

## BAB 1

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang

Kebutuhan terhadap properti atau papan, bersama sandang dan pangan merupakan kebutuhan utama bagi manusia. Properti dalam hal ini diartikan sebagai tempat tinggal. Tanpa adanya tempat tinggal manusia tidak akan bisa hidup normal. Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 28 H ayat (1) menyatakan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh layanan kesehatan. Namun demikian ditengah kondisi perekonomian masyarakat Indonesia yang heterogen, hal ini cukup menjadi tantangan. Ada kelompok masyarakat yang dapat dikategorikan sebagai golongan ekonomi menengah ke atas, serta ada juga kelompok masyarakat yang dikategorikan golongan ekonomi menengah ke bawah yang penghasilannya relatif rendah. Akibatnya, kepemilikan atas rumah hanya bisa dengan mudah dimiliki oleh orang-orang yang berpenghasilan menengah keatas. Sedangkan masyarakat berpenghasilan rendah akan lebih sulit mendapatkan rumah. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Masyarakat Berpenghasilan Rendah adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.

PT XYZ merupakan perusahaan swasta yang bergerak didalam bidang properti. Didalam operasinya, PT XYZ melakukan transaksi penjualan tanah dan bangunan secara cash atau kredit *inhouse*. Kredit *inhouse* merupakan skema

mekanisme pembayaran rumah kepada developer secara mengangsur dan tanpa perantara bank.

Keberhasilan suatu perusahaan tergantung dari manajemen perusahaannya. Dengan adanya manajemen yang baik, maka tujuan perusahaan bisa dicapai. Salah satu ciri manajemen yang baik adalah adanya pengendalian internal. Pengendalian internal merupakan suatu proses yang dijalankan oleh dewan komisaris, manajemen dan personel lain entitas yang didesain untuk memberikan keyakinan memadai tentang pencapaian tiga golongan tujuan diantaranya keandalan pelaporan keuangan, efektivitas dan efisiensi operasi, serta kepatuhan terhadap hukum dan peraturan yang berlaku (IAPI 2011: 319.2). Salah satu bentuk pengendalian internal PT XYZ dalam hal pemberian kredit adalah adanya prinsip 5C, yakni:

1. Character
2. Capacity
3. Capital
4. Collateral
5. Condition

PT XYZ, meski sudah berpengalaman dengan baik dalam melakukan pengembangan properti selama bertahun-tahun, dalam praktiknya masih dijumpai permasalahan-permasalahan dalam transaksi pemberian kreditnya. Masih dijumpai kasus-kasus wanprestasi yang dilakukan oleh calon pembeli baik disengaja maupun tidak disengaja. Contoh wanprestasi yang paling sering dilakukan oleh calon pembeli antara lain dilanggarnya kontrak Perjanjian

Pengikatan Jual Beli oleh calon pembeli. Oleh sebab itu, penulis memilih topik “Analisis Implementasi 5C pada Penjualan Kredit *Inhouse* di PT XYZ”.

## **1.2 Landasan Teori**

### **1.2.1 Pemberian Kredit**

Rinaldy (2009:29) mendefinisikan pemberian kredit sebagai berikut:

*“Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam (debitur) untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan.”*

Dari definisi pemberian kredit dapat disimpulkan bahwa pemberian kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan berdasarkan kesepakatan pinjam meminjam antara bank atau bukan bank dengan pihak lain dan melunasi utangnya dalam jangka waktu tertentu dengan sejumlah bunga atau imbalan. Sedangkan, pengertian kredit *inhouse* adalah suatu skema pembayaran sebuah rumah atau properti dengan sistem mengangsur langsung kepada developer. Dengan demikian, pihak pembeli langsung berhubungan dengan developer tanpa harus melalui campur tangan pihak bank.

### **1.2.2 Prinsip Pemberian Kredit**

Pemberian kredit bank atau bukan bank harus memperhatikan prinsip-prinsip pemberian kredit. Keyakinan atas pemberian kredit diperoleh dari penilaian kredit sebelum kredit tersebut disalurkan. Penilaian kredit dapat dilakukan dengan

memperhatikan prinsip-prinsip pemberian kredit yang salah satunya adalah prinsip 5C.

Penilaian kredit dengan metode analisis 5C menurut Kasmir (2008:108) yaitu :

1. Character

Sifat atau kepribadian dari orang-orang yang akan diberikan kredit harus dapat dipercaya dan tercermin dari latar belakangnya, baik latar belakang yang bersikap pekerjaan maupun yang bersifat pribadi seperti: cara hidup atau gaya hidup yang dianutnya, keadaan keluarga, hobi dan reputasi sosial. Character merupakan ukuran untuk menilai kemauan debitur membayar kreditnya.

2. Capacity

Untuk melihat kemampuan calon debitur dalam membayar kredit yang dihubungkan dengan kemampuan mengelola keuangan serta kemampuannya mencari laba. Sehingga akan terlihat kemampuannya dalam mengembalikan kredit yang telah disalurkan.

3. Capital

Faktor yang digunakan untuk mengetahui sumber-sumber pembiayaan yang dimiliki oleh debitur. Selain itu pihak kreditur juga bisa melihat laporan keuangan dari usaha yang dijalankan debitur sehingga bisa dijadikan acuan apakah layak diberikan kredit.

4. Collateral

Merupakan jaminan yang diberikan oleh calon debitur baik yang bersifat fisik maupun non fisik. Faktor ini akan menjadi pertimbangan bagi kreditur untuk kemudian jaminan ini bisa menjadi penjamin atau pelindung apabila suatu saat debitur tidak bisa melunasi kewajibannya. Jaminan juga harus diteliti keabsahannya sehingga jika suatu saat terjadi masalah, jaminan yang diberikan akan dapat dipergunakan secepat mungkin.

