

BAB III

**PROSEDUR PENGAJUAN KREDIT INVESTASI (KI) PADA
PT BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) TBK
KANTOR CABANG SEMARANG**

3.1 Tinjauan Teori

3.1.1 Bank

Salah satu perusahaan atau lembaga keuangan yang dapat memenuhi keinginan masyarakat dalam mewujudkan cita-cita secara kredit adalah Bank. Selain memberikan pelayanan fasilitas kredit untuk masyarakat luas bank juga memberikan pelayanan untuk penyimpanan uang dalam bentuk tabungan, giro, dan deposito.

A. Pengertian Bank

Mendengar kata Bank sebenarnya tidak asing lagi, terutama yang hidup diperkotaan. Bahkan dipedesaan sekalipun saat ini kata Bank bukan merupakan kata yang asing dan aneh. Menyebut kata Bank setiap orang selalu mengaitkannya dengan uang, sehingga selalu saja ada anggapan bahwa yang berhubungan dengan Bank adalah uang. Hal ini tidak salah, karena Bank merupakan lembaga keuangan atau perusahaan yang bergerak dibidang keuangan. Sebagai lembaga keuangan Bank menyediakan berbagai jasa keuangan. Dinegara-negara maju Bank bahkan sudah merupakan kebutuhan utama bagi masyarakat setiap kali bertransaksi. (Kasmir, 2002:12).

Definisi bank secara sederhana menurut Kasmir, SE., MM dalam bukunya Manajemen Perbankan (2002:12) adalah:

Lembaga Keuangan yang kegiatan utamanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali dana tersebut ke masyarakat serta membrikan jasa Bank lainnya.

Menurut Undang-undang RI nomor 10 tahun 1998 tanggal 10 November 1998 mengenai perbankan:

Badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat banyak. (Kasmir, 2002:12).

B. Fungsi Bank

Sebagaimana diketahui pada pengertian Bank dan berbagai definisi, fungsi Bank adalah sebagai berikut:

a. Fungsi Bank sebagai *agent of trust*

Suatu lembaga yang berlandaskan pada kepercayaan. Dasar utama kegiatan perbankan ialah kepercayaan, baik sebagai penghimpun dana maupun penyaluran dana. Dalam hal ini Masyarakat akan mau menyimpan dana dananya di bank jika dilandasi dengan kepercayaan. Dalam fungsi bank ini akan di bangun kepercayaan baik dari pihak penyimpan dana (nasabah) maupun dari pihak bank dan kepercayaan ini juga akan terus berlanjut kepada pihak debitor. Kepercayaan ini sangatlah penting dibangun karena dalam keadaan ini semua pihak ingin merasa diuntungkan, baik dari segi penyimpanan dana, penampung dana maupun penerima penyaluran dana ini.

b. Fungsi Bank sebagai *agent of development*

Suatu lembaga yang memobilisasi dana guna pembangunan ekonomi suatu negara. Kegiatan bank berupa penghimpun dan penyalur dana sangatlah diperlukan bagi lancarnya

kegiatan perekonomian di sektor riil. Dalam hal ini bank tersebut memungkinkan masyarakat melakukan kegiatan untuk investasi, distribusi, serta kegiatan konsumsi barang dan jasa, mengingat bahwa kegiatan investasi, distribusi dan konsumsi tidak terlepas dari adanya penggunaan uang.

c. Fungsi Bank sebagai *agent of service*

Suatu lembaga yang memberikan pelayanan kepada masyarakat. Dalam hal ini bank memberikan jasa pelayanan perbankan kepada masyarakat agar masyarakat merasa aman dan nyaman dalam menyimpan dananya tersebut. Jasa yang ditawarkan bank ini sangat erat kaitannya dengan kegiatan perekonomian masyarakat secara umum.

C. Jenis Bank

Praktik perbankan di Indonesia saat ini yang diatur dalam Undang-undang Perbankan memiliki beberapa jenis Bank. Di dalam Undang-undang Perbankan nomor 14 tahun 1967, terdapat beberapa perbedaan jenis perbankan, yaitu sebagai berikut :

1. Dilihat dari segi fungsinya

Dalam Undang-undang Pokok Perbankan nomor 14 tahun 1967 jenis perbankan menurut fungsinya terdiri dari:

- a. Bank Umum
- b. Bank Pembangunan
- c. Bank Tabungan
- d. Bank Pasar
- e. Bank Desa
- f. Lumbung Desa
- g. Bank Pegawai
- h. Dan Bank jenis lainnya

