Kasmir (2008:104), cara yang sampai saat ini masih digunakan untuk menganalisis apakah calon debitur tersebut dapat dipercaya atau diandalkan adalah apa yang disebut dengan 5 C, yang meliputi :

- a) *Character*, untuk mengetahui sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan kredit atau pembiayaan 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, hobi dan sosial standingnya.
- b) *Capacity*, untuk mengetahui kemampuan calon penerima kredit atau nasabah baik itu dari segi pengetahuannya (pendidikan) dalam berbisnis dan menjalankan usahanya selama ini, sehingga bisa diketahui tingkat kemampuannya dalam hal menunaikan kewajibannya kepada bank.
- c) *Capital*, seberapa besar kemampuan calon penerima kredit atau pembiayaan mengelola modalnya yang bisa dilihat dari laporan keuangannya.
- d) *Collateral*, merupakan analisis pada jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun nonfisik.
- e) *Condition*, kondisi perekonomian dan politik sekarang harus diperhatikan agar prospek usaha yang akan dibiayai sesuai dengan yang diharapkan di masa yang akan datang.

2.2.3 Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan atau agunan berupa rumah. Sedangkan pada bank, kredit pemilikan rumah (KPR) didefinisikan

sebagai kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur untuk digunakan membeli atau membayar sebuah bangunan rumah tinggal dengan tanahnya guna dimiliki atau dihuni. Menurut Ibrahim (2004:229) kredit pemilikan rumah merupakan pemberian pinjaman atas pembelian rumah yang dilakukan oleh seseorang. Tujuan adanya kredit pemilikan rumah yaitu membantu para nasabah yang ingin memiliki rumah tetapi tidak mempunyai uang secara tunai dalam jumlah banyak. Tujuan tersebut agar lebih ditekankan pada kebutuhan primer karena rumah merupakan tempat untuk tinggal dan untuk melakukan kegiatan lain.

Agunan yang diperlukan untuk kredit pemilikan rumah adalah rumah yang dibeli itu sendiri untuk KPR pembelian, sedangkan KPR multiguna atau KPR *Refinancing* yang menjadi agunan adalah rumah yang sudah dimiliki. Karena masuk dalam kategori konsumtif maka peruntukan KPR haruslah untuk kegiatan yang bersifat konsumtif seperti pembelian rumah, furniture, kendaraanbermotor, dan tidak diperbolehkan untuk kegiatan yang bersifat produktif seperti pembelian stok barang dagang, modal kerja, dan lain sebagainya. Pada saat ini di Indonesia dikenal ada 2 (dua) jenis KPR:

1. KPR Subsidi

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi yaitu suatu kredit yang diperuntukkan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Bentuk subsidi yang diberikan berupa subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi ini diatur tersendiri oleh pemerintah. Sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan

kredit dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.

2. KPR Non Subsidi

KPR Non Subsidi yaitu suatu Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat. ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.

2.2.4. Resiko kredit

Resiko kredit adalah dimana nasabah atau debitur tidak mampu memenuhi kewajiban keuangan sesuai kontrak kesepakatan yang telah dilakukan. Menurut Coyle (2000), resiko kredit adalah suatu kerugian yang berpotensi menimbulkan penolakan atau ketidakmampuan konsumen kredit untuk membayar hutangnya secara penuh dan tepat waktu atau turunnya kualitas debitur atau pembeli sehingga persepsi mengenai kemungkinan gagal bayar semakin tinggi karena kegagalan debitur untuk memenuhi syarat yang tertuang dalam kontrak dengan perusahaan sebagaimana yang telah diperjanjikan.

Menurut Djohanputro (2004), ada tiga jenis risiko dalam risiko kredit yaitu:

1. Risiko Gagal Bayar.

Risiko gagal bayar adalah probabilitas terjadinya gagal bayar pada periode tertentu. Untuk mengukur probabilitas gagal bayar, perusahaan dapat melakukan pemeringkatan (rating).

2. Risiko *Exposure*.

Risiko *exposure* merupakan risiko yang melekat pada besarnya kredit yang menghadapi risiko gagal bayar. Bagi perbankan, kredit merupakan komitmen dalam bentuk *line of credit* yang termasuk bagian dari *exposure*. Bagi perusahaan perdagangan, besarnya transaksi secara kredit merupakan besarnya eksposur. Jenis-jenis status kredit yang berimplikasi terhadap besarnya *exposure*, yaitu:

- a. Kesepakatan transaksi yang dapat dikembalikan (*revocable*), perusahaan dapat membatalkan transaksi tanpa menunggu kesepakatan dari konsumen.
- b. Kesepakatan bersifat *irrevocable*, perusahaan tidak dapat membatalkan kesepakatan secara sepihak kecuali berdasarkan kesepakatan kedua pihak.
- c. Status transaksi dan kredit dalam kondisi ketidakpastian. Hal ini terjadi apabila konsumen sudah menstransfer pembayaran sedangkan perusahaan belum menerima pembayaran tersebut.