#### 5. Condition

Kondisi ekonomi pada masa sekarang dan masa yang akan datang harus diperhatikan. Prospek usaha dari sektor yang dijalankan oleh debitur juga harus dinilai. Jika kondisi ekonomi dan sektor usaha yang dijalani debitur tidak menjanjikan, maka kreditur bisa mempertimbangkan kembali dalam memberikan kreditnya.

### **1.2.3 Prosedur Pemberian Kredit**

Menurut Firdaus dan Arianti (2007:23), prosedur pemberian kredit terdiri dari beberapa tahapan yaitu :

#### 1. Permohonan kredit

Permohonan kredit mencakup berbagai fasilitas kredit yakni:

- a. Permohonan pengajuan kredit
- b. Permohonan tambahan suatu kredit yang sedang berjalan
- c. Permohonan perpanjangan atau pembaruan masa berlaku kredit yang telah berakhir jangka waktunya

d. Permohonan lainnya untuk perubahan syarat-syarat fasilitas kredit yang sedang berjalan antara lain penukaran jaminan, perubahan atau pengunduran jadwal angsuran dan sebagainya.

## 2. Analisis kredit

Sebelum dilakukan analisis, perlu diadakan penyidikan (investigasi) kredit terlebih dahulu. Yang dimaksud dengan investigasi kredit adalah pekerjaan yang meliputi:

1. Wawancara dengan pemohon kredit atau calon debitur.
2. Pengumpulan data yang berhubungan dengan permohonan kredit yang diajukan calon debitur.
3. Pemeriksaan atau penyidikan atas kebenaran dan kewajiban mengenai hal-hal yang dikemukakan calon debitur dan informasi lainnya yang diperoleh.
4. Penyusunan laporan mengenai hasil penyidikan yang telah dilaksanakan.

Setelah dilakukan penyidikan, selanjutnya barulah dilaksanakan analisis kredit. Analisis kredit adalah pekerjaan yang meliputi:

1. Mempersiapkan pekerjaan-pekerjaan dari segala aspek, baik keuangan maupun *non*-keuangan untuk mengetahui kemungkinan dapat atau tidaknya dipertimbangkan suatu permohonan kredit.
2. Menyusun laporan analisis yang diperlukan, yang berisi uraian kesimpulan serta penyajian alternatif lain sebagai bahan pertimbangan untuk pengambilan keputusan pemberian kredit.

## 3. Keputusan kredit

Keputusan kredit adalah setiap tindakan pejabat yang berdasarkan wewenangnya berhak mengambil keputusan berupa menolak, menyetujui atau mengusulkan permohonan fasilitas kredit. Setiap keputusan permohonan kredit harus memperhatikan penilaian syarat-syarat umum yang tercantum didalam laporan pemeriksaan kredit dan analisis kredit. Bahan pertimbangan atau informasi-informasi lainnya yang diperoleh pejabat pengambil keputusan harus dilakukan secara tertulis.

4. Pelaksanaan dan administrasi kredit

Pada tahap ini kreditur akan memberitahu kapan permohonan kredit dapat direalisasikan. Calon debitur harus menandatangani perjanjian/kesepakatan kredit. Selanjutnya, kreditur melalui bagian yang menanganinya menata permohonan kredit melalui penyimpanan/pemberkasan dokumen-dokumen kredit serta surat-surat yang berkenaan dengan agunan.

5. Supervisi kredit dan pembinaan debitur

Tahap terakhir dari suatu proses kredit adalah tahap supervisi kredit dan pembinaan debitur yang merupakan suatu upaya pengamanan kredit yang telah diberikan dengan melakukan pengawasan dan evaluasi kepada debitur secara berkala.

### **1.3 Tujuan Penulisan**

1. Mengetahui pelaksanaan pengendalian internal di PT XYZ
2. Mengetahui penerapan 5C dalam transaksi penjualan kredit di PT XYZ
3. Memenuhi syarat kelulusan Program Studi Diploma III Akuntansi  
Fakultas Vokasi Universitas Airlangga

#### 1.4 Manfaat Penulisan

1. Bagi Penulis
  - a. Memenuhi syarat mata kuliah Tugas Akhir sebagai salah satu persyaratan wajib kelulusan Program Studi Diploma III Akuntansi Fakultas Vokasi
  - b. Memperoleh informasi mengenai pelaksanaan pengendalian internal di PT XYZ dalam penjualan kredit *inhouse*
  - c. Sebagai sarana penerapan dan perbandingan teori dalam kegiatan perkuliahan dengan praktik langsung di perusahaan terkait
2. Bagi Perusahaan
  - a. Sebagai bahan masukan, evaluasi, serta pertimbangan terkait optimalisasi peran pengendalian internal dalam hal transaksi penjualan kredit dengan metode analisa 5C
  - b. Menyediakan sarana dalam meningkatkan kualitas sumber daya manusia
  - c. Sebagai sarana menjalin hubungan kerjasama dengan Fakultas Vokasi Universitas Airlangga
3. Bagi Almamater
  - a. Diharapkan menjadi bahan referensi keadaan nyata dalam suatu perusahaan
  - b. Menjadi tolak ukur pemahaman ilmu akuntansi dan sarana pembelajaran dalam meningkatkan kualitas sistem perkuliahan



- c. Sebagai literatur bagi mahasiswa Program Studi Diploma III Akuntansi Universitas Airlangga
- 4. Bagi Pembaca
  - a. Sebagai informasi terkait penerapan 5C dalam pemberian kredit di suatu perusahaan
  - b. Sebagai referensi dalam penyusunan karya tulis ilmiah