Kemudian menurut Undang-undang Pokok Perbankan nomor 7 tahun 1992 dan ditegaskan lagi dengan keluarnya

undang-undang RI. Nomor 10 tahun 1998 maka perbankan terdiri dari dua jenis bank yaitu:

- a. Bank Umum
- b. Bank Perkreditan Rakyat (BPR)

Dengan keluarnya Undang-undang nomor 7 tahun 1992 mengakibatkan perubahan fungsi Bank Pembangunan dan Bank Tabungan menjadi Bank Umum. Kemudian Bank Desa, Bank Pasar, Lumbung Desa, dan Bank Pegawai menjadi Bank Perkreditan Rakyat.

2. Dilihat dari Kepemilikannya

Kepemilikan ini dapat dilihat dari akte kepemilikannya dan penguasaan saham yang dimiliki Bank yang bersangkutan. Adapun jenis Bank yang dilihat dari kepemilikannya adalah sebagai berikut:

a. Bank milik Pemerintah

Dimana baik akte pendirian maupun modalnya dimiliki oleh Pemerintah, sehingga seluruh keuntungan Bank ini juga dimiliki oleh Pemerintah.

Bank yang dimiliki oleh pemerintah yaitu:

1. Bank Negara Indonesia 46 (BNI)
2. Bank Rakyat Indonesia (BRI)
3. Bank Tabungan Negara (BTN)
4. Bank Mandiri

Sedangkan Bank Milik Pemerintah Daerah (BPR) yaitu:

1. BPD Jawa Tengah
2. BPD Jawa Barat
3. BPD Jawa Timur

b. Bank milik swasta nasional

Merupakan Bank yang sebagian besar dimiliki oleh swasta nasional. Serta akte pendirian dan keuntungannya dimiliki oleh Bank swasta nasional. Berikut contoh Bank milik swasta nasional:

- a. Bank Bumi Putera
- b. Bank Bukopin
- c. Bank Central Asia
- d. Bank Danamon
- e. Bank Muamalat

c. Bank milik asing

Bank milik asing merupakan cabang dari Bank yang ada di luar negeri baik milik swasta asing maupun pemerintah asing suatu Negara. Berikut adalah contoh bank milik asing:

- a. Hana Bank
- b. Bank of America
- c. Bangkok Bank
- d. Bank of Tokyo
- e. City Bank

d. Bank milik campuran

Bank milik campuran merupakan bank yang kepemilikan sahamnya dimiliki oleh pihak asing dan pihak swasta nasional. Dimana kepemilikan sahamnya secara mayoritas dipegang oleh warga Negara Indonesia. Contoh bank campuran adalah sebagai berikut:

- a. Ing Bank
- b. Inter Pacifik Bank
- c. Mitsubishi Buana Bank
- d. Bank Finconesia

3. Dilihat dari segi status

Pembagian bank dari segi status merupakan pembagian berdasarkan kedudukan atau status bank tersebut. Kedudukan atau status menunjukkan ukuran kemampuan bank dalam melayani masyarakat baik dari segi jumlah produk, modal maupun kualitas pelayanannya.

Jenis bank dilihat dari statusnya dibagi kedalam dua macam, yaitu:

a. Bank devisa

Merupakan bank yang dapat melaksanakan transaksi keluar negeri atau yang berhubungan dengan mata uang asing secara keseluruhan.

b. Bank non devisa

Merupakan bank yang belum mempunyai izin untuk melaksanakan transaksi sebagai bank devisa, sehingga tidak dapat melaksanakan transaksi seperti halnya bank devisa.

4. Dilihat dari segi menentukan harga

Jenis bank jika dilihat dari segi atau caranya menentukan harga bauj harga jual maupu harga beli terbagi menjadi dua kelompok, yaitu:

a. Bank yang berdasarkan Prinsip Konvensional

Dalam mencari keuntungan dan menentukan harga kepada nasabahnya, bank konvensional menggunakan dua metode, yaitu:

1. Menetapkan bunga sebagai harga jual, baik untuk produk simpanan seperti giro, tabungan maupun deposito.
2. Untuk jasa bank konvensional menggunakan berbagai biaya dalam nominal atau presentase tertentu seperti biaya administrasi, biaya provisi, dan biaya-biaya lainnya. System biaya ini dikenal dengan istilah fee based.

b. Bank yang berdasarkan Prinsip Syariah

Bank berdasarkan prinsip syariah menerapkan aturan perjanjian berdasarkan hukum islam antara bank dengan pihak lainnya.

