

## **BAB III**

### **PEMBAHASAN**

#### **3.1 Tinjauan Teori**

##### **3.1.1 Bank**

###### **A. Definisi Bank**

Dalam pembicaraan sehari-hari, bank dikenal sebagai lembaga keuangan yang kegiatan utamanya menerima simpanan giro, tabungan dan deposito. Kemudian bank juga dikenal sebagai tempat untuk meminjam uang (kredit) bagi masyarakat yang membutuhkannya. Disamping itu, bank dikenal sebagai tempat menukar uang, memindahkan uang dan menerima segala macam bentuk pembayaran listrik, telepon, air, pajak, uang kuliah, dan pembayaran lainnya (Kasmir, 2013:24).

Menurut Undang-Undang RI Nomor 10 Tahun 1998 tanggal 10 November 1998 tentang Perbankan, yang dimaksud dengan BANK adalah *“badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.”*

Dari pengertian diatas dapat dijelaskan secara lebih luas lagi bahwa bank merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang keuangan, artinya aktivitas bank selalu berkaitan dalam bidang keuangan (Kasmir, 2013:24).

###### **B. Fungsi Bank**

###### **1. 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 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 penyiangan dana, penampung dana maupun penerima penyaluran dana ini.

2. 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.

3. 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-Jenis Bank

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 Tabungan
- c. Bank Pasar
- d. Bank Desa
- e. Bank Pegawai
- f. Bank Pembangunan

Undang-Undang pokok Perbankan nomor 7 tahun 1992 dan ditegaskan lagi dengan keluarnya Undang-Undang RI nomor 10 tahun 1998 maka jenis perbankan terdiri dari dua jenis Bank yaitu:

a. Bank Umum

Pengertian Bank Umum sesuai dengan Undang-Undang nomor 10 tahun 1998 adalah Bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

b. Bank Perkreditan Rakyat (BPR)

Menurut Undang-Undang nomor 10 tahun 1998 adalah Bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

2. Dilihat dari Segi Kepemilikannya

a. Bank milik pemerintah

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

Contoh Bank milik Pemerintah antara lain:

- Bank Negara Indonesia
- Bank Rakyat Indonesia
- Bank Tabungan Negara (BTN)
- Bank Mandiri

b. Bank milik Swasta Nasional

Merupakan Bank yang seluruh atau sebagian besarnya dimiliki oleh swasta nasional serta akte pendiriannya pun didirikan oleh swasta, begitu pula pembagian keuntungannya diambil oleh swasta pula.

Contoh Bank milik Swasta Nasional antara lain:

- Bank Bumi Putra
- Bank Bukopin
- Bank Central Asia
- Bank Danamon
- Bank Muamalat

c. Bank milik asing

Merupakan cabang dari bank yang ada di luar negeri, baik milik swasta asing maupun pemerintah asing suatu negara.

Contoh Bank asing antara lain:

- American Express Bank
- Bank of Tokyo
- City Bank
- European Asian Bank
- Hongkong Bank

d. Bank milik campuran

Merupakan bank yang kepemilikan sahamnya dimiliki oleh pihak asing dan pihak swasta nasional.

Contoh bank Campuran antara lain:

- Bank Finconesia
- Bank PDFCI
- Bank Sakura Swadarma
- Ing Bank

3. Dilihat dari Segi Status

a. Bank devisa

Merupakan bank yang dapat melaksanakan transaksi ke luar negeri atau yang berhubungan dengan mata uang asing secara keseluruhan, misalnya transfer ke luar negeri.

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.

### 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, 2013:85).

#### B. Unsur – Unsur Kredit

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

##### 1. Kepercayaan

Suatu keyakinan pemberian kredit bahwa kredit yang diberikan (berupa uang, barang, atau jasa) akan benar-benar diterima kembali

di masa yang akan datang. Kepercayaan ini diberikan oleh bank, di mana sebelumnya sudah dilakukan penelitian menyelidiki tentang nasabah baik secara intern maupun ekstern. Penelitian dan penyelidikan tentang kondisi masa lalu dan sekarang terhadap nasabah pemohon kredit.