3. Risiko *Recovery*.

Risiko *recovery* berkaitan dengan terjadinya gagal bayar dari konsumen. Tingkat *recovery* adalah sejauh mana perusahaan dapat tetap mengupayakan agar nilai kredit dengan status gagal bayar tersebut dapat diupayakan berapapun nilai nominal yang dapat diperoleh. Semakin kecil risiko yang terkait dengan jaminan dan eksekusinya, semakin kecil risiko *recovery* dan semakin besar tingkat *recovery*. Risiko-risiko yang merupakan bagian dari risiko *recovery* yaitu :

a. Risiko jaminan.

Risiko ini terkait dengan kejelasan status hukum jaminan, fluktuasi nilai likuidasi jaminan dan kemudahan eksekusi.

b. Risiko jaminan pihak ketiga.

Selain jaminan dalam bentuk aset, ada jaminan berupa kepercayaan, jaminan ini memiliki kegagalan eksekusi yang sangat tinggi.

c. Risiko hukum.

Risiko ini berkaitan dengan kemungkinan mengubah kontrak dan status pinjaman untuk mengakomodasi kepentingan dan kemampuan perusahaan dan debitur.

Menurut Djihanputro (2004), model pemeringkatan yang umum digunakan

5C yang meliputi :

1. Character

Karakter berkaitan dengan perilaku calon debitur atau pembeli secara kredit mengenai keinginan untuk membayar dan memenuhi kewajiban. Perusahaan menggunakan data masa lalu mengenai *track record* calon debitur.

2. Capacity.

Kapasitas menunjukkan kemampuan calon debitur atau pembeli secara kredit untuk membayar kewajiban pinjam meminjam. Potensi pembayaran kewajiban debitur dapat dilihat dari laporan keuangan historis dan kinerja berupa performa arus kas, neraca dan laba rugi.

3. Capital.

Modal ditunjukkan oleh perbandingan antara pinjaman dan modal sendiri.

4. Callateral.

Jaminan merupakan piranti pengamanan pinjaman yang terakhir. Jaminan akan dieksekusi apabila debitur atau pembeli secara kredit menyatakan tidak dapat membayar dan pinjaman tidak mungkin direstrukturisasi. Perusahaan kreditur perlu memperhatikan prinsip kehati-hatian dalam menetapkan kredit karena faktor hukum jaminan.

5. Condition.

Kondisi mengacu kepada kondisi eksternal perusahaan yang mempengaruhi kelangsungan perusahaan. Kondisi perusahaan berupa kondisi makro dan intervensi pihak berkepentingan.

2.2.5. Pembiayaan.

Pembiayaan (*financing*) yaitu Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil (Kasmir, 2008:96). Pembiayaan secara luas berarti *financing* atau pembelanjaan, yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dijalankan orang lain. Dalam arti sempit, pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan, seperti bank kepada nasabah. Dalam kondisi ini arti pembiayaan menjadi sempit dan pasif. Menurut M.Syafi'i Antonio menjelaskan bahwa pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank yaitu pemberian fasilitas dana dan memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *deficit unit*.

1. Tujuan Pembiayaan.

Secara umum tujuan pembiayaan dibedakan menjadi dua kelompok. Muhammad (2005:18), yaitu:

- a) Tujuan pembiayaan untuk tingkat makro Secara makro tujuan pembiayaan adalah untuk meningkatkan ekonomi masyarakat, tersedianya dana bagi peningkatan usaha, peningkatan produktivitas, membuka lapangan kerja baru, terjadinya distribusi pendapatan.
- b) Tujuan pembiayaan untuk tingkat mikro secara mikro tujuan pembiayaan adalah untuk memaksimalkan laba, meminimkan resiko, pendayagunaan sumber ekonomi, dan penyaluran kelebihan dana.

2. Proses Pembiayaan.

Menurut Zulkifli (2007:147), ada beberapa tahapan dalam memberikan pembiayaan kepada nasabah, yaitu :

- a) Permohonan pembiayaan.

Secara formal, permohonan pembiayaan dilakukan secara tertulis dari nasabah kepada *officer* bank namun, dalam implementasinya, permohonan dapat dilakukan secara lisan terlebih dahulu untuk mengetahui ditindak lanjuti permohonan tertulis jika menurut *officer* bank usaha dimaksud layak dibiayai.

- b) Pengumpulan data dan invetigasi.