Penentuan keuntungan pada bank syariah adalah sebagai berikut:

1. Pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (mudharabah)
2. Pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (barakah)
3. Prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (murabahah)
4. Pembiayaan barang modal berdasarkan sewa murni tanpa pilihan (ijarab)
5. Atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (ijarah wa iqtina)

3.1.2 Kredit

A. Pengertian Kredit

Istilah Kredit berasal dari bahasa Yunani *credere* yang berarti kepercayaan (*truth* atau *faith*). Oleh karena itu, dasar dari kredit adalah kepercayaan. Seseorang atau badan yang memberikan kredit (kreditor) percaya bahwa penerima kredit (debitur) pada masa yang akan datang akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah dijanjikan. Apa yang telah dijanjikan itu dapat berupa barang, uang atau jasa, dengan demikian, prestasi dan kontraprestasi dapat berbentuk; barang terhadap barang, barang terhadap uang, barang terhadap jasa, jasa terhadap jasa, jasa terhadap uang, uang terhadap barang dan uang terhadap jasa (Thamrin Abdullah dan Francis Tantri, 2014:162-163).

Dengan demikian, kredit dapat berarti pihak kesatu memberikan prestasi baik berupa barang, uang atau jasa kepada pihak lain, sedangkan kontraprestasi akan diterima kemudian (dalam jangka waktu tertentu).

Menurut Undang-Undang Perbankan Nomor 10 tahun 1998 *“kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan hak peminjam melunasi utang setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”* (Dr. Kasmir, 2002:73).

B. Unsur-unsur Kredit

Adapun unsure-unsur yang terkandung dalam pemberian suatu fasilitas kredit adalah sebagai berikut:

1. Kepercayaan

Suatu keyakinan pemberi kredit (bank) bahwa kredit yang diberikan baik berupa uang, barang atau jasa akan benar-benar diterima kembali dimasa tertentu dimasa mendatang.

Kepercayaan ini diberikan oleh bank, karena sebelum dana dikucurkan, sudah dilakukan penelitian dan penyelidikan yang mendalam tentang nasabah. Penelitian dan penyelidikan dilakukan untuk mengetahui kemauan dan kemampuannya dalam membayar kredit yang disalurkan.

2. Kesepakatan

Kesepakatan ini dituangkan dalam sebuah perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing. Kesepakatan penyaluran kredit dituangkan dalam akad kredit yang ditanda tangani oleh kedua belah pihak yaitu pihak bank dan debitur.

3. Jangka Waktu

Jangka waktu ini mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Hampir dipastikan bahwa tidak ada kredit yang tidak memiliki jangka waktu.

4. Resiko

Faktor resiko dapat diakibatkan dalam dua hal yaitu resiko kerugian yang diakibatkan debitur sengaja tidak mau membayar kreditnya dan resiko yang diakibatkan karena ketidak sengajaan debitur yaitu akibat terjadinya musibah.

5. Balas Jasa

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

C. Tujuan Kredit

Pemberian suatu fasilitas kredit memiliki tujuan tertentu. Tujuan tersebut tidak akan terlepas dari misi bank tersebut didirikan.

Adapun tujuan utama pemberian suatu kredit adalah sebagai berikut:

1. Mencari Keuntungan

Bertujuan untuk memperoleh hasil dari pemberian kredit tersebut. Hasil tersebut terutama dalam bentuk bunga yang diterima oleh bank dalam bentuk balas jasa dan biaya administrasi kredit yang dibebankan kepada nasabah. Keuntungan ini penting untuk kelangsungan hidup bank.

2. Membantu Mewujudkan keinginan Masyarakat

Bertujuan untuk membantu usaha nasabah yang memerlukan dana, baik dana investasi maupun dana untuk modal kerja. Dengan dana tersebut debitur akan dapat mengembangkan dan memperluas usahanya.

3. Membantu pemerintah

Bagi pemerintah semakin banyak dana yang disalurkan oleh pihak perbankan, maka akan semakin baik, mengingat semakin banyak kredit berarti adanya peningkatan pembangunan di berbagai sektor. Keuntungan bagi pemerintah dengan menyebarnya kredit adalah sebagai berikut.