#### 2. Kesepakatan

Merupakan kesepakatan antara pemberi kredit dengan penerima kredit. Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani dan kewajibannya.

#### 3. Jangka waktu

Setiap kredit yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Jangka waktu tersebut bisa berbentuk jangka pendek, jangka menengah, atau jangka panjang.

#### 4. Risiko

Adanya suatu tenggang waktu pengembalian akan menyebabkan suatu risiko tidak tertagihnya/macet pemberian kredit. Semakin panjang suatu kredit maka semakin besar risiko yang akan diterima demikian pula sebaliknya.

#### 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 usaha nasabah

Bertujuan untuk membantu usaha nasabah yang memerlukan dana, baik dan 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 mengeksport 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. Jenis-Jenis Kredit

1. Dilihat dari Segi Kegunaan

a. Kredit Investasi

Kredit yang biasanya digunakan untuk keperluan perluasan usaha atau membangun proyek/pabrik baru di mana masa pemakaiannya untuk suatu periode yang relatif lebih lama dan biasanya kegunaan kredit ini adalah untuk kegiatan utama suatu perusahaan.

b. Kredit Modal Kerja

Kredit yang digunakan untuk keperluan meningkatkan produksi dalam operasionalnya. 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.

### b. Kredit konsumtif

Kredit yang digunakan untuk dikonsumsi atau dipakai secara pribadi. Dalam kredit ini tidak ada penambahan barang dan jasa yang dihasilkan karena memang untuk digunakan atau dipakai oleh seseorang atau badan usaha.

### c. Kredit Perdagangan

Kredit yang digunakan untuk kegiatan perdagangan dan biasanya untuk membeli barang dagangan yang pembayarannya diharapkan dari hasil penjualan barang dagangan tersebut.

## 3. Dilihat dari Segi Jangka Waktu

### a. Kredit jangka pendek

Kredit yang memiliki jangka waktu kurang dari 1 tahun atau paling lama 1 tahun dan biasanya digunakan untuk keperluan modal kerja.

### b. Kredit jangka menengah

Kredit yang memiliki jangka waktu berkisar antara 1 tahun sampai dengan 3 tahun, kredit jenis ini dapat diberikan untuk modal kerja.

### c. Kredit jangka panjang

Merupakan kredit yang masa pengembaliannya paling panjang yaitu diatas 3 tahun atau 5 tahun. Biasanya kredit ini digunakan untuk inventasi jangka panjang seperti perkebunan karet, kelapa sawit atau manufaktur.

#### 4. Dilihat dari Segi Jaminan

##### a. Kredit dengan jaminan

Merupakan kredit yang diberikan dengan suatu jaminan tertentu. Jaminan tersebut dapat berbentuk barang berwujud atau tidak berwujud.

##### b. Kredit tanpa jaminan

Kredit yang diberikan tanpa jaminan barang atau orang tertentu. Kredit jenis ini diberikan dengan melihat prospek usaha, karakter serta loyalitas si calon debitur selama berhubungan dengan bank yang bersangkutan.

#### 5. Dilihat dari Segi Sektor Usaha

##### a. Kredit pertanian

Merupakan kredit yang dibiayai untuk sektor perkebunan atau pertanian rakyat. Sektor pertanian dapat berupa jangka pendek atau jangka panjang.

##### b. Kredit peternakan

Merupakan kredit diberikan untuk jangka waktu yang relatif pendek misalnya peternakan ayam dan untuk kredit jangka panjang seperti kambing atau sapi.

##### c. Kredit industri

Kredit untuk membiayai industri pengolahan baik untuk industri kecil, menengah atau besar.

##### d. Kredit pertambangan

Yaitu jenis kredit untuk usaha tambang yang dibiayainya, biasanya dalam jangka panjang seperti tambang emas, minyak atau tambang timah.

##### e. Kredit pendidikan

Kredit yang diberikan untuk membangun sarana dan prasarana pendidikan atau dapat pula berupa kredit untuk para mahasiswa yang sedang belajar.

f. Kredit profesi

Diberikan kepada kalangan profesional seperti dosen, dokter atau pengacara.

g. Kredit perumahan

Kredit untuk membiayai pembangunan atau pembelian perumahan.

