

BAB III

PEMBAHASAN

3.1 Tinjauan Teori

3.1.1 Konsep Dasar Kredit

Menurut Teguh P. Muljono (2010), pengertian kredit adalah kemampuan untuk melaksanakan suatu pembelian atau mengadakan suatu pinjaman. Pinjaman tersebut diiringi dengan suatu janji pembayaran akan dilakukan dan ditangguhkan pada jangka waktu yang telah disepakati.

Menurut Eric L.Kohler (1990), kredit adalah kemampuan untuk melaksanakan suatu pembelian atau mengadakan suatu pinjaman. Dan suatu janji pembayaran akan dilakukan pada suatu jangka waktu yang disepakati.

Menurut Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjaman meminjam antara bank dan pihak lain, yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan memberikan bunga. Pengertian pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Sedangkan pengertian secara umum dalam bahasa latin kredit disebut "*credere*" yang artinya percaya. Berarti pemberi kredit percaya kepada penerima kredit, bahwa kredit yang disalurkaninya pasti akan dikembalikannya sesuai perjanjian. Sedangkan bagi penerima kredit berarti menerima kepercayaan, sehingga mempunyai

kewajiban untuk membayar kembali pinjaman tersebut sesuai dengan jangka waktunya Kasmir (2002).

Menurut Rivai (2004), kredit adalah penyerahan barang, jasa atau uang dari satu pihak (kreditur atau pemberi pinjaman) atas dasar kepercayaan kepada pihak lain (nasabah atau debitur). Dengan janji membayar dari penerima kredit pada tanggal yang telah disepakati kedua belah pihak.

Menurut Sastradipoera (2004), menyebutkan kredit adalah penyediaan uang atau tagihan (yang disamakan dengan uang) berdasarkan kesepakatan pinjam meminjam antar bank dan pihak lain. Peminjam berkewajiban melunasi kewajibannya setelah jangka waktu tertentu dengan sejumlah bunga yang ditetapkan terlebih dahulu.

Kredit menurut Hasibuan (2001), kredit adalah semua semua jenis pinjaman yang harus dibayar kembali bersama dengan perjanjian yang telah disepakati. Perjanjian ini meliputi besarnya bunga dan lamanya jangka waktu kredit yang diberikan.

3.1.2 Unsur- Unsur Kredit

Menurut Kasmir (2002), unsur-unsur kredit yang terkandung dalam pemberian fasilitas kredit adalah sebagai berikut

1. Kepercayaan

Kepercayaan merupakan suatu keyakinan bagi pemberi kredit bahwa kredit yang diberikan (baik berupa uang, barang atau jasa) benar-benar diterima kembali dimasa yang akan datang sesuai jangka waktu kredit. Kepercayaan diberikan oleh bank sebagai dasar utama yang melandasi mengapa suatu kredit berani dikucurkan.

2. Kesepakatan

Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing. Kesepakatan ini kemudian dituangkan dalam akad kredit dan ditandatangani kedua belah pihak sebelum kredit dikucurkan.

3. Jangka Waktu

Jangka waktu bisa berbentuk jangka pendek (dibawah 1 tahun), jangka waktu menengah (1 sampai 3 tahun) atau jangka waktu panjang (diatas 3 tahun). Jangka waktu merupakan batas waktu pengembalian angsuran kredit yang sudah disepakati kedua belah pihak untuk kondisi tertentu jangka waktu ini dapat diperpanjang sesuai kebutuhan.

4. Risiko

Semakin panjang suatu jangka waktu kredit, maka semakin besar risikonya, demikian pula sebaliknya. Risiko ini menjadi tanggungan bank, baik risiko yang disengaja oleh nasabah , maupun risiko yang tidak sengaja, misalnya karena bencana alam atau bangkrutnya usaha nasabah tanpa ada unsur-unsur kesengajaan lainnya.

5. Balas jasa

Bagi bank balas jasa merupakan keuntungan atau pendapatan atas pemberian suatu kredit. Dalam bank jenis konvensional balas jasa dikenal dengan nama bunga. Disamping balas jasa dalam bentuk bunga bank juga membebankan kepada nasabah biaya administrasi kredit yang juga merupakan keuntungan bank.

3.1.3 Tujuan Kredit

Pemberian fasilitas kredit menurut Kasmir (2002), mempunyai beberapa tujuan yang hendak dicapai, yang tentunya tergantung dan tujuan bank itu sendiri. Tujuan pemberian kredit juga tidak akan lepas dari misi bank itu sendiri

Menurut Ruddy Tri Santoso (1997), tujuan perkreditan harus diserahkan untuk kepentingan bank, yaitu

1. Membantu perkembangan kegiatan ekonomi sesuai dengan kebijaksanaan dan program pemerintah dengan tetap mendasarkan pada persyaratan bank secara teknis dan wajar.
2. Mencari keuntungan yang layak bagi bank.
3. Membantu perluasan pemanfaatan jasa-jasa perbankan lainnya, tanpa mengabaikan prinsip-prinsip kredit itu sendiri.

Tujuan dasar kredit dimaksudkan untuk pencapaian suatu tujuan tertentu yang tidak boleh merugikan tujuan lainnya, bahkan harus saling menunjang atau dapat dicapai bersama. Untuk itu diperlukan perencanaan yang matang dan melalui suatu analisis dan penelitian yang cermat untuk mencegah terjadi kerugian bagi bank.

3.1.4 Fungsi Kredit

Menurut Kasmir (2002), fungsi kredit yang secara luas antara lain

1. Untuk Meningkatkan Daya Guna Uang
 Dengan diberikannya kredit uang yang semula hanya disimpan di rumah tersebut menjadi berguna untuk menghasilkan barang atau jasa oleh penerima kredit. Kemudian juga dapat memberikan penghasilan tambahan kepada pemilik dana.
2. Untuk Meningkatkan Pengedaran dan Lalu Lintas Uang
 Dalam hal ini uang diberikan untuk 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 dari daerah lainnya.

3. Untuk Meningkatkan Daya Guna Barang

Kredit yang diberikan oleh bank akan dapat digunakan oleh debitur untuk mengolah barang yang semula tidak berguna menjadi berguna atau bermanfaat. Dengan demikian fungsi kredit dapat meningkatkan daya guna barang dari barang yang tidak berguna menjadi barang yang berguna.

4. Meningkatkan Peredaran Barang

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

5. Sebagai Alat Stabilitas Ekonomi

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

6. Untuk Meningkatkan Kegairahan Berusaha

Bagi penerima kredit tentu akan dapat meningkatkan kegairahan berusaha, apalagi nasabah yang memamng modalnya pas-pasan. Dengan memperoleh kredit nasabah bergairah untuk dapat memperbesar atau memperluas usahanya.

7. Untuk Meningkatkan Pemerataan Pendapatan

Jika sebuah kredit diberikan untuk membangun pabrik, maka pabrik tersebut tentu membutuhkan banyak tenaga kerja, sehingga dapat pula mengurangi pengangguran. Disamping itu

bagi masyarakat sekitar pabrik juga akan dapat memperoleh pendapatan seperti gaji bagi karyawan yang bekerja di pabrik dan membuka warung atau menyewa rumah kontrakan atau jasa lainnya bagi masyarakat yang tinggal dilokasi sekitar pabrik.

8. Untuk Meningkatkan Hubungan Internasional

Dalam hal pinjaman Internasional akan dapat meningkatkan rasa saling membutuhkan antara penerima kredit dengan pemberi kredit. Pemberian kredit oleh negara lain akan meningkatkan kerja sama di bidang lainnya, sehingga dapat pula tercipta perdamaian dunia.

3.1.5 Jenis-Jenis Kredit

1. Dilihat dari segi kegunaan

a. Kredit investasi

Kredit investasi merupakan kredit jangka panjang yang 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. Masa pemakaiannya untuk suatu periode yang relatif lebih lama dan dibutuhkan modal yang relatif besar.

b. Kredit modal kerja

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

2. 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 dan kredit pertanian akan menghasilkan produk pertanian, kredit pertambangan menghasilkan bahan tambang atau kredit industri akan menghasilkan barang industri.

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

Merupakan kredit yang diberikan kepada pedagang dan digunakan untuk membeli aktivitas perdagangannya seperti 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 1 (satu) tahun atau paling lama 1 (satu) 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 (satu) tahun sampai dengan 3 (Tiga) tahun dan biasanya kredit ini digunakan untuk

melakukan 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 (Tiga) tahun atau 5 (lima) tahun. Biasanya kredit ini untuk investasi jangka panjang seperti perkebunan karet, kelapa sawit atau manufaktur dan untuk kredit konsumtif seperti kredit perumahan.

4. Dilihat dari segi jaminan

a. Kredit dengan jaminan

Merupakan 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 minimal senilai jaminan atau untuk kredit tertentu jaminan harus melebihi jumlah kredit yang diajukan si calon debitur.

b. Kredit tanpa jaminan

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

5. Dilihat dari segi sektor usaha

a. Kredit pertanian, merupakan kredit yang dibiayai untuk sektor perkebunan atau pertanian. Sektor utama pertanian dapat berupa jangka pendek atau jangka panjang.

b. Kredit peternakan, merupakan kredit yang diberikan untuk sektor peternakan baik jangka pendek maupun jangka panjang.

untuk jangka pendek misalnya peternakan ayam dan jangka panjang ternak kambing atau ternak sapi.