- Penerimaan pajak, dari keuntungan yang diperoleh nasabah dan bank.
- Membuka kesempatan kerja, dalam hal ini untuk kredit pembangunan usaha baru atau perluasan usaha akan membutuhkan tenaga baru sehingga dapat membuka kesempatan kerja.
- Meningkatkan jumlah barang dan jasa, dengan adanya kredit yang disalurkan akan dapat meningkatkan jumlah barang dan jasa yang beredar di masyarakat.
- Menghemat devisa negara, terutama untuk produk yang sebelumnya di import dan apabila dapat diproduksi di

dalam negeri dengan fasilitas kredit yang ada akan dapat menghemat devisa negara.

- Meningkatkan devisa negara, apabila produk dari kredit yang dibiayai untuk keperluan ekspor.

D. Fungsi Kredit

1. Untuk meningkatkan daya guna uang

Dengan adanya kredit dapat meningkatkan daya guna uang maksudnya jika uang hanya disimpan saja tidak akan menghasilkan sesuatu yang berguna. Dengan diberikan secara kredit uang tersebut menjadi lebih berguna untuk menghasilkan barang atau jasa oleh penerima kredit.

2. Untuk meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang

Dalam hal ini uang yang diberikan atau disalurkan akan beredar dari satu wilayah ke wilayah lainnya sehingga suatu daerah yang kekurangan uang dengan memperoleh kredit, maka daerah tersebut akan memperoleh tambahan uang dari daerah lainnya.

3. Untuk meningkatkan daya guna barang

Kredit yang diberikan oleh bank akan dapat digunakan oleh si debitur untuk mengolah barang yang tidak berguna menjadi berguna atau bermanfaat.

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 dapat pula meningkatkan jumlah barang yang beredar.

5. Sebagai alat stabilitas ekonomi

Dengan memberikan kredit dapat dikatakan sebagai stabilitas ekonomi karena dengan adanya kredit yang diberikan

akan menambah jumlah barang yang diperlukan oleh masyarakat. Kemudian kredit dapat pula membantu mengekspor barang dari dalam negeri ke luar negeri sehingga meningkatkan devisa negara.

6. Untuk meningkatkan kegairahan berusaha

Bagi penerima kredit tentu akan dapat meningkatkan kegairahan berusaha, apalagi bagi nasabah yang memiliki modal pas-pasan.

7. Untuk meningkatkan pemerataan pendapatan

Semakin banyak kredit yang disalurkan akan semakin baik, terutama dalam hal peningkatan pendapatan. Jika sebuah kredit diberikan untuk membangun pabrik, maka pabrik tersebut tentu membutuhkan tenaga kerja sehingga dapat pula mengurangi pengangguran. Disamping itu, bagi masyarakat sekitar pabrik juga akan dapat meningkatkan pendapatannya seperti membuka warung atau menyewa rumah kontrakan atau jasa lainnya.

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.

E. Prinsip-prinsip pemberian Kredit

Sebelum suatu fasilitas kredit diberikan maka bank harus merasa yakin bahwa kredit yang diberikan benar akan kembali. Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil penilaian kredit sebelum kredit tersebut disalurkan. Penilaian kredit oleh bank dapat dilakukan dengan berbagai cara, seperti melalui prosedur penilaian yang benar. Dalam melakukan penilaian kriteria-kriteria serta aspek

penilaiannya tetap sama. Begitu juga dengan ukuran-ukuran yang ditetapkan telah menjadi standar penilaian setiap bank.

Kriteria penilaian yang harus dilakukan oleh bank untuk mendapatkan nasabah yang benar-benar menguntungkan dilakukan dengan analisis 5C dan 7P. Analisis 5C dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Character

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

2. Capacity

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

3. Capital

Untuk melihat penggunaan modal apakah efektif, dilihat laporan keuangan (neraca dan laporan rugi laba) dengan melakukan pengukuran seperti dari *likuiditas*, *solvabilitas*, *rentabilitas*, dan ukuran lainnya. Capital juga harus dilihat dari sumber mana saja modal yang ada sekarang ini.

4. Collateral

Merupakan jaminan yang diberikan oleh calon nasabah baik yang berupa fisik maupun non-fisik. Nilai jaminan hendaknya

melebihi jumlah nilai kredit yang diberikan. Jaminan juga harus diteliti keabsahannya sehingga jika terjadi suatu masalah, maka jaminan yang dititipkan akan dapat digunakan secepat mungkin.

5. Condition

Dalam menilai kredit hendaknya juga menilai kondisi ekonomi dan politik sekarang dan dimasa yang akan datang sesuai dengan sektor masing-masing, serta prospek usaha dari sektor yang ia jalankan. Penilaian prospek bidang usaha yang dibiayai hendaknya benar-benar memiliki prospek yang baik sehingga kemungkinan kredit tersebut bermasalah relative kecil.