F. Prinsip-prinsip Pengajuan 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. Colleteral

Merupakan jaminan yang diberikan 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 dipergunakan secepat mungkin.

### 5. Condition

Dalam menilai kredit hendaknya juga menilai kondisi ekonomi dan politik sekarang dan di masa yang akan datang sesuai 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 relatif kecil.

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

#### 1. Personality

Yaitu menilai nasabah dari segi kepribadianya atau tingkah lakunya sehari-hari maupun masa lalunya. Personality juga

mencakup sikap, emosi, tingkah laku, dan tindakan nasabah dalam menghadapi suatu masalah.

## 2. Party

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

## 3. Perpose

Yaitu untuk mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit, termasuk jenis kredit yang diinginkan nasabah. Tujuan pengambilan kredit dapat bermacam-macam. Sebagai 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.

## G. Prosedur dalam Pemberian Kredit Secara Umum

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 dibutuhkan. Proposal pengajuan kredit tersebut hendaknya mencakup latar belakang perusahaan, 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.

### 3. Wawancara I

Merupakan penyelidikan kepada calon peminjam dengan langsung berhadapan dengan calon peminjam, untuk menyakinkan apakah berkas-berkas tersebut sesuai dan lengkap seperti dengan yang bank inginkan. Wawancara ini juga untuk mengetahui keinginan

dan kebutuhan nasabah yang sebenarnya. Sehingga dalam wawancara dibuat serilek mungkin agar hasil wawancara sesuai dengan tujuan yang diharapkan.

#### 4. On the Spot

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

#### 5. Keputusan kredit

Keputusan kredit adalah menentukan apakah 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.

#### 6. Penandatanganan akad kredit

Kegiatan ini merupakan kelanjutan dari keputusan kredit, sebelum kredit dicairkan maka terlebih dahulu calon nasabah menandatangani akad kredit, mengikat jaminan dengan hipotek, dan surat perjanjian atau pernyataan yang dianggap perlu. Penandatanganan dilaksanakan antara bank dengan debitur secara langsung atau melalui notaris.

#### 7. Realisasi kredit

Realisasi kredit diberikan setelah penandatanganan surat-surat yang diperlukan dengan membuka rekening giro atau tabungan di bank yang bersangkutan.



### 3.1.3 Kredit Yasa Griya (KYG)

#### A. Pengertian KYG

Kredit pada Bank BTN Cabang Semarang, merupakan salah satu fasilitas yang diberikan oleh perusahaan untuk membantu para nasabah khususnya masyarakat pada umumnya dalam pemberian modal untuk mengembangkan kegiatan baik organisasi maupun pribadi dalam meningkatkan perekonomian, seperti Kredit Yasa Griya. Kredit Yasa Griya termasuk jenis Kredit Umum. Jenis kredit umum yang ada pada Bank BTN dapat dinikmati dengan mudah oleh para calon nasabah asalkan memenuhi persyaratan yang harus dipenuhi oleh calon nasabah, dan Bank BTN cabang Semarang banyak sekali memberikan fasilitas-fasilitas berupa jenis-jenis kredit yang salah satunya jenis Kredit Yasa Griya.

Kredit Yasa Griya adalah Kredit Modal Kerja yang diberikan oleh Bank BTN kepada Developer/Pengembang untuk membantu modal kerja pembiayaan pembangunan proyek perumahan mulai dari:

- a. Biaya pembangunan Konstruksi Rumah sampai dengan finishing; dan
- b. Biaya Prasarana dan Sarana.

#### **Proyek Perumahan:**

Dapat diartikan sebagai Property untuk hunian (**residential property**) : proyek **perumahan, apartemen, kondominium, rumah susun (rusun), rumah toko (ruko), rumah kantor (rukan), dan bangunan hunian lainnya**, yang dibangun oleh Pengembang/ Developer **untuk dijual kembali** dalam rangka memperoleh pendapatan dan keuntungan.