- c. Kredit industri, merupakan kredit yang diberikan untuk membiayai industri, baik industri kecil, industri menengah atau industri besar.
- d. Kredit pertambangan, merupakan kredit yang diberikan kepada usaha tambang. Jenis usaha tambang yang dibiayai biasanya dalam jangka panjang, seperti tambang emas, minyak atau timah.
- e. Kredit pendidikan, merupakan kredit yang diberikan untuk membangun sarana pendidikan atau dapat pula berupa kredit untuk para mahasiswa.
- f. Kredit profesi, merupakan kredit yang diberikan kepada para kalangan profesional seperti, dosen, dokter atau pengacara.
- g. Kredit perumahan, yaitu kredit untuk membiayai pembangunan atau pembelian perumahan dan biasanya berjangka waktu panjang.
- h. Dan sektor-sektor lainnya.

3.1.6 Prinsip Pemberian Kredit

Prinsip pemberian kredit menurut Kasmir (2002), biasanya kriteria penilaian yang umum dan terus dilakukan oleh bank untuk mendapatkan nasabah yang benar-benar layak untuk diberikan kredit, dilakukan dengan analisis 5C dan 7P. Penilaian analisis 5C adalah sebagai berikut :

1. Character

Character merupakan sifat atau watak seseorang. Sifat atau watak dari seseorang yang akan diberikan kredit benar-benar harus dipercaya. Dalam hal ini bank meyakini benar bahwa calon debiturnya memiliki reputasi baik, artinya selalu menepati janji dan tidak terlibat hal-hal yang berkaitan dengan kriminalitas, misalnya penjudi, pemabuk, atau penipu. Untuk dapat membaca sifat atau

watak dari calon debitur dapat dilihat dari latar belakang nasabah, baik yang bersifat latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi seperti cara hidup atau gaya hidup yang dianutnya, keadaan keluarga, hobi dan jiwa sosial.

2. Capacity

Capacity adalah analisis untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam membayar kredit. Bank harus mengetahui secara pasti atas kemampuan calon debitur dengan melakukan analisis usahanya dari waktu ke waktu. Pendapatan yang selalu meningkat diharapkan kelak mampu melakukan pembayaran kembali atas kreditnya. Sedangkan bila diperkirakan tidak mampu, bank dapat menolak permohonan dari calon debitur. *Capacity* sering juga disebut dengan nama *Capability*.

3. Capital

Capital adalah kondisi kekayaan yang dimiliki oleh perusahaan yang dikelola calon debitur. Bank harus meneliti modal calon debitur selain besarnya juga strukturnya. Untuk melihat penggunaan modal apakah efektif, dapat dilihat dari laporan keuangan (neraca dan laporan rugi laba) yang disajikan dengan melakukan pengukuran seperti dari segi likuiditas dan solvabilitasnya, rentabilitas dan ukuran lainnya.

4. Condition

Pembiayaan yang diberikan juga perlu mempertimbangkan kondisi ekonomi yang dikaitkan dengan prospek usaha calon nasabah. Penilaian kondisi dan bidang usaha yang dibiayai hendaknya benar-benar memiliki prospek yang baik, sehingga kemungkinan kredit tersebut bermasalah relatif kecil.

5. Collateral

Collateral merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun yang nonfisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan. Jaminan juga harus diteliti

keabsahannya, sehingga jika terjadi sesuatu, maka jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan secepat mungkin.

Selanjutnya penilaian suatu kredit dapat pula dilakukan dengan analisis 7P kredit dengan unsur penilaian sebagai berikut:

1. Personality

Yaitu menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah lakunya sehari-hari maupun kepribadiannya di masa lalu. Penilaian *personality* juga mencakup sikap, emosi, tingkah laku dan tindakan nasabah dalam menghadapi suatu masalah dan menyelesaikannya.

2. Party

Yaitu mengklasifikasikan nasabah ke dalam klasifikasi atau golongan-golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas, serta karakternya sehingga nasabah dapat digolongkan ke golongan tertentu dan akan mendapatkan fasilitas kredit yang berbeda pula dari bank.

3. Perpose

Yaitu mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit termasuk jenis kredit yang diinginkan nasabah. Tujuan pengambilan kredit dapat bermacam-macam sesuai kebutuhan. Sebagai contoh apakah untuk modal kerja, investasi, konsumtif, produktif dan lain-lain.

4. Prospect

Yaitu untuk menilai usaha nasabah di masa yang akan datang apakah menguntungkan atau tidak 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 akan tetapi juga nasabah.

5. Payment

Merupakan ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan kredit yang telah diambil atau dari sumber mana saja dana untuk

pengembalian kredit. Semakin banyak sumber penghasilan debitur maka akan semakin baik. Sehingga jika salah satu usahanya merugi akan dapat ditutupi oleh usaha lainnya.

6. Profitability

Untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba. *Profitability* diukur dari periode ke periode, apakah akan tetap sama atau akan semakin meningkat, apalagi dengan tambahan kredit yang akan diperolehnya.

7. Protection

Tujuannya adalah bagaimana menjaga agar kredit yang diberikan mendapatkan jaminan perlindungan, sehingga kredit yang diberikan benar-benar aman. Perlindungan yang diberikan oleh debitur dapat berupa jaminan barang atau orang atau jaminan asuransi.

3.1.7 Kolektibilitas Kredit

Menurut Muhamad Djumhana (2000), istilah penggolongan kredit bermasalah merupakan istilah yang dipakai untuk menunjukkan penggolongan kolektibilitas kredit yang menggambarkan kualitas dari kredit itu sendiri

Menurut Boy leon dan Sonny Ericson (2007), sehubungan dengan adanya risiko kredit bermasalah, maka bank membagi peringkat kreditnya ke dalam beberapa kategori kolektibilitas sebagaimana yang ditentukan oleh Bank Indonesia. Adapun kategori kolektibilitas tersebut adalah sebagai berikut

1. Kredit Lancar

Yaitu kredit yang mengalami penurunan pengembalian pokok pinjaman maupun bunganya.

2. Kredit Dalam Perhatian Khusus (*Special Mentioned*)

Yaitu kredit yang mengalami penundaan pembayaran pokok pinjaman bunga dan atau bunganya selama 1 sampai 2 bulan dari waktu yang dijanjikan.

3. Kredit Kurang Lancar

Yaitu kredit yang pengembalian pokok pinjaman dan pembayaran bunganya telah mengalami penundaan selama 3 bulan dari waktu yang dijanjikan.

4. Kredit Diragukan

Yaitu kredit yang pengembalian pokok pinjaman dan bunganya telah mengalami penundaan selama 6 bulan atau 2 kali dari jadwal yang telah dijanjikan.

5. Kredit Macet (*Non Performing Loan*)

Yaitu kredit yang pengembalian pokok pinjaman dan pembayaran bunganya telah mengalami penundaan lebih dari satu tahun sejak jatuh tempo menurut jadwal yang telah dijanjikan.

3.2 Prosedur Pemberian kredit

3.2.1 Pengertian Prosedur Kredit

Kata prosedur kredit terdiri dari 2 (dua) kata yakni prosedur dan kredit. Menurut Ardiyos (2004), arti dari prosedur adalah suatu bagan sistem yang merupakan rangkaian tindakan yang menyangkut beberapa orang dalam satu atau beberapa bagian yang ditetapkan untuk menjamin agar suatu kegiatan usaha atau transaksi dapat terjadi berulang kali dan dilaksanakan secara seragam.

Prosedur menurut Nafarin (2004), definisi dari prosedur merupakan suatu urutan . Urutan-urutan seri tugas yang saling berhubungan yang diadakan untuk menjamin pelaksanaan kerja yang seragam.

Jadi dapat disimpulkan bahwa prosedur merupakan serangkaian tindakan atas transaksi dilakukan beberapa orang yang secara berulang-ulang. Serangkaian tindakan

tersebut dilakukan secara seragam dengan tahapan-tahapan yang saling berhubungan

Menurut Mulyadi (2001), adapun karakteristik dari prosedur adalah sebagai berikut :

1. Prosedur menunjang tercapainya tujuan organisasi
2. Prosedur mampu menciptakan adanya pengawasan-pengawasan yang baik dan menggunakan biaya yang seminimal mungkin
3. Prosedur menunjukkan urutan-urutan yang logis dan sederhana
4. Prosedur menunjukkan adanya penetapan keputusan dan tanggung jawab
5. Prosedur menunjukkan tidak adanya keterlambatan dan hambatan

3.2.2 Manfaat Prosedur

Menurut Mulyadi (2001), manfaat dari prosedur adalah

1. Lebih memudahkan dalam menentukan langkah-langkah kegiatan dimasa yang kana datang
2. Mengubah pekerjaan yang berulang-ulang menjadi rutin dan terbatas
3. Adanya suatu petunjuk atau program kerja yang jelas dan harus diatuhi oleh seluruh pelaksana
4. Membantu dalam usaha meningkatkan produktifitas kerja yang efektif dan efisien.
5. Mencegah terjadinya penyimpangan dan memudahkan pengawasan

Dari beberapa pengertian diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa prosedur pemberian kredit adalah satu proses yang harus dipatuhi melalui tahapan-tahapan sebelum kredit diputuskan untuk disetujui. Menurut Kuncoro&Suhardjo (2011), prosedur

pemberian kredit yang sehat adalah upaya bank dalam mengurangi risiko dalam pemberian kredit yang dimulai dengan tahap penyusunan perencanaan, perkreditan, dilanjutkan dengan proses pemberian keputusan (prakarsa analisis dan evaluasi, negosiasi, rekomendasi dan pemberian putusan kredit), penyusunan perjanjian kredit, persetujuan pencairan kredit serta pengawasan dan pembinaan kredit .