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

1. Personality

Yaitu menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah lakunya sehari-hari atau masa lalunya. Personality juga mencakup sikap, emosi, tingkah laku, dan tindakan nasabah dalam menghadapi suatu masalah.

2. Party

Yaitu mengklasifikasinya nasabah ke dalam klasifikasi tertentu atau golongan-golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas, serta karakternya. Sehingga nasabah dapat digolongkan kedalam golongan tertentu dan akan mendapatkan fasilitas yang berbeda dari bank.

3. Perpose

Yaitu untuk mengetahui tujuan nasabah menganbil kredit, termasuk jenis kredit yang diinginkan nasabah. Tujuan pengambilan kredit dapat bermacam-macam. Sebgai contoh kredit modal kerja atau investasi, konsumtif atau produktif, dan lain sebagainya.

4. Prospect

Yaitu untuk menilai usaha nasabah di masa yang akan datang menguntungkan atau tidak, atau dengan kata lain mempunyai prospek atau sebaliknya. Hal ini penting mengingat jika suatu fasilitas kredit yang dibiayai tanpa mempunyai prospek, akan merugikan pihak bank dan 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, akan semakin baik. Dengan demikian, jika salah satu usahanya merugikan dapat ditutupi oleh sektor lain.

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 usaha dan jaminan mendapatkan perlindungan. Perlindungan dapat berupa jaminan barang atau jaminan asuransi.

F. Prosedur dalam Pemberian Kredit secara Umum

Sebelum debitur memperoleh kredit terlebih dahulu harus melalui tahap-tahapan penilaian mulai dari pengajuan proposal atau berkas-berkas yang dibutuhkan, pemeriksaan keaslian dokumen, analisi kredit sampai dengan kredit dicairkan. Tahapan-tahapan dalam memberikan kredit ini kita kenal dengan prosedur pemberian kredit.

Prosedur pemberian kredit secara umum dapat dibedakan antara pinjaman perseorangan dengan pinjaman oleh suatu badan hukum, kemudian dapat pula ditinjau dari segi tujuannya apakah untuk konsumtif atau produktif.

Secara umum prosedur pemberian kredit oleh badan hukum sebagai berikut:

1. Pengajuan berkas-berkas

Dalam hal ini pertama kali mengajukan permohonan kredit kredit yang dituangkan dalam suatu proposal. Kemudian dilampiri dengan berkas-berkas lainnya yang dipersyaratkan seperti riwayat hidup perusahaan, jenis bidang usaha, nama pengurus beserta latar belakang pendidikannya, perkembangan perusahaan serta wilayah pemasaran produknya, maksud dan tujuan, besarnya kredit dan jangka waktu, cara pemohon mengembalikan kredit, jaminan kredit.

2. Penyelidikan berkas pinjaman

Tujuannya adalah untuk mengetahui apakah berkas-berkas yang diajukan sudah lengkap sesuai dengan persyaratan. Jika menurut pihak perbankan belum lengkap atau cukup maka nasabah diminta untuk segera melengkapinya dan apabila sampai batas waktu yang telah ditentukan tidak sanggup melengkapi kekurangan tersebut, maka sebaiknya permohonan kredit dibatalkan. Dalam penyelidikan berkas yang perlu diperhatikan adalah dengan membuktikan keaslian dan kebenaran dari berkas tersebut. Kemudian jika berkas tersebut terbukti asli dan benar maka pihak bank mencoba mengalkulasi apakah jumlah kredit yang diminta memang relevan dengan kemampuan nasabah untuk membayar.

3. Penilaian kelayakan kredit

Penilaian kelayakan suatu kredit dapat dilakukan dengan menggunakan metode 5C dan 7P namun untuk kredit yang

lebih besar jumlahnya perlu dilakukan metode penilaian dengan metode kelayakan. Dalam studi kelayakan ini setiap aspek dinilai apakah memenuhi syarat atau tidak. Apabila salah satu aspek tidak memenuhi syarat maka perlu dilakukan pertimbangan untuk mengambil keputusan.