#### B. Keunggulan KYG

- a. BTN merupakan bank perumahan dan lebih menguasai produk perumahan

#### **Keterangan:**

BTN merupakan Bank yang lebih menguasai produk perumahan dan bank yang terdepan dalam pembiayaan perumahan serta memberikan pelayanan unggul dalam pembiayaan perumahan.

- b. Tingkat suku bunga yang kompetitif

S.d 5M : 13,5%

> 5M : 12,75%

**Keterangan:**

Tingkat suku yang diberikan bank BTN jika nasabah meminjam dana s.d 5M yaitu sebesar 13,5 % dan lebih dari 5M yaitu sebesar 12,75%

- c. Jangka waktu disesuaikan sesuai proyek

**Keterangan:**

Jangka waktu maksimal 24 bulan dan dapat diperpanjang dengan mempertimbangkan past performance debitur dan setelah dianalisa kelayakannya oleh Bank

- d. Pembiayaan sampai dengan 80% dari kebutuhan proyek

**Keterangan:**

Kredit modal kerja yang diberikan oleh Bank BTN sampai dengan 80% dari kebutuhan proyek mulai dari biaya prasarana dan sarana mulai dari pembangunan rumah sampai dengan finishing

- e. Agunan merupakan objek yang dibiayai

**Keterangan:**

Agunan berupa lokasi proyek yang dibiayai.

- f. Perlindungan asuransi jiwa dan asuransi kebakaran

- g. Memiliki jaringan kerjasama yang luas dengan developer di seluruh wilayah indonesia

**Keterangan:**

Bank BTN memiliki jaringan kerja sama yang luas dengan developer di seluruh wilayah Indonesia, tujuan dari adanya perjanjian kerjasama antara bank dengan *developer* adalah untuk memudahkan bank mengadakan kerjasama dalam pemberian fasilitas kredit pemilikan rumah.

- h. Proses cepat dan mudah

**Keterangan:**

Jika nasabah memenuhi semua persyaratan pengajuan Kredit Yasa Griya ke Bank BTN maka prosesnya cepat dan mudah.

- i. Biaya proses sangat ringan
- j. Cicilan ringan.

### **3.2 Tinjauan Praktik Pada PT. Bank Tabungan Negara KC Semarang**

#### **3.2.1 Persyaratan Pengajuan KYG**

- A. Pemohon adalah badan usaha yang berbadan hukum dalam bentuk Perseroan Terbatas (PT., PT. Tbk.), atau Koperasi yang mempunyai tempat kedudukan dalam wilayah Negara Republik Indonesia yang ditentukan dalam Anggaran Dasar dan/atau perubahannya.

**Keterangan**

:  
Bagi pemohon KYG yang berstatus badan usaha "Perorangan" dan/atau "CV", dapat mengajukan permohonan KYG ke Bank BTN, dan akan diproses secara kasus per kasus dengan mengacu pada pemberian kredit kepada usaha kecil dan menengah dengan maksimal plafond Rp 2,5 Milyar.

- B. Telah memiliki semua perijinan yang diperlukan untuk melakukan kegiatan pembangunan proyek perumahan.
- C. Telah menjadi pemegang rekening giro di Kantor Cabang Bank Tabungan Negara.
- D. Diutamakan pengembang yang sebelumnya telah berpengalaman dalam penyelenggaraan perumahan dengan dukungan kredit kepemilikan rumah Bank BTN (Persero) yang menunjukkan konduite/performance yang baik