Agar prosedur pemberian kredit dapat berjalan dengan baik maka diperlukan penatausahaan atau manajemen yang disebut *Loan Management* atau Manajemen Perkreditan Bank. Beberapa definisi dari Manajemen Perkreditan (*Loan Management*) adalah sebagai berikut :

Loan Management menurut Pandia (2012) berpendapat bahwa *Loan Management* atau manajemen perkreditan adalah kegiatan bank mengalokasikan dananya dalam bentuk pinjaman yang diberikan atau kredit untuk memperoleh keuntungan (*profitability*) dengan memperhatikan tingkat keamanan (*safety*)

Loan Management menurut Firdaus & Ariyanti (2009) mendefinisikan pengelolaan kredit yang dijalankan oleh bank meliputi perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan, pengawasan sedemikian rupa sehingga kredit tersebut berjalan dengan kesepakatan antara bank dengan debitur.

Manajemen Perkreditan menurut Hasibuan (2008) menjelaskan bahwa manajemen perkreditan adalah kegiatan mengatur pemanfaatan dana-dana bank, supaya produktif aman dan giro wajib minimalnya tetap sehat.

3.2.3 Tahapan dalam Prosedur Pemberian Kredit

Tahapan dalam prosedur pemberian kredit dimana setiap calon debitur haruslah wajib dilakukan analisisnya untuk mendapatkan persetujuan kredit.

Menurut Hasibuan (2008), prosedur penyaluran kredit antara lain:

1. Calon debitur menulis nama, alamat, agunan, dan jumlah kredit yang diinginkan pada formulir aplikasi permohonan kredit.
2. Calon debitur mengajukan jenis kredit yang diinginkan.
3. Analisis kredit dengan cara mengikuti asas 5C, 7P dan 3R dari permohonan kredit tersebut.
4. Karyawan analisis kredit menetapkan besarnya *plafond* kredit atau *Legal Lending Limit* (L3) atau BMPK-nya. Jika BMPK disetujui nasabah, akad kredit ditandatangani oleh kedua belah pihak.

Sedangkan menurut Firdaus & Aryanti (2009) tahapan proses pemberian kredit yaitu :

1. Persiapan kredit, adalah kegiatan tahap permulaan dengan maksud untuk saling mengetahui informasi dasar antara calon debitur dengan bank, terutama calon debitur baru, biasanya dilakukan melalui wawancara
2. Analisis atau penilaian kredit, dalam tahap ini diadakan penilaian yang mendalam tentang keadaan usaha atau proyek pemohon kredit.
3. Keputusan kredit, atas dasar laporan hasil analisis kredit, maka pihak bank melalui

pemutus kredit dapat memutuskan permohonan kredit tersebut layak untuk diberi kredit atau tidak. Jika tidak dapat maka permohonan itu ditolak melalui surat penolakan, bila permohonan layak untuk diberikan, maka dituangkan dalam surat keputusan kredit yang memuat beberapa persyaratan tertentu.

4. Pelaksanaan administrasi kredit. Pada tahap ini kedua belah pihak menandatangani perjanjian kredit beserta lampiran-lampirannya.
5. Supervisi kredit dan pembinaan debitur (*supervision dan follow up*) *supervisi/* pengawasan/ pengendalian kredit dan pembinaan debitur pada dasarnya ialah upaya pengamana kredit yang telah diberikan oleh bank dengan jalan terus memantau/ *memonitor* dan mengikuti jalannya perusahaan (secara langsung maupun tidak langsung) serta memberikan saran/nasihat dan konsultasi agar perusahaan/debitur berjalan baik sesuai dengan rencana sehingga pengembalian kredit akan berjalan dengan baik pula.

3.3 Tinjauan Praktik

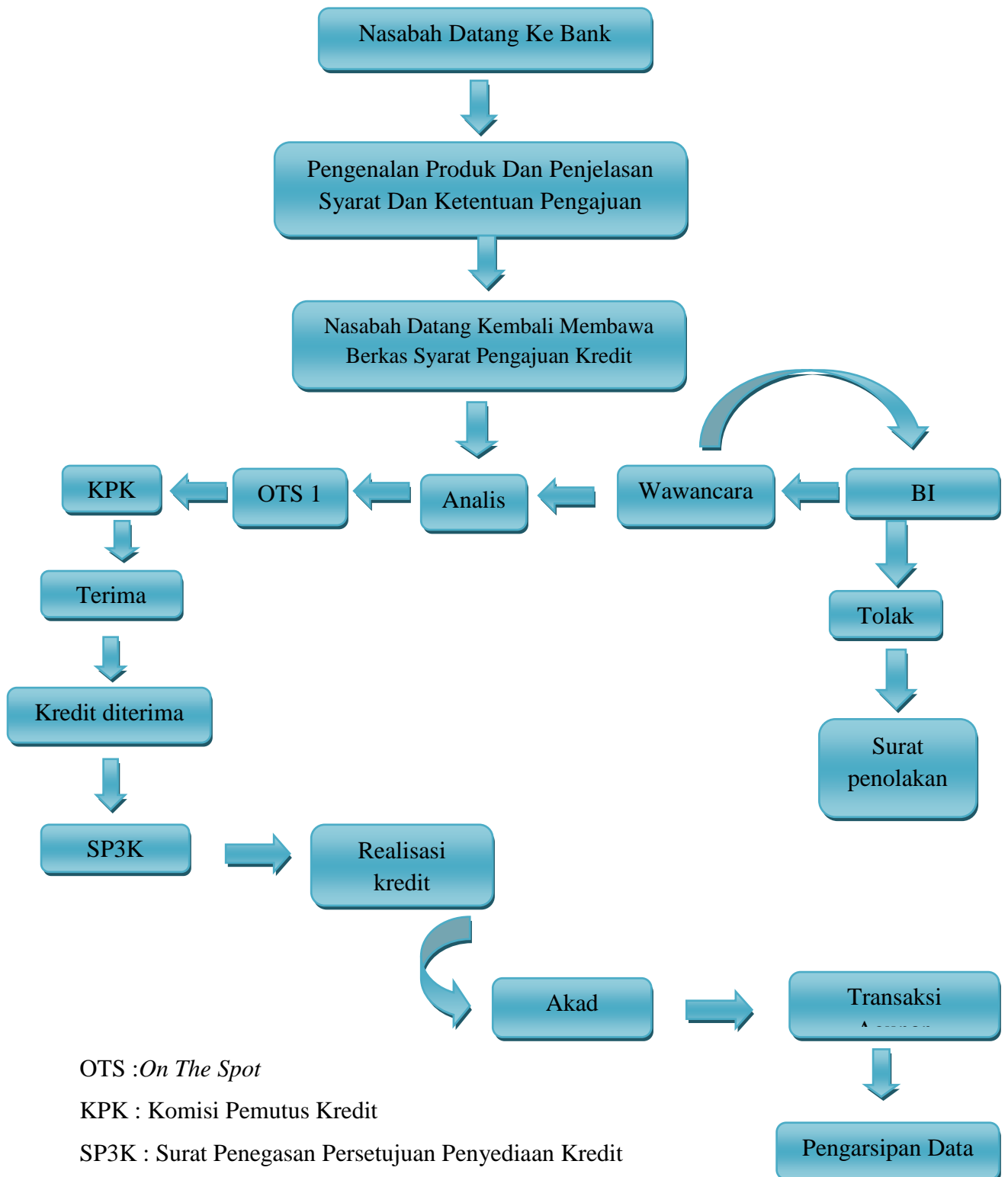
3.3.1 Proses Pemberian Kredit Konstruksi/Kredit Yasa Griya Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.

Kredit Yasa Griya (KYG) adalah suatu sistem kredit yang diberikan sebagai sarana memberi pinjaman kredit kepada pengembang/*developer* melalui lembaga perbankan. Selain itu Kredit Yasa Griya (KYG) juga dapat digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumtif lain, tentunya dengan menggunakan lahan sebagai jaminannya. Salah satu lembaga

perbankan kredibel dan terpercaya yang juga turut menyelenggarakan layanan ini adalah PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. dengan fasilitas KYG BTN.

Dalam pengajuan Kredit Yasa Griya (KYG) di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Semarang mempunyai beberapa tahapan - tahapan yang harus dilakukan oleh calon debitur. Tahapan -tahapan dalam pengajuan Kredit Yasa Griya (KYG) antara lain sebagai berikut :

Gambar 3.1
Alur pemberian Kredit Yasa Griya (KYG)



3.3.2 Penjelasan syarat dan ketentuan pengajuan kredit KYG

Dalam mengajukan Kredit Yasa Griya (KYG), sebelumnya nasabah harus mengetahui mengenai syarat dan ketentuan pengajuan Kredit Yasa Griya (KYG) terlebih dahulu. Calon debitur akan berkonsultasi atau berurusan dengan *Consumer Loan Service* untuk mengetahui prosedur KYG secara mendetail. Calon debitur juga mengumpulkan dokumen-dokumen yang dibutuhkan kepada *Consumer Loan Service*. Syarat dan ketentuan akan dijelaskan *loan service*. Syarat pengajuan Kredit Yasa Griya (KYG) adalah sebagai berikut :

1. Persyaratan Pemohon

Pemohon adalah badan usaha berbadan hukum, badan usaha non hukum yang mempunyai tempat kedudukan dalam wilayah Negara Republik Indonesia yang ditentukan dalam Anggaran Dasar dan/atau perubahannya

Keterangan :

- Badan usaha non badan hukum antara lain :
CV, Firma, FA dan NV
- Pemohon pernah membangun dan menjual perumahan atau pengurus perusahaan pernah bekerja di perusahaan pengembang sekurang-kurangnya 1 (satu) tahun
- a. Memiliki *performance* baik yaitu perumahan yang dibangun direspon oleh pasar dengan baik, klaim dari masyarakat/konsumen rendah dan dapat teratasi, dan apabila pembangunan menggunakan fasilitas

pembiayaan dari Bank tidak tercatat dalam kredit bermasalah

- b. Tidak termasuk dalam daftar hitam yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia
- c. Tidak memiliki kredit bermasalah di Bank yang bersangkutan maupun Bank lain
- d. Telah menjadi nasabah Bank yang bersangkutan pada saat mengajukan permohonan kredit.
- e. Persyaratan khusus
 - Pemohon Kredit Konstruksi BTN/KYG untuk pembangunan vertikal harus badan usaha berbadan hukum
 - Dalam pelaksanaan pekerjaan proyek pembangunan horisontal maupun vertikal dimaksud menggunakan jasa kontraktor pelaksana, maka kontraktor pelaksana dimaksud harus memenuhi kriteria :
 - Badan usaha atau badan usaha berbadan hukum
 - Kontraktor pernah membangun perumahan atau pengurus perusahaan, pernah bekerja di perusahaan kontraktor sekurang-kurangnya satu tahun
 - Memenuhi kualifikasi sebagai kontraktor pelaksana atas proyek yang akan dibangun sesuai sertifikasi badan usaha jasa konstruksi yang dimiliki.
 - Memiliki *performance* baik atas proyek yang dibangun
 - Bank dapat mensyaratkan adanya Garansi Bank bagi kontraktor pelaksana.