Aspek-aspek yang dinilai dalam pemberian fasilitas kredit adalah:

- a. Aspek hukum
 1. Akte notaris
 2. Kartu Tanda penduduk (KTP)
 3. Tanda Daftar Usaha (KTD)
 4. Izin usaha
 5. Izin Mendirikan Usaha (IMB)
 6. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)
 7. Sertifikat yang dimiliki baik sertifikat tanah atau surat berharga
 8. Bukti Pemilikan Kendaraan Bermotor (BPKB)
 - b. Aspek pasar dan pemasaran
 - c. Aspek keuangan
 - d. Aspek teknis atau operasi
 - e. Aspek manajemen
 - f. Aspek ekonomi social
 - g. Aspek AMDAL
4. Wawancara pertama
- Merupakan penyelidikan kepada calon peminjam dengan langsung berhadapan dengan calon peminjam, untuk menyakinkan apakah berkas-berkas tersebut sesuai dan lengkap seperti yang diinginkan oleh pihak bank. Wawancara ini juga untuk mengetahui keinginan dan kebutuhan nasabah yang sebenarnya. Sehingga wawancara pertama dibuat

senyaman mungkin agar hasil wawancara sesuai dengan tujuan yang diharapkan.

5. On the spot atau peninjauan ke lokasi

Merupakan kegiatan pemeriksaan ke lapangan dengan meninjau berbagai objek yang akan di jadikan tempat usaha dan/atau jaminan. Kemudian hasil dari on the spot dicocokkan dengan hasil wawancara. Pada saat akan melakukan on the spot nasabah jangan diberitahu, sehingga apa yang ada di lapangan sesuai dengan keadaan yang sebenarnya.

6. Wawancara kedua wawancara kedua ini merupakan kegiatan perbaikan berkas, jika mungkin ada kekurangan-kekurangan pada saat dilakukan on the spot dilapangan. Catatan yang ada pada permohonan dan pada saat wawancara pertama dicocokkan dengan pada saat on the spot apakah ada kesesuaian dan mengandung suatu kebenaran.

7. Keputusan kredit

Keputusan kredit adalah menentukan apakah pengajuan kredit akan diberikan atau ditolak, jika diterima akan dipersiapkan administrasinya, dalam keputusan kredit ini biasanya akan mencakup jumlah uang yang akan diterima, jangka waktu kredit, dan biaya-biaya yang harus dibayar.

8. Penandatanganan akad kredit

Kegiatan ini merupakan kelanjutan dari putusannya kredit. Sebelum kredit dicairkan maka terlebih dahulu calon debitur menandatangani akad kredit, kemudian mengikat jaminan kredit dengan surat perjanjian yang dianggap perlu. Penandatanganan dilaksanakan antara bank dengan debitur secara langsung atau melalui notaries.

9. Realisasi kredit

Setelah akad kredit ditandatangani maka langkah selanjutnya adalah merealisasikan kredit. Realisasi kredit diberikan

setelah penandatanganan surat-surat yang diperlukan dengan membuka rekening giro atau tabungan atau tabungan di bank yang bersangkutan. Dengan demikian penarikan dana kredit dapat dilakukan melalui rekening yang telah dibuka. Pencairan atau pengambilan dari rekening sebagai realisasi dari pemberian kredit dapat diambil sesuai ketentuan dan tujuan kredit. Pencairan dana kredit tergantung dari kesepakatan kedua belah pihak dan dapat dilakukan sekaligus atau secara bertahap.

3.1.3 Kredit Investasi

A. Pengertian Kredit Investasi

Menurut Kasmir dalam bukunya yang berjudul Manajemen perbankan (2002:76) “Kredit investai yaitu kredit yang biasanya digunakan untuk keperluan perluasan usaha atau membangun proyek atau pabrik baru dimana masa pemakaiannya untuk suatu periode yang relative lebih lama dan biasanya kegunaan kredit ini adalah untuk kegiatan utama suatu perusahaan”.

3.2 Tinjauan Praktek pada PT Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Semarang

3.2.1 Pengertian kredit Investasi (KI)

Kredit Investasi (KI) adalah fasilitas kredit yang diberikan oleh Bank Tabungan Negara kepada perseroan terbatas, CV, koperasi, yayasan dan perorangan, dalam rangka pembiayaan investasi, baik investasi baru perluasan, modernisasi atau rehabilitas. Dengan jangka waktu yang panjang yaitu sampai dengan 15 tahun kredit investasi dapat dimiliki dan didapatkan oleh semua orang dengan memenuhi syarat yang sudah ditentukan.