**Tabel 3.1**  
**Dokumen Pemohon**

Jenis Data		Ada	Tidak	Ket
<b>I</b>	<b>Data Perusahaan</b>			
	1 Surat Permohonan Kredit	✓		
	2 Akta Pendirian Perusahaan	✓		
	3 Pengesahan dari DepkumHam	✓		
	4 Akta Perubahan Terakhir		✓	
	5 NPWP	✓		
	6 SIUP	✓		
<b>II</b>	<b>Data Personil Perusahaan</b>			
	1 Struktur Organisasi	✓		
	2 CV dan Pas Foto Pengurus	✓		
	3 Foto Copy KTP	✓		
	4 Ket Pengalaman sebagai pengembang	✓		
<b>III</b>	<b>Data Keuangan</b>			
	1 Lap keuangan 2 tahun terakhir	✓		
	2 Rincian anggaran biaya proyek			
	a. RAB Tanah	✓		
	b. RAB Bangunan	✓		
	c. RAB Sarana		✓	
	3 Rencana jumlah rumah yg akan dibangun	✓		
	4 Rencana Aliran Kas proyek		✓	
<b>IV</b>	<b>Data Proyek</b>			
	1 Ijin Mendirikan Bangunan	✓		

	(IMB)			
2	Pengesahan Peil Banjir	✓		
3	Bukti Penguasaan Tanah	✓		
4	Ijin Lokasi	✓		
5	Rekomendasi Listrik/PLN	✓		
6	Rekomendasi PDAM	✓		

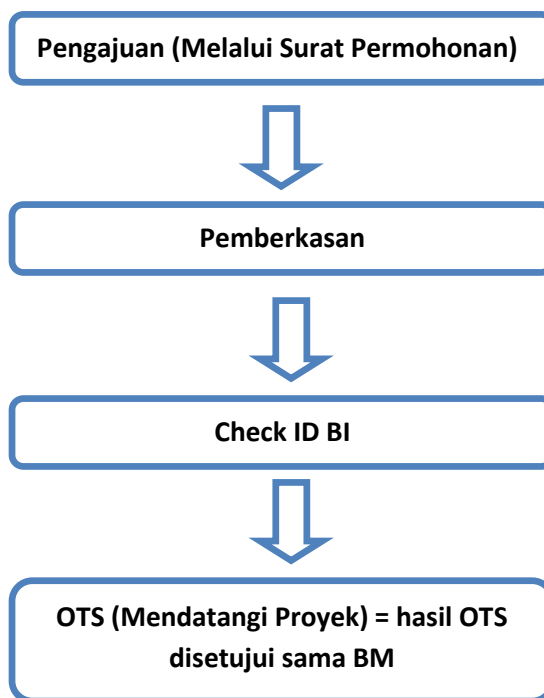
Sumber: PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Semarang

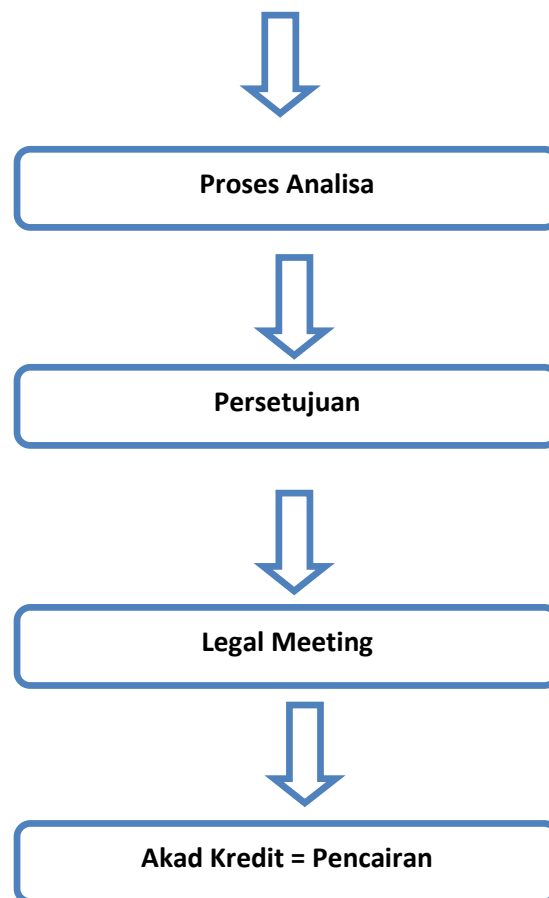
### 3.2.2 Prosedur Pengajuan Kredit KYG

Dalam pemberian kredit yasa griya di PT. Bank Tabungan Negara (Persero)Tbk Kantor Cabang Semarang terdapat beberapa tahapan yang harus dilakukan oleh nasabah. Tahapan–tahapan dalam pengajuan kredit yasa griya antara lain sebagai berikut:

**Gambar 3.1**

Alur Pengajuan Kredit Yasa Griya BTN





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

**PEMBAHASAN:**

- **PENGAJUAN**

Merupakan proses awal dalam mengajukan permohonan kredit, yaitu pemohon datang ke BTN untuk mengajukan kredit. Pemohon kredit mengajukan permohonan kredit secara tertulis dalam suatu proposal. Proposal kredit harus dilampiri dengan dokumen-dokumen lainnya yang dipersyaratkan.

- **PEMBERKASAN**

Proses selanjutnya adalah pemberkasan, pemohon membawa berkas-berkas yang dibutuhkan dalam permohonan kredit yang dituangkan dalam bentuk proposal. Proposal ini dilampiri dengan berkas-berkas yang telah dipersyaratkan seperti :

A. Data Perusahaan

1. Akta pendirian kredit
2. NPWP
3. SIUP (Besar)
4. Pengesahan dari DepkumHAM
5. Keanggotaan REI
6. TDP

B. Data Personil Perusahaan

1. Curriculum vitae dan pas foto pengurus
2. Fotocopy KTP Pengurus perusahaan
3. Keterangan pengalaman sebagai pengembang

C. Data Keuangan

1. Laporan keuangan 2 tahun terakhir
2. Laporan keuangan sementara tahun berjalan rencana aliran kas proyek

D. Data Proyek

1. Bukti penguasaan tanah
2. Ijin lokasi
3. Ijin mendirikan bangunan (IMB)
4. Pengesahan peil banjir
5. Rekomendasi Listrik/PLN
6. Rekomendasi PDAM

- CHECK ID BI

Merupakan proses penyelidikan pemohon kredit yang berisi tentang riwayat kredit pemohon selama ini. Guna mengetahui apakah pemohon mempunyai kredit lain atau tidak, serta untuk mengetahui kecakapan dan kelayakan kredit.

- OTS (Peninjauan ke Lokasi)

Proses selanjutnya adalah OTS atau mendatangi proyek yang akan diperiksa oleh pihak bank. Tujuan peninjauan ke lapangan adalah untuk

memastikan bahwa objek yang akan dibiayai benar-benar ada dan sesuai dengan apa yang tertulis dalam proposal.

- PROSES ANALISA

Proses selanjutnya adalah analisa apabila lokasi tidak ada hambatan untuk pembangunan proyek maka pihak bank bisa memproses kredit pemohon. Setelah proses analisa dapat diproses, proses selanjutnya adalah persetujuan

- PERSETUJUAN

Merupakan proses yang harus disetujui oleh pihak bank yang merupakan persetujuan dari BM(Branch Manajer)

- LEGAL MEETING

Proses selanjutnya adalah Legal Meeting yang merupakan proses pertemuan pihak bank dengan pemohon.

- AKAD KREDIT

Proses terakhir adalah Akad Kredit Pencairan/penyaluran merupakan proses pencairan atau pengambilan uang dari rekening sebagai ralisasi dari pemberian kredit dan dapat diambil sesuai ketentuan atau tujuan kredit. Sebelum kredit dicairkan maka terlebih dahulu calon nasabah menandatangani akad kredit, kemudian mengikat jaminan kredit dengan hipotik atau surat perjanjian yang dianggap perlu. Penandatanganan dilaksanakan:

- Antara bank dengan debitur secara langsung
- Melalui notaris



### 3.2.3 Kriteria Penerimaan Kredit KYG

#### A. Aspek Legalitas Perusahaan

##### 1. Badan Hukum (PT)

Pemohon adalah badan usaha yang berbadan hukum dalam bentuk perseroan terbatas ( PT. Persero, PT.Tbk ) atau koperasi yang mempunyai tempat kedudukan dalam wilayah Negara RI yang ditentukan dalam anggaran dasar dan atau perubahannya.