2. Wawancara

Merupakan tahap analisa oleh *Analyst* secara langsung terhadap nasabah untuk mengetahui secara lebih spesifik tentang nasabah sesuai 5C dan 7P. Dalam tahap ini *Analyst* melakukan tanya jawab yang berkaitan tentang usaha yang dimiliki calon debitur dan melakukan pendekatan untuk mendapatkan informasi lebih banyak mengenai calon debitur. Pada tahap ini *Analyst* harus jeli untuk mengetahui apakah nasabah memiliki kriteria yang baik dan layak mendapatkan kredit. Selain *Analyst* dalam hal ini analis sangat berperan untuk mendapatkan debitur yang potensial dalam pengajuan Kredit Yasa Griya (KYG) pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Semarang

3. *BI Checking*

Pengecekan pinjaman calon debitur pada bank lain dan kemampuan calon debitur mengangsur (mampu atau tidak mengangsur) pinjaman yang ada. Apabila calon debitur memenuhi syarat maka permohonan kredit dikabulkan. Apabila tidak bisa mengangsur maka permohonan kredit ditolak dengan memberikan surat penolakan kepada calon debitur.

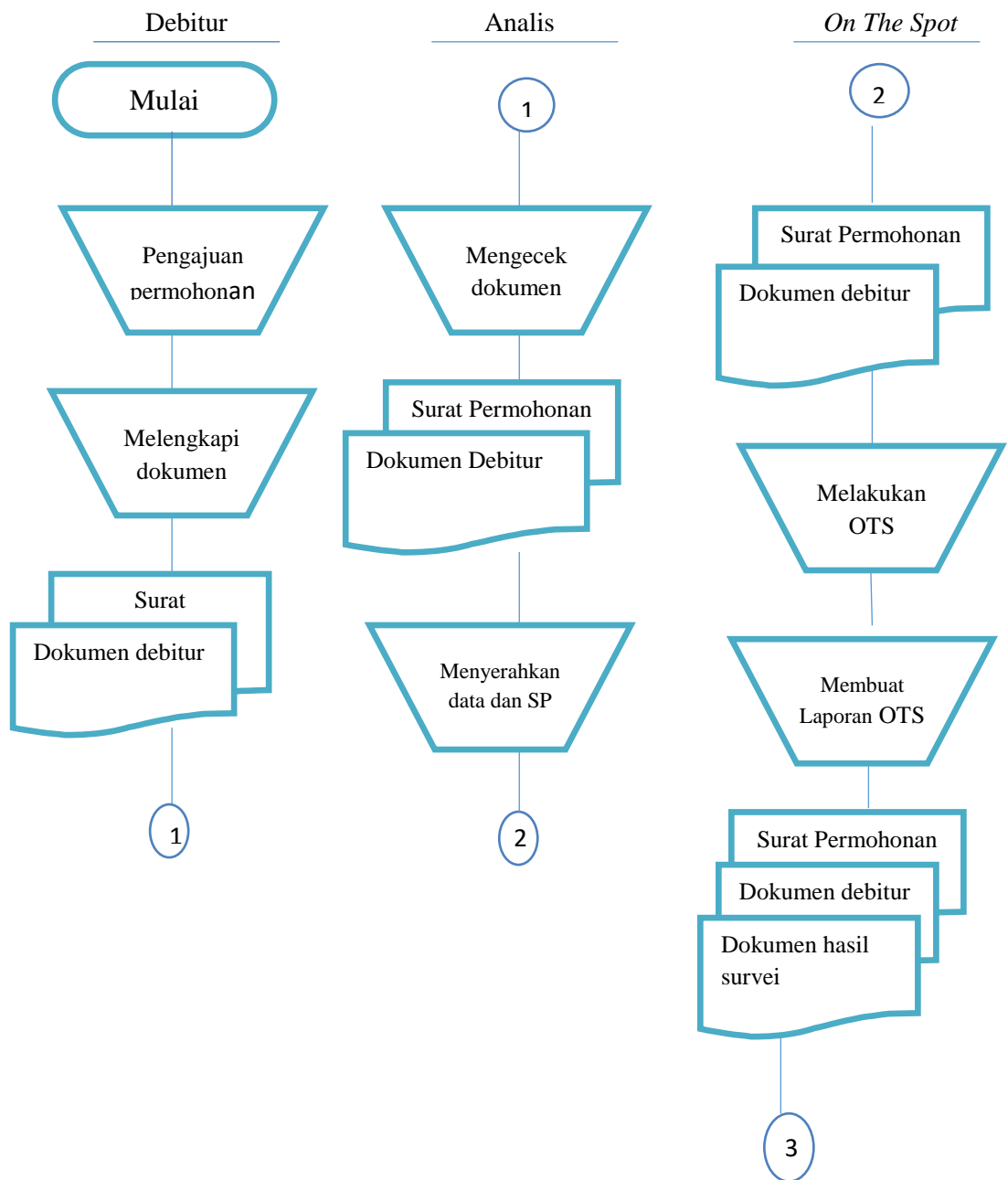
4. DUP (Daftar Usulan Pemohon) dan OTS (*On The Spot*)

DUP atau Daftar usulan Pemohon adalah daftar berkas kelengkapan mengenai calon debitur dan hasil wawancara yang telah dilakukan..OTS (*On The Spot*) adalah tinjauan langsung ke lapangan untuk melakukan pemeriksaan terhadap proyek yang dimiliki calon debitur sekiranya memenuhi kriteria atau tidak. OTS

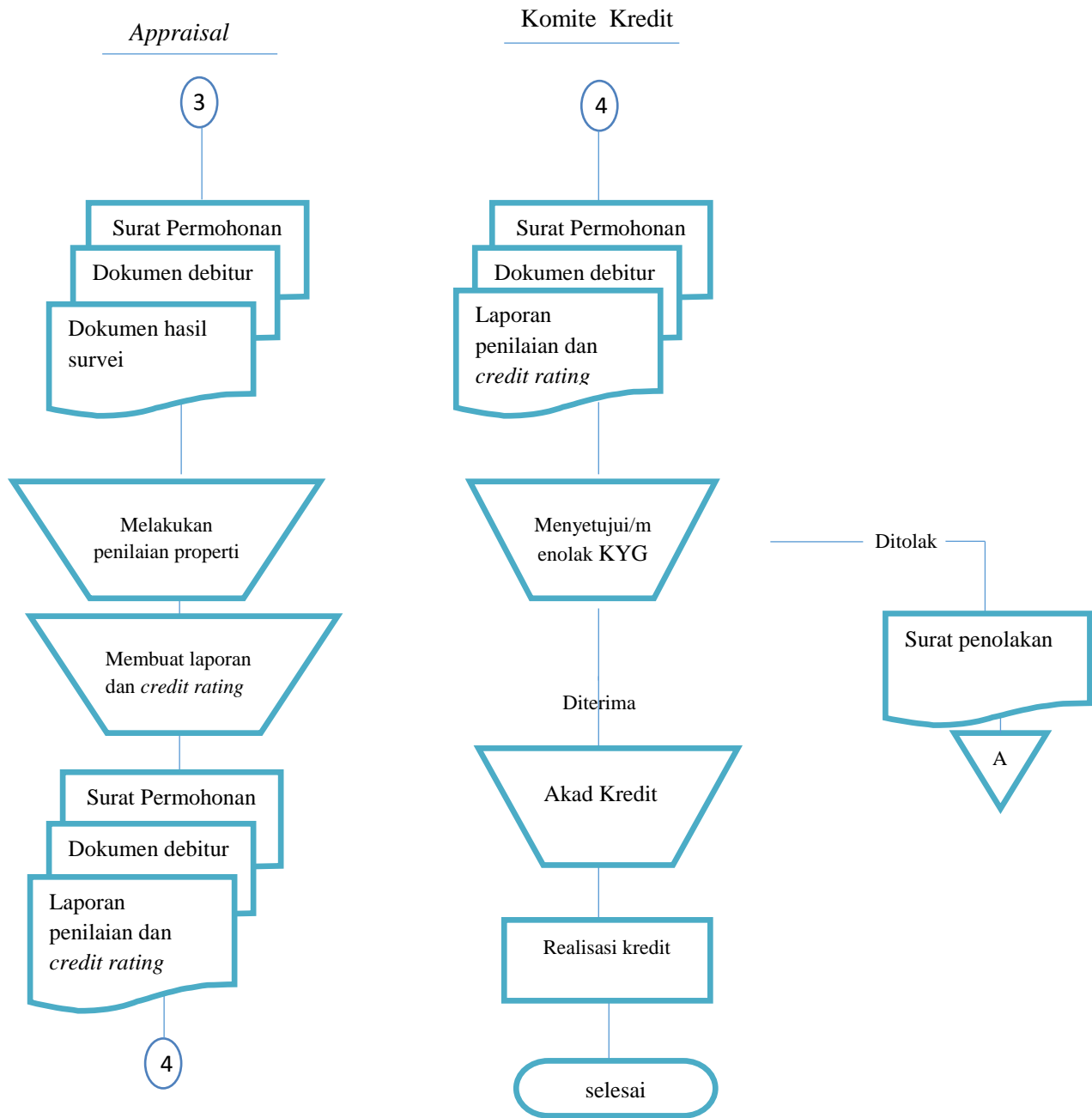
dilakukan untuk menghindari kredit macet kemudian hari.