3.2.2 Keunggulan Kredit Investasi (KI)

Adapun keunggulan dari Kredit Investasi adalah :

- a. Pinjam 5M bunga 15% lebih dari 5M bunga sebesar 13%
- b. Bunga pinjaman yang efektif
- c. Jangka waktu yang panjang
- d. Maksimal 70% maksimal dari RAB proyek
- e. Agunan merupakan objek yang dibiayai
- f. Perlindungan asuransi jiwa dan asuransi kebakaran
- g. Proses cepat dan mudah
- h. Biaya proses sangat ringan

3.2.3 Persyaratan Pengajuan kredit Investasi

1. Pemohon adalah badan usaha uang berbentuk Perseroan Terbatas baik Tertutup/PT maupun Terbuka/PT. Tbk., Koperasi, Perseroan Komanditer/CV, dan Perorangan.
2. Mempunyai tempat kedudukan dalam wilayah Negara Republik Indonesia yang ditentukan dalam anggaran dasar dan/atau perubahannya.
2. Telah memiliki semua perijinan yang diperlukan untuk melakukan kegiatan pembangunan usaha atau produksi, sesuai dengan ketentuan berlaku.
3. Telah menjadi pemegang rekening giro di Kantor Cabang Bank Tabungan Negara.
4. adapun checklist pak permohonan kredit adalah sebagai berikut:
 - a. Data perusahaan
 - Surat permohonan kredit
 - Akta pendirian perusahaan
 - Akta perubahan perusahaan
 - Data perorangan/perorangan/CV
 - a. Struktur organisasi dan nama pengurus
 - b. Riwayat hidup dan pas photo

- c. Data group perusahaan (jika ada)
- d. Foto copy KTP pemohon, pasangan, pengurus
- e. Foto copy KK (untuk pemohon perorangan)
- f. SPT PPh 21 atas nama pemohon
- Perijinan usaha
 - a. TDP, NPWP,SIUP,SITU
 - b. Perijinan lainnya
- b. Data keuangan
 - Laporan keuangan dua tahun terakhir
 - a. Audited untuk permohonan lebih dari 2M
 - b. Laporan keuangan konsolidasi
 - Rincian anggaran biaya proyek keseluruhan
 - Cash flow usaha/proyek
 - Feasibility study
- c. Data proyek/usaha
 - Ijin lokasi proyek
 - Rekomendasi ketinggian
 - Amdal dan amdal lalin
 - HO
 - IMB
- d. Data agunan
 - Copy sertifikat
 - Appraisal

3.2.4 Prosedur Pengajuan Kredit

Dalam pemberian kredit investasi pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Semarang terdapat beberapa tahap yang harus di lakukan oleh debitur. Tahapan-tahapan dalam pengajuan kredit investasi adalah sebagai berikut:

Gambar 3.1

Alur pengajuan kredit investasi Bank Tabungan Negara



Sumber: PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Semarang

Pembahasan:

1. Pengajuan

Merupakan proses pertama dalam pengajuan kredit investasi pada Bank Tabungan Negara. Debitur datang ke kantor BTN mengajukan kredit dengan membawa dokumen yang

dipersyaratkan untuk pengajuan kredit investasi dalam bentuk proposal.

2. Pemberkasan

Calon debitur membawa dokumen yang sudah ditetapkan oleh Bank Tabungan Negara sebagai syarat pengajuan kredit dalam bentuk proposal. Adapun isi dari proposal tersebut adalah sebagai berikut:

1. Data perusahaan

1. Surat permohonan kredit
2. Akta pendirian perusahaan
3. Akta perubahan perusahaan
4. Data perorangan/koperasi/CV
 - a. Struktur organisasi dan nama pengurus
 - b. Riwayat hidup dan pas photo
 - c. Data group perusahaan (jika ada)
 - d. Foto copy KTP pemohon, pasangan, pengurus
 - e. Foto copy KK (untuk pemohon perorangan)
 - f. SPT PPh 21 atas nama pemohon

5. Perijinan usaha

- a. TDP, NPWP, SIUP, SITU
- b. Perijinan lainnya

6. Data keuangan

- a. Laporan keuangan dua tahun terakhir
 - Audited untuk permohonan lebih dari 2M

- Laporan keuangan konsolidasi untuk perusahaan group
 - b. Rincian anggaran biaya proyek keseluruhan
 - c. Cash flow usaha atau proyek
 - d. Feasibility study
7. Data proyek atau usaha
 - a. Ijin lokasi proyek
 - b. Rekomendasi ketinggian
 - c. Amdal dan amdal lalin
 - d. HO
 - e. IMB
 8. Data agunan
 - a. Copy sertifikat
 - b. Appraisal
2. Check BI

Merupakan proses penyelidikan terhadap calon debitur mengenai riwayat kredit calon debitur untuk mengetahui apakah calon debitur mempunyai kredit pada bank lain atau tidak, serta untuk mengetahui kelayakan kredit.
 3. OTS (Peninjauan ke Lokasi)

OTS atau meninjau langsung lokasi pembangunan proyek. Tujuan dari OTS adalah untuk memastikan bahwa proyek yang dibangun benar adanya dan sesuai dalam proposal.
 4. Proses Analisa

Apabila tidak terdapat hambatan dalam pembangunan proyek maka pengajuan kredit dapat diproses. Setelah proses analisa selanjutnya adalah proses persetujuan.
 5. Persetujuan

Persetujuan dari Branch Manager.