##### 2. SID BI

Merupakan proses penyelidikan pemohon kredit yang berisi tentang riwayat kredit pemohon selama ini. Guna mengetahui apakah pemohon mempunyai kredit lain atau tidak, serta untuk mengetahui kecakapan dan kelayakan kredit.

##### 3. Pengalaman

Memiliki pengalaman dalam pengembangan perumahan/ pemukiman lebih memudahkan menerima kredit yasa griya di bank BTN karena developer sebelumnya sudah memiliki pengalaman.

#### B. Aspek Usaha

##### 1. Legalitas Tanah

Kalau mau menjadi developer properti tentunya harus mendapat lahan dulu buat dikembangkan. Lahan dimaksud bukan sembarang lahan, tapi lahan yang layak atau bisa dibuat layak. Layak disini maksudnya layak untuk dikembangkan dan dipasarkan. Lokasi dan posisi, kondisi, bentuk, status, sistem pembayaran, merupakan faktor dasar untuk menentukan apakah sebuah lahan layak untuk dikembangkan. Kenapa? Karena :

- a. Lokasi dan harga dasar akan mempengaruhi segmentasi pasar.
- b. Bentuk lahan akan mempengaruhi efektifitas lahan komersil.
- c. Kondisi lahan akan mempengaruhi modal infrastruktur dan biaya pengembangan.

- d. Status lahan akan mempengaruhi percepatan proses perijinan yang berakibat biaya.
- e. Sistem pembayaran mempengaruhi besaran modal yang musti digelontorkan.

## 2. Ijin Lokasi

Harus memiliki Izin Lokasi, agar developer dapat memiliki hak-hak untuk melaksanakan pembelian tanah, pembebasan tanah, pembangunan bangunan property, pengalihan serta penjualan bangunan property.

## 3. IMB

Mengurus IMB (Ijin Mendirikan Bangunan) ke kantor Perijinan Terpadu atau kantor Perijinan Satu. Adapun Syarat pengajuan IMB ini adalah akumulasi dari perijinan-perijinan yang telah dikerjakan sebelumnya, ditambah dengan :

- a. Gambar kerja Rumah yang akan dibangun.
- b. Surat pernyataan Tetangga yang disahkan tetangga kanan kiri depan belakang, RT/RW, Kelurahan, Kecamatan.
- c. Surat Pernyataan bertanggung jawab terhadap semua kegiatan yang dilakukan dan segala yang ditimbulkan.
- d. Copy Status Tanah
- e. Copy KTP penanggung jawab.
- f. Copy lunas PBB.

## 4. Peil banjir (Bebas Banjir)

Seseorang yang ingin menjadi developer harus memiliki salah satu syarat yang harus dipenuhi, yaitu Peil Banjir. Seorang developer mesti mengurus peil banjir di Dinas Pengairan dan Sumber Daya Air (PSDA). Perizinan Peil Banjir untuk menghindari efek-efek yang tidak baik yang salah satunya adalah banjir. Dan dipastikan juga lahan yang akan dibangun oleh developer harus bebas dari banjir.

5. PDAM

Perizinan AMDAL (Analisa Mengenai Dampak Lingkungan) untuk menghindari efek-efek yang tidak baik, akibat pembangunan property terhadap lingkungan dan masyarakat sekitar.

6. PLN/ Listrik

Kalangan developer harus mengurus ijin PLN ( Perusahaan Listrik Negara)

C. Aspek Keuangan

Salah satu kriteria Penerimaan Kredit Yasa Griya pada bank BTN yang harus dimiliki oleh seorang developer adalah Data Keuangan. Adapun data keuangan diantaranya:

1. Laporan keuangan aset dan laba
2. Rincian anggaran biaya proyek, meliputi:
  - a. RAB Tanah
  - b. RAB Bangunan per tipe rumah
  - c. RAB Sarana per tipe rumah
  - d. RAB Prasarana per tipe rumah
  - e. Daftar analisa harga per pekerjaan
  - f. Harga jual rumah per tipe
3. Rencana jumlah rumah yang akan dibangun per type
4. Rencana aliran kas (Cash Flow) proyek