5. Realisasi kredit

Berkas–berkas mengenai calon debitur dari tahap awal hingga DUP atau OTS diserahkan pada komisi pemutus kredit untuk di setuju. Dalam tahap ini dilakukan OTS 2 bagi calon debitur apakah memenuhi kriteria atau tidak, apabila tidak memenuhi kriteria maka dibuat surat penolakan, jika memenuhi kriteria maka dibuat SP3K (Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit). Bagi calon debitur yang telah mendapatkan SP3K (Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit) maka calon debitur menunggu Pihak bank akan melakukan taksasi berkaitan dengan jumlah pinjaman yang diberikan kepada calon debitur. Setelah melakukan taksasi, pihak bank memberikan realisasi kepada debitur sesuai kesepakatan awal dengan menandatangani perjanjian didepan notaris (Akad).



Gambar 3.2
Prosedur Pengajuan Kredit Yasa Griya



OTS : *On the spot* (meninjau ke lapangan)

SP : Surat Permohonan

Lanjutan

Gambar 3.2

Prosedur Pengajuan Kredit Yasa Griya

3.3.3 Data Yang Terkait Dalam Pengajuan KYG

Persyaratan dokumen dalam pengajuan Kredit Yasa Griya (KYG) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Semarang antara lain adalah sebagai berikut :

1. Persyaratan Dokumen

Legalitas Permohonan dan Usaha

a. Badan Usaha Berbadan Hukum

- Surat Permohonan Kredit dari Pemohon/Pengurus sesuai Anggaran Dasar Terakhir
- Akta Pendirian Perusahaan s/d Akta Perubahan Terakhir
- Penegsahan dari Kementrian Hukum dan Hak Asasi Manusia (untuk Perseroan Terbatas) atau Kementrian Koperasi dan UKM (dalam hal permohonan koperasi). Dalam hal pengesahan masih dalam proses maka harus melampirkan surat keterangan masih dalam proses dari Notaris/Kementrian Koperasi dan UKM
- Struktur Organisasi
- Copy KTP dan Riwayat Hidup/CV pengurus perusahaan (Direksi dan Dewan Komisaris) serta pemegang saham
- NPWP pengurus perusahaan serta pemegang saham
- Photo pengurus perusahaan dan para pemegang saham
- Data grup usaha jika pemohon memiliki grup usaha
- Perjanjian usaha yang terdiri dari TDP, SIUP,SITU, Perjanjian usaha konstruksi

b. Badan Usaha Non Badan Hukum

- Surat permohonan Kredit dari Pemohon/Pengurus sesuai Anggaran Dasar Terakhir
- Akta Pendirian Perusahaan s/d Akta Perubahan Terakhir
- Struktur Organisasi
- *Copy* KTP dan Riwayat Hidup/CV Pemilik dan Pengurus Perusahaan
- NPWP Pemilik dan Pengurus Perusahaan
- Photo Pemilik dan Pengurus Perusahaan
- Data grup usaha jika pemohon memiliki grup usaha
- Perjanjian usaha yang terdiri dari TDP,SIUP,SITU
- NPWP

c. Data Keuangan

- Telah menjadi nasabah Bank pada saat mengajukan permohonan kredit
- Laporan keuangan *Audited* atau *Unaudited* berdasarkan ketentuan Bank BTN, dengan ketentuan minimal 2 (dua) tahun terakhir, kecuali bagi calon debitur yang baru menjalankan usahanya kurang dari 2 (dua) tahun, laporan keuangan yang disampaikan
- Laporan keuangan periode terakhir yang dapat berupa Laporan Keuangan *Audited* atau *Unaudited* berdasarkan ketentuan Bank BTN yang berlaku untuk perusahaan/usaha yang telah berjalan kurang dari 1 (satu) tahun.
- Laporan keuangan 1 (satu) tahun terakhir yang dapat berupa Laporan Keuangan *Audited* atau

Unaudited berdasarkan ketentuan Bank BTN yang berlaku untuk perusahaan /usaha yang telah berjalan 1 (satu) tahun tetapi kurang dari 2 (dua) tahun. Untuk permohonan kredit >Rp 10 Milyar (*cash loan/non cash loan*) atau total fasilitas kredit termasuk yang dimohonkan) >Rp 15 Milyar (kredit langsung/*cash loan* dan kredit tidak langsung /*non cash loan*), laporan keuangan harus telah diaudit oleh akuntan publik yang telah terdaftar serta penjelelasannya.

- IDI Bank Indonesia atas nama pemohon, Direksi, Dewan Komisaris dan perusahaan-perusahaan yang satu grup dengan pemohon
- Rincian Rencana Anggaran Biaya (RAB) proyek secara keseluruhan yaitu RAB Tanah RAB Bangunan, RAB Sarana dan Prasana
- Laporan penilaian agunan yang dilakukan oleh Penilaian intern Bank untuk permohonan kredit < Rp 5 Milyar dan penilai ana independen untuk permohonan > Rp 5 Milyar
- Data konsumen, *sales contract* dari instansi/perusahaan
- *Feasibility study* untuk permohonan kredit > Rp 25 milyar.

d. Legalitas Proyek

- Ijin peruntukan/penggunaan lahan/tanah untuk perumahan dari instansi yang berwenang sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Ijin-ijin dimaksud dapat disyaratkan apabila debitur telah memperoleh IMB/IPMB dan site plan/blok plan yang sesuai dengan IMB/IPMB yang telah

memperoleh pengesahan dari instansi yang berwenang mengesahkan site plan/blok plan.

- Site plan yang disahkan pihak yang sah dan berwenang
- Ijin mendirikan bangunan (IMB) atau Ijin Prinsip Mendirikan Bangunan (IPBM), atau bukti setor pelunasan pembayaran IMB
- Bukti penguasaan tanah lokasi proyek harus telah bersertifikat hak atas tanggungan dan dapat dilakukan pembebanan hak tanggungan.
- Penguasaan hak atas tanah lokasi proyek dapat atas nama pemohon kredit atau atas nama pihak ketiga dengan ketentuan pihak ketiga tersebut adalah pemegang saham dan/atau pengurus perusahaan pemohon kredit.
- Tanah lokasi proyek yang dikuasai oleh pihak ketiga perorangan yang dapat dimohonkan pendanaan Kredit Konstruksi BTN, hanya terbatas tanah yang dikuasai oleh individu pemohon kredit sebagai pemilik dan/atau pengurus perusahaan pemohon kredit.
- Permohonan kredit Konstruksi BTN untuk pendanaan proyek yang penguasaan tanah lokasi proyek oleh pemegang saham atau pengurus perusahaan pemohon kredit, maka untuk legalitas tanah lokasi proyek tersebut diperlukan dokumen tambahan sebagai berikut
- Perjanjian Kerjasama (PKS) notariil antara pemegang hak tanah untuk pengelolaan tanah tersebut menjadi proyek perumahan/satuan rumah susun/apartemen, yang secara jelas

mencantumkan hak, kewajiban dan kewenangan masing-masing pihak, jangka waktu perjanjian, kesepakatan pembagian keuntungan dan tata cara pembayaran.

- Berdasarkan PKS, pihak yang sah dan berwenang atas tanah lokasi proyek tersebut yang isinya memberikan kuasa kepada pemohon dalam rangka pengelolaan dan pemanfaatan tanah dimaksud, yaitu antara lain : Kuasa Mengurus Perijinan, Kuasa Membangun, Kuasa Menjual dan Kuasa Mengurus Pemecahan dan Baliknama Sertifikat. Kuasa notariil sebagaimana dimaksud harus mendapat persetujuan dari pasangan dan/atau ahli waris.
- Pemilik tanah dan telah mendapat persetujuan daripasangan harus membuat persyaratan notariil menyetujui tanah lokasi proyek sebagai jaminan/agunan kredit (bersedia menandatangani SKMHT/APHT)
- Sebelum menandatangani Hak Tangungan wajib dipastikan kembali telah terdapat pernyataan notariil oleh pemilik jaminan maupun ahli warisnya menyatakan dengan bersungguh-sungguh bahwa tanah tersebut sebagai jaminan kredit.
- Copy SPPT-PBB tahun terakhir atau satu tahun sebelumnya atas lokasi/agunan
- Bukti Penguasaan jalan masuk/akses lokasi
- Surat Keterangan Peil Banjir dari Dinas Pengairan atau dari dinas tata kota, atau dari dians pekerjaan umum atau dari BAPEDDA

apabila di dalam ijin Lokasi atau surat izin penggunaan peruntukan tanah mensyaratkan adanya Peil-Banjir. Atau hasil peninjauan Kepala Cabang yang dibuktikan oleh Kertas Kerja dan Berita Acara Pemeriksaan, apabila di dalam ijin lokasi atau surat ijin penggunaan peruntukkan tanah tidak mensyaratkan peil banjir.