6. Legal Meeting

Merupakan proses pertemuan antara pihak bank dengan debitur.

7. Akad Kredit

Proses yang terakhir dalam prosedur pengajuan kredit adalah akad kredit pencairan yaitu pengambilan uang sebagai realisasi dari pengajuan kredit. Sebelum kredit di cairkan maka debitur harus menandatangani akad kredit, kemudian mengikat jaminan kredit dengan surat perjanjian dan disepakati bersama yang dianggap perlu. Penandatanganan dilaksanakan :

- a. Antara bank dengan debitur secara langsung
- b. Melalui notaries

3.2.5 Kriteria Penerimaan Kredit Investasi

A. Aspek Legalitas Perusahaan

1. Badan Hukum (PT)

Pemohon adalah badan usaha yang berbentuk Perseroan Terbatas baik Tertutup/PT maupun Terbuka/PT.Tbk., Koperasi, Perseroan Komanditer/CV, dan Perorangan. Mempunyai tempat kedudukan dalam wilayah Negara Republik Indonesia yang ditentukan dalam anggaran dasar dan/atau perubahannya.

2. SID BI

Merupakan penyelidikan riwayat hutang debitur apakah masih memiliki hutang apa tidak serta untuk mengetahui kecakapan dan kelayakan kredit.

3. Pengalaman

Memiliki pengalaman dalam pengembangan proyek akan memudahkan menerima kredit investasi pada Bank Tabungan Negara.

B. Aspek Usaha

1. Legalitas Tanah

Lokasi dan posisi, kondisi, bentuk, status, sistem pembayaran, merupakan faktor dasar untuk menentukan apakah lahan tersebut layak untuk pembangunan proyek. Alasannya sebagai berikut:

- a. Kondisi lahan akan mempengaruhi biaya infrastruktur dan biaya pengembangan
- b. Status lahan akan mempengaruhi percepatan proses perijinan
- c. Sistem pembayaran mempengaruhi modal yang harus dikeluarkan

2. Ijin Lokasi

Untuk mendirikan sebuah bangunan maka diperlukan ijin lokasi, agar debitur dapat melakukan pembelian tanah, pembebasan tanah, pembangunan proyek.

3. Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)

Dalam mendirikan sebuah bangunan maka diperlukan surat ijin mendirikan bangunan. Surat ini dapat diperoleh di kantor perijinan terpadu atau kantor perijinan satu. Adapun syarat dalam pengajuan IMB adalah akumulasi dari perijinan-perijinan yang telah dikerjakan sebelumnya, ditambah dengan:

- a. Sketsa proyek yang akan dibangun
- b. Surat pernyataan yang disetujui oleh warga, RT/RW, kelurahan, dan kecamatan
- c. Surat pernyataan bertanggung jawab atas semua kegiatan yang dilakukan dan segala yang ditimbulkan

- d. Fotocopy status tanah
 - e. Fotocopy identitas penanggung jawab
 - f. Fotocopy pelunasan PBB
4. Rekomendasi ketinggian
Merupakan rekomendasi dalam pembuatan ketinggian bangunan
 5. PDAM
Perijinan AMDAL (Analisa Mengenai Dampak Lingkungan) untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan, akibat dari pembangunan bangunan terhadap lingkungan dan masyarakat sekitar.
 6. PLN/Listrik
Mengurus perijinan listrik/PLN

C. Aspek Keuangan

Salah satu faktor penerimaan kredit investasi pada Bank Tabungan Negara adalah dengan adanya data keuangan yang dimiliki oleh debitur. Adapun data keuangan yang diberikan adalah sebagai berikut:

1. Laporan keuangan asset dan laba dua tahun terakhir
 - Audited untuk permohonan lebih dari 2M
 - Laporan keuangan konsolidasi untuk perusahaan group
2. Rincian anggaran biaya proyek
3. Rencana proyek yang akan dibangun
4. Rencana aliran kas (Cash Flow) proyek.
5. Feasibility study