Data yang diperlukan oleh *officer* bank didasari pada kebutuhan dan tujuan pembiayaan. Untuk mendukung data yang diperoleh, *officer* bank dapat melakukan investigasi antara lain dapat dilakukan kunjungan lapangan dan

wawancara. Proses investigasi ini dapat dilakukan berkali-kali untuk menyakinkan data yang diberikan nasabah.

c) Analisis Pembiayaan

Analisis pembiayaan dapat dilakukan dengan berbagai metode sesuai kebijakan bank. Dalam beberapa kasus sering kali menggunakan metode 5C, yaitu meliputi *character, capacity, capital, condition*, dan *collateral*. Selain formula 5C tersebut, juga terdapat enam aspek yang perlu diperhatikan, antara lain aspek umum, aspek ekonomi, aspek teknis, aspek yudiris, aspek kemanfaatan dan kesempatan kerja dan aspek keuangan.

d) Analisa Rasio

- 1) Rasio likuiditas. Digunakan untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam membiayai operasional usaha dan kemampuan perusahaan untuk mengetahui kewajiban *financial* saat ditagih.
- 2) Rasio *leverage*. Yaitu rasio yang digunakan untuk mengetahui seberapa jauh aktiva perusahaan dibiayai dari hutang
- 3) Rasio aktivitas. Yaitu rasio yang digunakan untuk mengetahui kemampuan perusahaan dalam menjalankan aktivitas sehari-hari atau melakukan penjualan, penagihan, piutang, maupun pemanfaatan aktivitas yang dimiliki.
- 4) Rasio rentabilitas. Yaitu rasio yang digunakan untuk mengetahui kemampuan perusahaan untuk memperoleh keuntungan.
- 5) Persetujuan Pembiayaan

Yaitu proses penentuan disetujui atau tidaknya sebuah pembiayaan usaha. Proses persetujuan ini juga tergantung kepada kebijakan bank, yang biasanya disebut sebagai komite pembiayaan.

6) Pengumpulan Data Tambahan

Yaitu dimana dilakukan untuk memenuhi persyaratan yang diperoleh dari disposisi komite pembiayaan. Pemenuhan persyaratan ini merupakan hal yang penting dan merupakan indikasi utama tindak utama lanjut pencairan dana.

7) Pengikat

Tindakan selanjutnya setelah semua persyaratan dipenuhi adalah proses pengikat, baik pengikat pembiayaan maupun pengikat jaminan.

8) Pencairan

Sebelum melakukan proses pencairan, maka harus dilakukan pemeriksaan kembali semua kelengkapan yang harus dipenuhi sesuai disposisi komite pembiayaan pada proposal pembiayaan. Apabila semua persyaratan telah dilengkapi, maka proses pencairan fasilitas dapat diberikan.

9) Monitoring

Bagi *officer* bank syariah, pada saat memasuki tahapan ini maka sebenarnya resiko pembiayaan baru saja dimulai saat pencairan dilakukan. Monitoring dapat dilakukan dengan memantau realisasi pencapaian target usaha dengan bisnis yang dibuat sebelumnya. Apabila terjadi tidak tercapainya target, maka *officer* bank harus segera melakukan tindakan penyelamatan. Tindakan penyelamatan awal adalah dengan langsung

“turun” ke lapangan menemui nasabah untuk mengetahui permasalahan utama yang dialami oleh nasabah, untuk kemudian memberikan advis penyelesaian masalah.

3. Jaminan Pembiayaan Kredit

Menurut Kasmir (2008:80), ketidakmampuan nasabah dalam melunasi pembiayaannya dapat ditutupi dengan suatu jaminan pembiayaan. Fungsi jaminan pembiayaan adalah untuk melindungi bank dari kerugian. Dengan adanya jaminan pembiayaan di mana nilai jaminan biasanya melebihi nilai pembiayaan. Bank dapat mempergunakan atau menjual jaminan pembiayaan untuk menutupi pembiayaan apabila pembiayaan yang diberikan macet.

Dalam praktek yang dapat dijadikan jaminan pembiayaan oleh calon debitur adalah sebagai berikut:

a. Jaminan dengan barang-barang seperti :

- 1) Tanah
- 2) Bangunan
- 3) Kendaraan bermotor
- 4) Mesin-mesin/peralatan
- 5) Barang dagangan
- 6) Tanaman/kebun/sawah
- 7) Dan barang-barang berharga lainnya.

b. Jaminan surat berharga seperti :

- 1) sertifikat saham
- 2) Sertifikat obligasi

- 3) Sertifikat tanah
- 4) Sertifikat deposito
- 5) Promes



2.3 Kerangka Pemikiran

Sistem dan prosedur pemberian kredit pemilikan rumah dalam meminimalisir tunggakan kredit pada Bank Mandiri Cabang Pembantu Surabaya yang meliputi pengakuan, pengukuran, penyajian, dan pengungkapan atas kredit pemilikan rumah apakah dapat meminimalisir tunggakan kredit pada Bank Mandiri Surabaya, sehingga peneliti dalam penelitian ini dapat memperoleh hasil penelitian dan menarik sebuah kesimpulan.



Gambar 2.1
KERANGKA PEMIKIRAN

Berdasarkan uraian di atas tergambar adanya suatu pengaruh atau keterkaitan antara standart operasional dengan prosedur kredit pemilikan rumah. Maka berdasarkan alasan tersebut penulis mengambil hipotesis : **“Standart Operasional Prosedur Dalam Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)”**