- Surat keterangan dari PDAM yang menyatakan kesediaan mensuplai air ke lokasi proyek atau apabila menggunakan air tanah lokasi proyek harus dibuktikan dengan hasil test kelayakan air tanah sebagai air bersih untuk dikonsumsi dari laboratorium teknik penyehatan yang berkompeten
- Surat keterangan dari PLN yang menyatakan kesediaan mensuplai arus listrik ke proyek
- Upaya kelayakan lingkungan atau upaya pengelolaan lingkungan hidup (UKL/UPL) dan/atau Analisis Dampak Lingkungan (AMDAL) apabila dipersyaratkan oleh Pemda setempat, atau dipersyaratkan ijin lokasi atau surat ijin penggunaan peruntukan tanah
- Jadwal waktu pembangunan proyek /time schedule
- Dokumen penguasaan tanah atau ijin atas penggunaan saluran pembuangan air menuju saluran pembuangan akhir
- Legalitas lainnya yang dipersyaratkan dari Pemda setempat yang tertuang dalam ijin lokasi atau ijin prinsip atau surat ijin penggunaan peruntukkan tanah sesuai bidang usaha atau proyek.

e. Data lainnya

Dalam hal pelaksanaan pekerjaan proyek pembangunan bangunan horozontal maupun vertikal menggunakan jasa kontraktor pelaksanaan maka dilampirkan data legalitas dari kontraktor pelaksana yang ditunjuk meliputi :

- Surat Penunjukkan Sebagai Kontraktor Pelaksana Pembangunan dari Pemohon Kredit
- Company File dari kontraktor pelaksana
- Copy bukti identitas pemilik
- Photo terbaru dari pemilik dan pengurus
- Past performance kontraktor atas proyek sebelumnya
- Kualifikasi usaha jasa pelaksana konstruksi

Semenjak program Kredit Yasa Griya (KYG) diluncurkan telah menyita banyak perhatian dari developer (pengembang) dan masyarakat untuk mengambil produk ini. Perhatian tersebut dapat terlihat dari banyaknya nasabah yang mengambil KYG pada PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk. Kantor Cabang Semarang. Banyak *developer* yang bekerjasama dengan PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk. Kantor Cabang Semarang untuk membangun proyek perumahan dikarenakan masyarakat banyak tertarik untuk membangun rumah dengan sistem KPR. PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. telah membiayai pembangunan berbagai perumahan di wilayah Indonesia untuk membantu masyarakat dalam

pemenuhan kebutuhan di bidang papan. Berikut adalah daftar developer yang bekerjasama dengan PT Bank Tabungan Neagara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Semarang dan daftar perumahan yang dibiayai oleh PT Bank Tabungan Neagara (Persero), Tbk. Kantor Cabang Semarang adalah sebagai berikut :

Daftar nama *developer* tercantum di lampiran

3.3.4 Penyerahan Persyaratan Dokumen Permohonan Kredit

Proses di *Relationship Manager (RM)* pada saat permohonan kredit :

Surat Permohonan Kredit dari Pemohon/Pengurus sesuai anggaran dasar terakhir

Akta pendirian perusahaan s/d akta perubahan terakhir

Struktur organisasi

Nama direksi, dewan komisaris dan pemegang saham

Copy KTP dan atau NPWP pengurus dan pemegang saham

Copy KTP pemohon dan suami/istri, copy kartu keluarga dan surat nikah

Riwayat hidup/CV direksi dan dewan komisarin/pemohon

Data grup perusahaan jika memiliki grup usaha

NPWP perusahaan/pemohon

Ijin lokasi dari instansi berwenang

Jadwal waktu pembangunan proyek/*time schedule*

Laporan keuangan *Audited* atau *Unaudited* berdasarkan ketentuan Bank BTN yang berlaku, dengan ketentuan minimal 2 (dua) tahun terakhir, kecuali bagi calon debitur yang baru menjalankan usahanya kurang dari 2 (Dua) tahun, laporan keuangan disampaikan merupakan laporan keuangan periode terakhir yang dapat berupa laporan keuangan *Audited* atau *Unaudited* berdasarkan ketentuan Bank BTN yang

berlaku untuk perusahaan/usaha yang telah berjalan kurang dari 1 (satu) tahun

Laporan keuangan 1 (satu) tahun terakhir yang berupa laporan keuangan *Audited* atau *Unaudited* berdasarkan ketentuan Bank BTN yang berlaku untuk perusahaan/usaha yang telah berjalan 1 (satu) tahun tetapi kurang dari 2 (dua) tahun.

Rincian Rencana Anggaran Biaya (RAB) proyek secara keseluruhan yaitu RAB Tanah, RAB Bangunan, RAB Sarana dan Prasarana

Proyeksi *Cash Flow* /Rencana Aliran Kas Proyek yang dimohon pembiayaan kreditnya

Laporan penilaian

3.3.5 Dalam Proses Analisa Kredit (Analisis)

IDI Bank Indonesia atas nama pemohon, Direksi dan Dewan Komisaris dan Perusahaan-Perusahaan yang satu grup dengan pemohon

Data konsumen, *sales contract* dari instansi/perusahaan

Feasibility study untuk permohonan Kredit Konstruksi BTN.

Rp. 25 Milyar

Site plan yang disahkan pihak yang sah dan berwenang

Copy SPPT-PBB tahun terakhir atau satu tahun sebelumnya atas tanah lokasi proyek/agunan

Plotting sertifikat pada site plan

Sebelum akad kredit pengesahan dari KEMENKUMHAM (untuk perseroan terbatas) atau Kementerian Koperasi dan UKM (dalam hal permohonan koperasi)

Photo pengurus direksi dan pengawas/pemohon

Perijinan usaha mencakup TDP,SIUP,SITU, Perijinan Usaha Konstruksi

Rekening Giro bank . persyaratan sebelum akad kredit harus dipenuhi sesuai dengan yang disebutkan dalam syarat dan ketentuan yang tertuang dalam SP2K.

Harus dibuat *check list* syarat dan ketentuan sebelum akad kredit dan diverifikasi dan *cross check* pada saat *legal meeting*

3.3.6 Jangka Waktu Kredit

Jangka waktu kredit Konstruksi BTN/KYG disesuaikan dengan estimasi proyek memperhatikan :

- Skala proyek
- Jadwal pembangunan
- Jadwal penjualan dan pembayaran dari pada konsumen
- Proyeksi pengembalian atau jadwal pembayaran pokok

3.3.7 Maksimal Kredit dan Sifat Kredit

Maksimal kredit

- Maksimal kredit (plafon) yang dapat diberikan untuk Kredit Konstruksi BTN/KYG setinggi-tingginya 80% dari Rencana Anggaran Biaya (RAB) konstruksi berdasarkan analisa Bank.
- Pengaturan khusus : maksimum *plafond* yang dapat diberikan untuk membiayai pembangunan bangunan vertikal setinggi-tingginya 80% dari rencana anggaran biaya konstruksi (struktur,arsitektur, mekanikal,elektrikal,utilitas *high rise building*, prasarana halaman) berdasarkan analisa Bank BTN
- Untuk pemohon badan usaha non badan hukum maksimal kredit yang dapat diberikan sebesar Rp. 10 milyar

3.3.8 Suku Bunga Kredit

- Suku bunga Kredit Konstruksi BTN/KYG ditetapkan sesuai dengan suku bunga Bank yang berlaku
- Bunga diperhitungkan secara efektif terhadap saldo baki debet harian
- Kewajiban bunga ditagihkan setiap tanggal 26 (dua puluh enam) setiap bulannya, dengan masa pembayaran dari tanggal 26 (dua puluh enam) sampai dengan akhir bulan yang bersangkutan
- Keterlambatan pembayaran bunga dan atau angsuran pokok yang telah ditetapkan, dikenakan denda 2% di atas tingkat suku bunga yang berlaku dan diperhitungkan atas jumlah tunggakan tersebut, dari tanggal penagihan samapi dengan tanggal pembayaran atas tunggakan dimaksud.

3.3.9 Tata Cara Pencairan Kredit

Tata cara penarikan/pencairan Kredit Konstruksi BTN adalah sebagai berikut:

a. Pencairan Tahap Pertama

Pencairan pertama sebesar 20% dari maksimum kredit/*plafond* dapat diberikan kepada debitur dengan kriteria :

- Prestasi proyek 0% (nol persen) adalah kondisi tanah siap dibangun
- Debitur masih baru atau debitur yang tidak termasuk dalam klasifikasi Debitur Prima.
- Kondisi tanah siap bangun adalah tanah yang merupakan lokasi proyek yang dibiayai telah siap untuk dibangun dibuktikan dengan adanya laporan atau Laporan atau Berita Acara Peninjauan Lapangan yang dilengkapi dengan foto proyek. Kriteia tanah yang siap dibangun adalah telah selesai pekerjaan pematangan tanah atau *cut and fill*. Telah berbentuk

kavling-kavling siap bangun minimal 20% dari seluruh unit yang telah dibiayai untuk *landed house*/hunian horizontal. Telah terdapat persiapan untuk pemancangan pondasi, untuk *high rise building*/hunian vertikal.

- Pencairan pertama harus memperoleh persetujuan terlebih dahulu dari pemutus kreditnya (kantor wilayah atau kantor pusat). Untuk kredit yang diputus oleh Kantor Cabang, pencairan pertama merupakan wewenang kantor cabang.

Pencairan pertama sebesar 40% dari maksimum kredit/*plafond* dapat diberikan kepada debitur dengan kriteria :

- Prestasi proyek 0% (nol persen) adalah kondisi tanah siap dibangun
- Debitur Prima Bank sesuai yang diatur dalam SE Nomor 26/DIR/HCLD/2012 tanggal 01 Juni 2012 yang penetapannya dituangkan dalam kertas kerja perhitungan debitur prima
- Apabila di lokasi proyek telah terdapat prestasi fisik pembangunan (bangunan, sarana atau prasarana), maka pencairan pertama dapat memperhitungkan prestasi fisik tersebut yang dapat dilakukan pada hari yang sama dalam satu memo pencairan disertai dengan perhitungan prestasi proyek.
- Pencairan selanjutnya dapat dilakukan setelah adanya permohonan tertulis debitur dan nilai pencapaian prestasi fisik proyek melebihi prosentase pencairan pertama setelah dikurangi 20%, dengan jumlah yang dapat dicairkan/ditarik adalah sebesar

nilai kumulatif pencairan setelah dikurangi 20% serta didukung oleh adanya presentasi pemasaran yaitu unit-unit rumah/rusun/ruko/kondotel dan lain-lain yang dibangun dan dijual oleh pengembang telah ada pembelinya/konsumen dan konsumen tersebut minimal telah membayar *booking fee* dan telah diverifikasi oleh Kantor Cabang/Kantor Wilayah/Kantor Pusat dibuktikan dengan data yang ada

b. Pencairan Tahap Kedua

Tahap pencairan kedua dan selanjutnya untuk *high rise building* dengan ketentuan sebagai berikut :

- Data pendukung penilaian proyek dari Konsultan pengawas (diwajibkan bagi KMK Konstruksi BTN Rusun)
- Seluruh tahapan/termin pencairan di atas harus didasarkan pada Laporan Pemeriksaan Prestasi Pembangunan Rumah Susun (LP3RS) oleh Konsultan Pengawas, dengan tetap memperhatikan rasio agunan rill minimal 125% dari baki debit setelah pencairan kredit dimaksud
- Pembayaran tersebut dilaksanakan selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja sejak tanggal pelaksanaan Pemeriksaan Prestasi Pembangunan Rumah Susun (LP3RS) atau Pemeriksaan Prestasi Pembangunan Rumah Susun (P3R) oleh Konsultasi Pengawas, yang laporannya menyatakan kondisi fisik proyek/bangunan telah memenuhi ketentuan pencairan
- Jika tidak diatur dalam SP2K atau Perjanjian Kredit mengenai ketentuan konsumen, maka apabila penarikan

kredit secara akumulasi telah mencapai 50% dari *plafond* kredit maka harus dilakukan rekonsiliasi antara Bank dengan debitur mengenai progress konsumen untuk memastikan kesesuaian jadwal pembayaran dan kesesuaian pembayaran pokok kredit.

- Seluruh dana hasil pencairan kredit akan dipindahbukukan ke rekening giro pengembang di Bank atau dipindahbukukan ke rekening giro kontraktor pelaksana pembangunan rumah/rusun di Bank berdasarkan Standar Instruction (SI) dari pengembang

3.4 Contoh Pencairan Kredit Konstruksi BTN (KYG)

PT. Bangun Maju Sejahtera (PT.BMS) mendapatkan fasilitas Kredit Konstruksi BTN dengan data sebagai berikut :

- | | |
|-----------------------------|--|
| a. <i>Plafond</i> kredit | : Rp. 15.000.000.000 |
| b. Peruntukan | : Pembangunan 80 Unit Rumah
Type 45 |
| c. Jangka waktu | : 36 Bulan |
| d. Harga jual rumah | : Rp.350.000.000 |
| e. Pembiayaan Bank per unit | : Rp. 187.500.000 |

Tabel 3.3
Tabel Kumulatif Penarikan

No	Penarikan Ke-	Prestasi Proyek	Penarikan yang dapat diberikan	Kumulatif Penarikan
1	Pertama	0	20% x Rp.15.000.000.000 = Rp.3.000.000.000	Rp.3.000.000.000

1. Pencairan Pertama 20%

Pencairan Pertama

Data :

- a. Proyek dalam kondisi tanah matang dan siap bangun (prestasi 0%)
- b. Pemasaran proyek
 - Terdapat daftar nama yang berminat membeli (daftar nominatif) sebanyak 10 konsumen
 - Terdapat konsumen yang telah membayar *booking fee* sebanyak 10 konsumen. Sesuai dengan ketentuan dalam kondisi tanah matang dan siap bangun (prestasi 0%) pencairan yang dapat diberikan adalah 20% dari *plafond* kredit, maka pencairan yang dapat diberikan kepada PT. BMS adalah sebesar :

2. Pencairan II (Kedua)

Berdasarkan hasil peninjauan lapangan terdapat prestasi proyek sebesar 30% dengan didukung data pemasaran proyek sbb :

Konsumen baru yang berminat sebanyak 20 konsumen

Konsumen yang telah membayar *booking fee* sebanyak 20 konsumen

Konsumen yang telah membayar uang muka sebanyak 5 konsumen

Dengan memperhitungkan adanya peningkatan prestasi pemasaran (konsumen yang telah membayar *booking fee* dari 10 konsumen (tahap I) menjadi 20 konsumen (tahap II) dan adanya konsumen yang telah membayar uang muka (5 Konsumen) maka pencairan tahap II yang dapat diberikan kepada PT.BMS adalah sebagai berikut :

Tabel 3.4
Tahap Penarikan ke II

N o	Penarikan Ke-	Prestasi proyek	Penarikan yang dapat diberikan		Kumulatif penarikan
1	Pertama	0	20%	20% x Rp15.000.000.000 =Rp 3.000.000.000	Rp.3.000.000.000
2	Kedua	30%	30%	30% x Rp.15.000.000.000 = Rp. 4.500.000.000	Rp.7.500.000.000

3. Repayment Capacity (RPC)

Tabel 3.5

Tabel Repayment Capacity (RPC)

Keterangan	Unit%	Per Unit	Total	
A	B	C	B x C	
Hasil penjualan	25	350.000.000	8.750.000.000	
Estimasi KPR	80%	280.000.000	7.000.000.000	
Estimasi dana jaminan	10%	28.000.000	700.000.000	

Lanjutan
Tabel 3.5
Tabel Repayment Capacity (RPC)

Keterangan	Unit%	Per Unit	Total	
A	B	C	B x C	
Estimasi Hasil Penjualan	25	252.000.000	6.300.000.000	Estimasi KPR dan estimasi jaminan
Outstanding kredit			7.500.000.000	
Estimasi pengembalian kredit	25	225.000.000	5.625.000.000	120% x Rp.187.500.000
RPC			117%	Estimasi Hasil Penjualan <i>Outstanding</i> kredit
RPC Net (net KPR)	25		75%	

4. Berdasarkan perhitungan prestasi proyek dan didukung dengan prestasi pemasaran dan *RPC Net seve 75%* (diluar perhitungan konsumen baru yang berminat dan memperhatikan pemasaran masih berjalan terus dari hasil ots), maka pencairan tahap kedua dapat diberikan sebesar Rp. 4.500.000.000.

Apabila dalam hal diatas, prestasi proyek tidak didukung dengan adanya peningkatan prestasi pemasaran, maka Kantor Cabang dapat memberikan pencairan dibawah prestasi proyek (dibawah 30% dibawah Rp. 4.500.000.0000

3.5 Pembayaran Kembali Kredit

Sumber Pengembalian Kredit

Pembayaran kembali Kredit Konstruksi BTN/KYG dilakukan dengan cara dipotong dari hasil penjualan tiap unit produk yang dibiayai oleh Kredit Konstruksi/KYG atau sumber pengembalian lainnya yang disepakati oleh Bank dan Debitur dengan nilai pemotongan sekurang-kurangnya sebesar kontribusi Bank dalam pendanaan atau sejumlah ketentuan yang menjamin bahwa kredit telah lunas sebelum sumber pengembalian kredit yang disepakati telah habis.

Sumber pengembalian pokok kredit dari penjualan unit yang dibiayai dapat dimaknai sebagai berikut :

- Penjualan dengan sistem tunai
- Penjualan dengan sistem cash bertahap
- Penjualan dengan sistem KPR/KPA

Penjualan dengan sistem tersebut di atas wajib dipergunakan sebagai pengembalian pokok Kredit Konstruksi/KYG BTN yang dipotong secara proporsional (minimal *share* Bank dikalikan dengan jumlah penerimaan dari hasil penjualan).

Pada hakikatnya sumber pengembalian pokok KYG adalah dari hasil pemasukan atas unit yang dibiayai Bank. Oleh sebab itu jika pada penjualan kredit pengembang mempunyai kebijakan untuk menahan unit yang dibiayai dan menyewakan unit tersebut, maka pemasukan dari hasil sewa tersebut harus dipotong sebesar *share* pembiayaan Bank.

3.6 Mekanisme Pembayaran Pokok Kredit

Cara pembayaran pokok kredit harus dicantumkan dalam SP2K dan Perjanjian Kredit yang pengaturannya dapat dilakukan dengan cara :

- Berdasarkan *cash flow*

- Berdasarkan pemotongan dari tiap-tiap penjualan unit yang dibiayai dengan potongan setiap unitnya untuk mengurangi pokok KYG minimal sama dengan share bank
- Berdasarkan *cash flow* dan/atau penjualan dengan pengertian bahwa, jika terjadi kondisi penjualan lebih sedikit dari pada yang ditetapkan pada *cash flow* atau terjadi kondisi sebaliknya maka diambil pembayaran pokok kredit dengan nilai yang terbesar.

3.7 Biaya-Biaya yang Dikeluarkan dalam Proses Pengajuan Kredit Konstruksi/Kredit Yaksa Griya (KYG)

1. Ketentuan Biaya-Biaya Proses Kredit

Adapun ketentuan-ketentuan biaya dalam proses pencairan Kredit Konstruksi/Kredit Yasa Griya (KYG)

- Biaya provisi dikenakan 1% dari maksimum/plafon kredit
- Provisi kredit untuk perpanjangan waktu kredit. Perpanjangan jangka waktu kredit s/d 6 (enam) bulan dikenakan biaya provisi sebesar 0,5% dari saldo baki debit dan kelonggaran tarik. Perpanjangan jangka waktu >6 (enam) bukan dikenakan biaya provisi sesuai ketentuan seperti pada persetujuan baru.

Untuk pemberian kredit baru dengan pertimbangan bisnis serta tahap perhitungan faktor risiko, Bank secara selektif dapat menawarkan kelonggaran kepada Debitur berupa pembayaran provisi secara bertahap kepada Debitur Kredit Konstruksi BTN untuk *High Rise Building*, dengan ketentuan :

- Tahap pembayaran provisi kredit maksimal 2 (dua) kali dengan jangka waktu maksimal 6(enam) bulan terhitung dari akad kredit.
- Pembayaran tahap I (pertama) yaitu minimal sebesar 50% dari nilai provisi dan dibayarkan pada saat akad kredit

- Pembayaran tahap II (kedua) yaitu sebesar sisa kewajiban pembayaran provisi yang belum dibayarkan
- Biaya notaris
- Surat Kuasa Memberi Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)
- Pengikatan fidusia (jika terdapat agunan berupa piutang atau barang bergerak)
- Premi asuransi jiwa (jika SP2K dipersyaratkan)
- Biaya appraisal/transaksi barang jaminan untuk kredit dengan plafon lebih dari Rp. 5 milyar
- Biaya premi asuransi atas barang jaminan (untuk high rise building wajib)
- Asuransi kebakaran
- Biaya pemasangan hak tanggungan. Apabila agunan tambahan yang diserahkan berupa tanah atau bangunan, pemohon diwajibkan menyediakan biaya pemasangan hak tanggungan yang docadangkan dan disimpan dalam Sandi Kewajiban Kepada Pihak Ketiga-titipan Notaris sebesar 0,5% dari maksimum kredit, sampai dengan kredit lunas.
- Biaya biaya lainnya yang ditetapkan dalam SP2K
- Biaya yang muncul terkait dengan perikatan kredit seperti biaya notaris, biaya penilaian agunan, biaya pengikatan agunan, biaya asuransi dan biaya lainnya sebagaimana disebutkan diatas menjadi beban debitur.

2. Persyaratan Agunan

Pemberian Kredit Konstruksi BTN/KYG wajib dijaminan dengan penyerahan barang agunan oleh debitur. Agunan pokok yang diberikan oleh debitur adalah proyek perumahan atau proyek rumah susun yang menjadi obyek pendanaan kredit, yaitu tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya yang sudah ada maupun yang akan ada.

Sedangkan agunan tambahan adalah bangunan yang bukan kelayakan usaha dari proyek usaha/usaha yang akan diberikan kredit/pembiayaan bentuk benda yang merupakan kekayaan perusahaan/pemilik/ yang sudah ada yaitu :

- Barang bergerak atau barang tidak bergerak(harta tetap) lainnya milik perusahaan /pemilik/pengurus yang nilainya sesuai dengan kebutuhan Bank dan kredit yang diberikan, berdasarkan keyakinan pemutus kredit.
- Jaminan pribadi dari pengurus dan/atau pemegang saham perusahaan. Jika pemegang sahamnya berupa perusahaan, jaminan pribadi dapat digantikan dengan jaminan perusahaan.
- Jika diperlukan dan dipandang perlu dapat mensyaratkan penyerahan Bank Garansi

3. Ketentuan Rasio Nilai Agunan Terhadap *Plafond* Kredit

Pada saat analisa awal dalam menghitung *plafond* kredit, besarnya rasio nilai agunan minimal 125%. Selama jangka waktu kredit, secara kesinambungan saldo baki debit wajib dijamin oleh rill agunan dengan rasio minimal 125%.

Besarnya nilai agunan dapat dihitung dengan :

- Agunan berupa tanah dinilai sebesar 100% dari nilai taksirannya
- Bangunan dan sarana/prasarana yang telah terbangun dinilai sebesar 100% dari nilai wajar.
- Bangunan dan saana prasarana yang dibangun dinilai sebesar 50% RAB bangunan rumah yang akan dibangun dan dibiayai, namun pembangunan satu siklus produksi dan sebesar 70% RAB untuk rumah susun atau apartemen
- Nilai agunan tambahan sebesar 100%

3.8 Perbandingan antara Tinjauan Teori dan Tinjauan Praktik

Didalam teori Supervisi kredit dan pembinaan debitur (*supervision dan follow up*) supervisi/ pengawasan/ pengendalian kredit dan pembinaan debitur pada dasarnya upaya pengamana kredit. Kredit yang telah diberikan oleh bank harus terus dipantau/ memonitor dan mengikuti jalannya perusahaan (secara langsung maupun tidak langsung). Memebrikan saran/nasihat dan konsultasi agar perusahaan/debitur berjalan baik sesuai dengan rencana sehingga pengembalian kredit akan berjalan dengan baik pula.

Supervisi dan pembinaan debitur pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk . Kantor Cabang Semarang belum diterapkan secara maksimal. Praktiknya pihak bank belum melakukan supervisi dan pembinaan tidak terjadwal dengan baik. Supervisi yang jarang dilakukan oleh pihak Bank, sehingga proses perkembangan proyek yang diberi fasilitas kredit kurang terpantau dengan baik.

Perlu adanya supervisi yang terstruktur dan terjadwal agar proyek yang diberi fasilitas kredit tersebut dapat dipantau penggunaan dananya. Kurangnya supervisi tersebut dapat mengakibatkan terjadinya kredit macet atau *Non Profit Loan*..

Kurang nya jumlah SDM dalam unit ini, menjadi salah satu penyebab kurang nya supervisi pada proyek yang diberi fasilitas Kredit Konstruksi/ Kredit Yasa Griya (KYG). Apabila jumlah SDM lebih banyak dimungkinkan dapat membagi waktu untuk mengunjungi dan memberikan pembinaan terhadap debitur. Pembinaan sangat pening dilakukan untuk mengetahui kesulitan dan permasalahan apa yang dihadapi oleh debitur dalam proses pembangunan proyek.

Fasilitas kredit yang diberikan merupakan fasilitas kredit jangka panjang yang memiliki tingkat risiko yang tinggi. Semakin lama waktu yang diberikan maka akan semakin besar pula tingkat risiko yang akan dihadapi oleh kedua belah pihak baik debitur maupun kreditur.

3.8.1. Permasalahan yang Terjadi dalam Proses Pemberian Kredit Yasa Griya pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Semarang

Permasalahan yang timbul akibat kurangnya supervisi atau pembinaan terhadap debitur antara lain :

1. Pembayaran angsuran maupun bunga menjadi tersendat-sendat. Pembayaran angsuran yang tersendat-sendat dikarenakan adanya masalah dalam perolehan dana oleh debitur. Hal ini terjadi karena terjadi karena usaha yang diberi fasilitas kredit mengalami kendala dan ketidaklancaran.
2. Sering mengajukan penundaan pembayaran pada saat jatuh tempo pembayaran tagihan baik pokok maupun bunga kredit. Debitur mengalami kesulitan untuk membayar tagihan. Terjadi gangguan kelancaran usaha, maka pembayaran kepada pihak bank pun menjadi kurang lancar
3. Terjadi penyimpangan penggunaan fasilitas kredit, kurangnya pembinaan terhadap debitur mengakibatkan adanya penyimpangan penggunaan dana. Dana yang seharusnya digunakan untuk membiayai proyek yang diberi fasilitas justru digunakan untuk membiayai kepentingan lain. Sebelum kredit direalisasikan, telah dicantumkan dengan jelas dalam akad kredit tujuan penggunaan dana pinjaman kredit tersebut.
4. Mengajukan perpanjangan kredit dengan alasan yang kurang jelas. Upaya perpanjangan kredit tersebut bisa diindikasikan sebagai upaya mengalihkan ketidakmampuan dalam mengembalikan fasilitas kredit yang diberikan.
5. Nasabah enggan dikunjungi, nasabah yang enggan dikunjungi oleh pihak bank menandakan adanya permasalahan dan adanya sesuatu yang tidak baik.

3.8.2. Saran Untuk Permasalahan yang Terjadi

Peningkatan kualitas sumber daya manusia harus menjadi perhatian utama. Hal ini perlu dilakukan untuk memiliki karyawan dengan kualitas yang baik agar dapat melaksanakan tugas dan kewajibannya. Peningkatan supervisi perlu dilakukan agar masalah-masalah yang terjadi dapat diminimalisir. Pentingnya membuat jadwal kunjungan yang teratur agar meningkatkan kewaspadaan terhadap kemungkinan permasalahan yang timbul di lapangan.

Melakukan pengawasan secara aktif dan pasif terhadap kegiatan usaha debitur. Mengecek perkembangan operasional debitur dari fasilitas kredit KYG yang diberikan dan membandingkan realisasi dengan anggaran yang telah dikemukakan dalam akad kredit. Memberikan saran-saran tentang cara menghadapi masalah yang ada dan melakukan penagihan secara kontinyu.